



## Etude urbaine de la commune de Gouvieux

Phase 3 : Identification des enjeux et analyse des potentialités

Octobre 2012



## L'étude urbaine en quelques mots...

Gouvieux constitue une ville de toute première importance sur le plan architectural et urbain, mais la taille de son territoire lui donne également un rôle majeur en matière de qualité des espaces naturels.

Inscrite aux marges ouest du Parc naturel régional Oise – Pays de France, elle concentre ainsi un grand nombre de problématiques inscrites dans la charte du Parc, à savoir la préservation de sites naturels (site inscrit, zone d'intérêt et de sensibilité paysagère, corridors écologiques) mais aussi la mise en valeur du site urbain (tissu urbain traditionnel, grands domaines...).

L'étude urbaine doit contribuer à la définition d'un véritable projet urbain et environnemental pour la commune, porteur de renouvellement urbain et de préservation de la qualité architecturale et de l'environnement conformément aux objectifs de développement durable inscrits successivement dans la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (S.R.U.), celle portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction (U.H.), puis dans les lois Grenelle 1 et 2.

L'objet de l'étude urbaine est d'initier un véritable projet urbain, dynamique, qui, certes, doit contribuer à la mise en valeur et préservation du paysage naturel et urbain de la ville, mais aussi envisager son «évolution», afin que ville soit aussi durable, vivable en un mot vivante.

La formalisation du projet urbain et environnemental ainsi que les conditions de sa mise en œuvre doit en outre permettre de poser les fondements qui permettront une traduction réglementaire ultérieure, sous forme de Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en cas de révision du PLU ;

Elle se décompose en quatre phases, dont le présent dossier constitue la troisième, intitulée : «Identification des enjeux et analyse des potentialités : élaboration d'un projet local».

A partir du diagnostic du paysage (Phase 1) et de l'étude des tissus et des systèmes urbains (Phase 2), il s'agit de formuler des thèmes de réflexions permettant d'articuler un projet de territoire pour la commune, dans son acception spatiale («ce que peut supporter le territoire»), en s'affranchissant de la dimension démographique, sociologique...

Cette troisième phase inclut l'identification des secteurs d'enjeux en termes de préservation, de reconquête des espaces naturels, de réhabilitation, de requalification, de reconquête du cadre de vie et d'évolution de l'urbanisation.

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Le projet local .....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1. Objectifs communaux et projet local.....   | 2         |
| 1.1.1. Les "documents cadres" .....   | 2         |
| 1.1.2. Le projet local.....   | 2         |
| 1.1.3. Les objectifs communaux et les enjeux à l'issue des phases 1 et 2 de l'étude urbaine .....                                     | 2         |
| 1.2. Les thèmes de réflexion et de propositions du projet local de Gouvieux.....  | 3         |
| <b>2. Gouvieux, la ville-ensemble .....</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1. Poursuivre les aménagements qualifiant le centre-bourg ancien .....  | 6         |
| 2.2. Affirmer l'axe Est-Ouest pour fédérer les espaces d'animation du centre .....  | 7         |
| 2.2.1. Principes d'affirmation de l'axe est-ouest .....   | 7         |
| 2.2.2. Valoriser l'axe est/ouest support de développement récent et lien entre le centre bourg et la plaine alluviale de l'Oise ..... | 9         |
| 2.2.3. Le maillage des espaces publics existants .....  | 10        |
| 2.3. Optimiser le foncier pour affirmer le bourg comme espace privilégié d'accueil .....  | 12        |
| 2.3.1. Quelles réalités recouvrent la notion de densité? .....  | 12        |
| 2.3.2. Quelle application en fonction des sites?.....   | 16        |
| 2.3.3. Préserver le caractère vert des cœurs d'îlots tout en permettant des mutations.....  | 19        |
| <b>3. La ville-jardinée .....</b>   | <b>21</b> |
| 3.1. Les avenues structurantes : les « parkways » de Gouvieux.....  | 24        |
| 3.2. Maintenir et valoriser la qualité paysagère des sites d'inscription du bourg .....   | 27        |
| 3.3. Valoriser les sites d'intérêt paysager .....   | 35        |
| <b>4. La ville-archipel .....</b>   | <b>37</b> |
| 4.1. Valoriser et développer les sentes et les liaisons douces .....  | 39        |
| 4.2. Conforter l'identité des quartiers.....  | 42        |
| 4.2.1. Mise en valeur des typologies traditionnelles .....  | 42        |
| 4.2.2. Prise en compte de l'identité des espaces bâtis.....   | 44        |
| 4.2.3. Garantir les coupures d'urbanisation .....   | 45        |
| 4.3. Envisager une urbanisation endogène, respectueuse de l'environnement.....  | 46        |
| 4.3.1. Garantir l'intimité des différents occupants .....   | 46        |
| 4.3.2. S'appuyer sur l'aménagement des espaces libres pour contextualiser les urbanisations .....                                     | 47        |



# 1. Le projet local

## 1.1. OBJECTIFS COMMUNAUX ET PROJET LOCAL

Cette première partie constitue un cadrage préalable afin que la réflexion sur le devenir du territoire de la commune de Gouvieux soit partagée par tous : la commune (les élus, les techniciens, les habitants) et le Parc naturel régional Oise – Pays de France. Elle présente la démarche adoptée et permet, plus particulièrement, d'expliquer, de présenter la méthodologie qui a permis d'aboutir au projet local.

### 1.1.1. Les "documents cadres"

Plusieurs "documents cadres" intéressent le territoire communal de Gouvieux. Notamment la charte du Parc naturel régional Oise - Pays de France a été prise en compte dans le présent dossier pour définir les orientations et les objectifs à mener. Elle constitue un document de référence qui a permis de baliser, d'étayer, de conforter le choix des grands principes du projet local (auxquels s'ajoutent les premiers éléments issus des phases 1 et 2 de l'étude urbaine).

Enfin, le Plan Local d'Urbanisme (PLU approuvé en 2007 par la commune) constitue un cadre de référence pour la commune puisqu'il a déjà défini un projet de territoire. Toutefois, le cadre juridique de l'urbanisme a largement évolué depuis la date d'approbation, avec :

- en 2009 : les lois MOLLE (MOBilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion), APCIP (Accélération des Programmes de Construction et d'Investissement Publics et Privés) et Grenelle 1 (loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement)
- en 2010 : les lois Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) et MAP (loi dite de modernisation de l'agriculture et de la pêche, instaurant les CDCEA : commission départementale de la consommation des espaces agricoles).

Dans ce contexte, les réflexions avancées dans l'étude urbaine doivent se donner une double perspective : énoncer des objectifs qui pourraient être inclus dans les futures démarches d'aménagement et de développement de la ville, mais également constituer des jalons à plus longs termes qui pourraient être repris dans le cadre d'une révision ultérieure du plan local d'urbanisme. Une cohérence sera à rechercher entre les enjeux d'un futur document d'urbanisme et les enjeux du projet local de l'étude urbaine.

### 1.1.2. Le projet local

La démarche qui a été retenue pour la réalisation de cette troisième et avant-dernière phase de l'étude urbaine répond à une volonté de mettre en œuvre un projet de territoire prospectif et stratégique. Il permet de définir les possibles options du développement futur du territoire sans pour autant figer les perspectives de développement local (l'étude urbaine n'a pas valeur de prescription réglementaire).

Le projet local fait l'objet d'une déclinaison affinée, tant sur le plan stratégique que sur le plan spatial. Le plan stratégique retient les principales thématiques abordées lors des deux premières phases de l'étude urbaine (paysage naturel et paysage bâti). Cependant, la démarche prospective ne peut écarter également les enjeux de la loi «Solidarité et Renouvellement Urbains» du 12 décembre 2000 (dite loi SRU), la loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003, ainsi que les récentes dispositions de Grenelle 1 et de Grenelle 2. Les principales thématiques seront ainsi déclinées (solidarité, mixité, environnement, développement durable...).

Le plan spatial s'appuie sur une représentation cartographique à grande échelle qui transcrit les intentions du projet local. Une série de cartes thématiques en illustrera et représentera les principaux enjeux communaux.

### 1.1.3. Les objectifs communaux et les enjeux à l'issue des phases 1 et 2 de l'étude urbaine

La trame du projet local s'appuie sur les objectifs formulés par la commune dans le cahier des charges, ainsi que sur les principes qui ont été présentés lors des différentes réunions de présentation et de travail à savoir la conjugaison de la valorisation de la biodiversité, la préservation du paysage, l'urbanisation maîtrisée, l'amélioration du cadre de vie, la réponse à la demande sociale en matière d'habitat et le besoin d'emploi. L'association de ces enjeux devant composer un équilibre subtil entre la protection et le développement du territoire local.

Au-delà de ces grandes intentions qui balisent la politique d'aménagement communale, les attentes ponctuelles (en termes de projets, de localisations, de thématiques...) formulées par la commune sont inscrites également dans la démarche prospective du projet local. Les conclusions des phases 1 et 2 de l'étude urbaine ont mis en lumière des enjeux spécifiques tant en matière de grand paysage (qualité de l'écrin boisé des espaces urbains, persistance de trames végétales identitaires, existence de paysages singuliers) que de paysage bâti (variété des typologies bâties, présence de nombreuses grandes propriétés, préservation du bourg traditionnel).

**La formalisation du projet local de la commune de Gouvieux repose sur une approche croisée du diagnostic de territoire, des projets et des enjeux communaux et du respect des objectifs de la charte du Parc naturel régional Oise – Pays de France.**

NOTA : les propositions visant à remodeler l'enveloppe du centre-ville en y intégrant des secteurs non bâtis, sont traitées comme principes de réflexion et les sites recouvrant cet enjeu, ne sont pas détaillés. En fonction des débats se déroulant lors de la présente phase 3, la réflexion par site, sera menée, selon le choix des différents acteurs.

## 1.2. LES THÈMES DE RÉFLEXION ET DE PROPOSITIONS DU PROJET LOCAL DE GOUVIEUX

Le projet local se décline autour de trois principaux axes de réflexion : Gouvieux, la « ville-ensemble » ; Gouvieux, la « ville-jardinée » ; Gouvieux, la « ville-archipel ».

- **Gouvieux, la « ville-ensemble »** : l'objectif est de promouvoir le cœur de ville comme lieu d'animation privilégié, comme espace de toutes les mixités et garant de la cohésion communale.

Les principes de cette thématique sont multiples : la mise en réseau des principales polarités et des secteurs d'attractivité du centre-ville élargi (centre commerçant, équipements scolaires, sociaux, sportifs et de loisirs), la recherche d'une valorisation des gisements fonciers (en renouvellement et en investissement des espaces libres de constructions) en coeur de ville dans une logique de promotion et de renforcement de la ville des courtes distances et de la proximité (accueil de population et d'activités), le développement et l'optimisation des déplacements doux et notamment piétonniers en développant le réseau et le maillage des sentes et des venelles existantes.

- **Gouvieux, la « ville-jardinée »** : l'objectif est de sanctuariser les espaces naturels et agricoles en les inscrivant dans une trame éco-paysagère garante de la qualité du cadre de vie et favorisant la pérennité de leur fonctionnalité. Prenant en compte leur caractère très anthropique, il s'agit de les faire participer à une composition d'ensemble, contribuant à la structuration communale. Le modèle de référence est celui des cités-jardins anglaises, où la « nature domestiquée » avait une place, dans la structuration même de l'urbanisation.

L'attractivité et la vitalité de Gouvieux sont aussi liées à la qualité et à la préservation de son patrimoine de grandes propriétés (domaine de l'Aga Khan, domaine des Fontaines, château de Montvillargenne, château de la Tour, domaine des Bouleaux, château de la Chaussée...), à son site (plaine alluviale) et aux nombreux boisements. Conserver et transmettre ce patrimoine, c'est avant tout le protéger mais aussi l'adapter aux attentes, aux besoins d'aujourd'hui et de demain. Il constitue également un atout pour améliorer la cohérence d'ensemble de la commune, et joue le rôle de référence pour des aménagements à venir.

Au-delà de la maîtrise de l'urbanisation en extensions, il s'agit aussi de protéger le fonctionnement écologique d'un territoire qui s'étend de la vallée au plateau, de préserver la valeur agricole des terres, de valoriser le paysage de l'eau qui tend à s'estomper dans le grand paysage mais aussi dans la ville, de contenir le développement des boisements afin de conserver le caractère ouvert de la vallée.

- **Gouvieux, la « ville-archipel »**, l'objectif est de renforcer la cohérence d'ensemble de la commune sans renier la singularité de chaque partie (quartier).

Dès l'origine, la commune de Gouvieux s'est structurée autour de plusieurs foyers urbains. Le développement urbain des cinq dernières décennies s'est opéré de manière privilégiée autour du bourg ancien, sur la partie vallée et en haut de la côte de Chantilly, sur le plateau, de façon relativement extensive. Il apparaît essentiel de maintenir des coupures d'urbanisation et renforcer (retrouver) l'identité de chaque secteur, sans perdre de vue la cohésion d'ensemble, qui passe par l'amélioration du maillage des voies, leur bonne hiérarchisation.



Gouvieux, la « ville-ensemble » : un cœur animé (espace public, équipements, commerces).



Gouvieux, la « ville-jardinée » : une réalité à prolonger.



Gouvieux, la « ville-archipel » : un héritage à conforter, avec un souci de cohésion



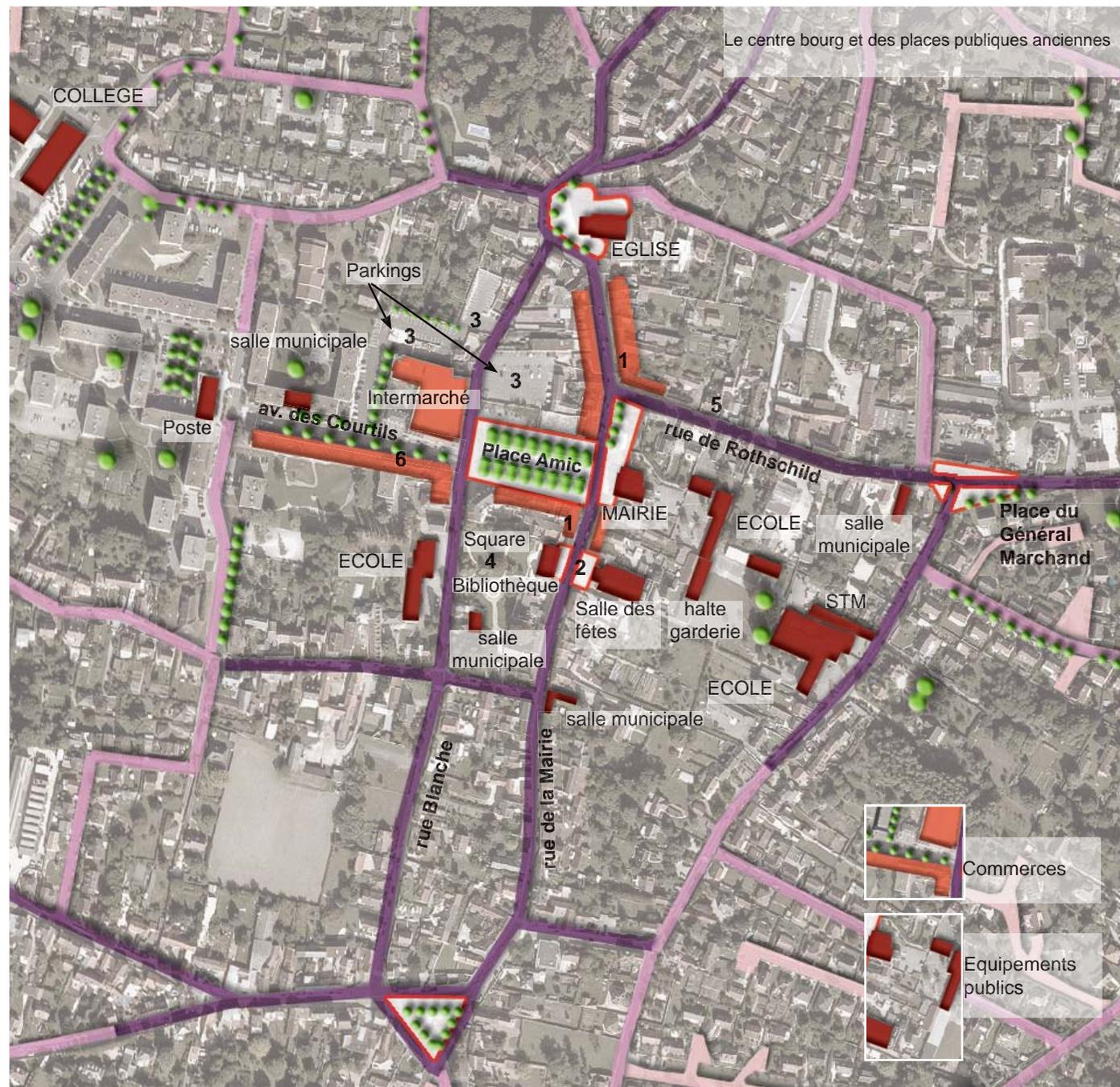
## 2. Gouvieux, la ville-ensemble

## 2.1. Poursuivre les aménagements qualifiant le centre-bourg ancien

Le centre-bourg ancien s'organise autour d'un axe nord/sud. Il a été pour partie requalifié par les aménagements et les projets récents : la place de l'Église, la place Amic et les abords de la mairie, ainsi que le nouvel Intermarché. Des projets engagés (« achèvement » du pourtour bâti de la Place Amic) doivent poursuivre sa mise en valeur.

Cette valorisation pourra se poursuivre avec, par ordre de priorité :

- l'aménagement de la rue de la Mairie entre la salle des fêtes et l'église (1),
- la poursuite du réaménagement de l'avenue des Courtils (en atténuant la présence du stationnement sans les remettre en question pour cause de desserte des commerces, au bénéfice des circulations douces). L'aménagement récent a permis une mise en valeur et une meilleure cohérence avec le centre-bourg ancien en affichant une continuité avec le quartier des équipements, axe de développement récent est/ouest (6),
- l'aménagement de la placette bibliothèque/salle des Fêtes (2),
- le traitement végétal des parkings de l'Intermarché (3),
- la mise en valeur des sentes et des accès au square de la bibliothèque (4),
- à plus long terme, les aménagements de la rue Rothschild et de la place du Général de Gaulle pourront compléter la requalification du centre-bourg (5).



## 2.2. Affirmer l'axe Est-Ouest pour fédérer les espaces d'animation du centre

### 2.2.1. Principes d'affirmation de l'axe est-ouest

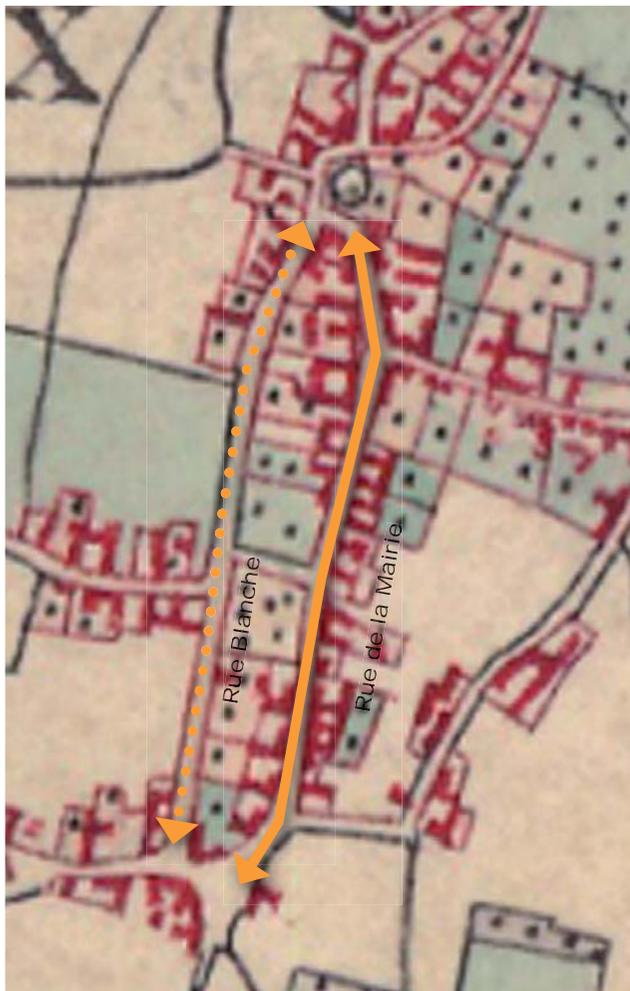
Le centre-ville de Gouvieux s'organise historiquement selon un double axe Nord-Sud : la rue de la Mairie (support de nombre des grands équipements communaux et de commerces) et la rue Blanche (plus résidentielle).

Cette organisation qui correspond à une réalité fonctionnelle du centre ancien et dont le double axe a permis une bonne adaptation aux déplacements automobiles, n'exprime plus complètement la centralité godvicienne. En effet, on peut considérer que celui-ci s'est largement étendu vers l'ouest avec le développement du quartier des Courtils, qui propose également des commerces et des équipements. La percée de la rue des Courtils, depuis la place Amic, a d'ailleurs largement participé à ce développement puisqu'il existe une continuité physique entre les espaces publics générateurs de centralité. Aussi, nous semble-t-il important de considérer que le centre de Gouvieux n'est pas juste attaché au double axe ancien, mais se déploie également le long de l'avenue des Courtils, lui faisant prendre plus d'ampleur, en rapport avec le poids démographique atteint par la commune.

Afin d'exploiter cette opportunité offerte par cette évolution du tissu bâti, il paraît intéressant d'organiser les futurs développements et aménagements du centre-bourg dans l'optique de valoriser cette structure.

Ainsi, il ne s'agit en aucun cas de rompre avec l'organisation traditionnelle du centre qui se développe selon un axe Nord-Sud et identifie un centre fonctionnel et symbolique depuis la place de l'Eglise au nord, à la place du Général de Gaulle au sud ; il s'agit au contraire de mieux exprimer l'ouverture du quartier des Courtils sur le centre-bourg fonctionnel (assumer la réalité spatiale de ce secteur) et de donner à l'ensemble des Godviciens un centre, élargi mais enrichi, donnant accès à l'ensemble des grands équipements, services et commerces communaux (en lien avec une densité de population que n'accueille plus seulement l'espace central ancien).

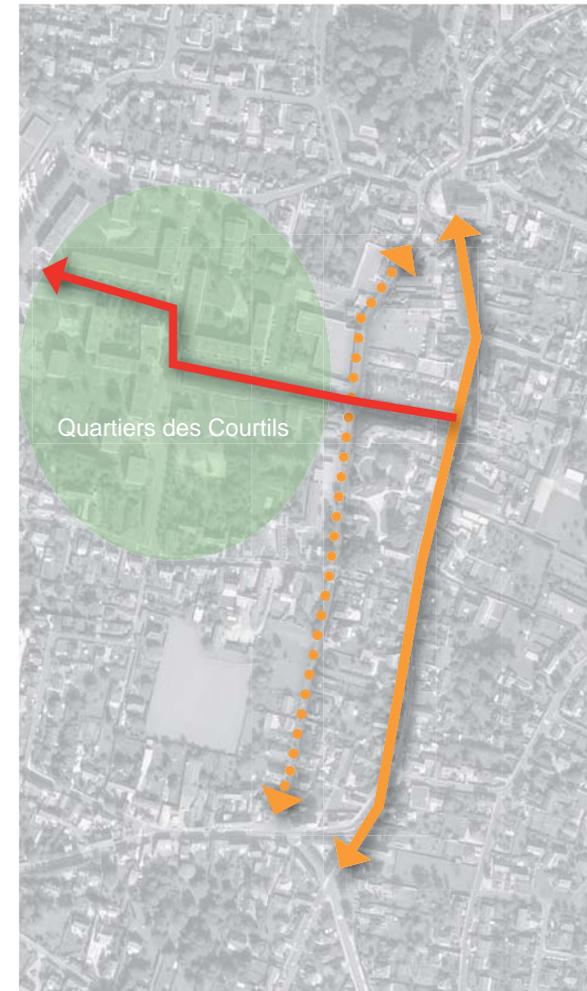
Le « cardo maximus » de Gouvieux sur la carte des Minutes d'Etat Major de 1844



Cette opportunité de valoriser l'axe est-ouest est la conséquence des aménagements antérieurs, qui visaient déjà à désenclaver le secteur des Courtils pour l'ouvrir sur le centre-ville :

- transfert de la poste de la place de la Mairie à la place des Courtils ;
- édification de deux immeubles pour assurer le lien entre la place de la Mairie et l'avenue des Courtils (avec l'installation d'un cabinet médical) ;

Le « cardo maximus » et le « cardo decumanus » réinterprétés dans le centre-bourg de Gouvieux



- installation de l'intermarché à l'extrémité ouest de la place de la Mairie ;
- traitement de l'avenue des Courtils (plantation d'arbres, reconfiguration du stationnement...).

Il s'agit de poursuivre la valorisation de cet axe, en rattachant les équipements qui se trouvent au-delà de la place des Courtils, tout en redonnant à lire l'inscription du site de la vallée.



L'axe centre-bourg / Oise

Vers les étangs  
et l'Oise

Plaine alluviale  
à valoriser

Parc à étendre ?

LA NONETTE

GROUPE  
SCOLAIRE  
PAGNOL

Halte garderie

rue de la Tannerie

PLAINE DE  
JEUX

COLLEGE

Espace vert à  
valoriser

Liaison douce  
à étudier

Place des  
Terrres

GYMNASE

Place de Nim-  
brecht-Gouvieux

rue des  
Prés

rue de la Cave

rue de la Cotière

rue du D.  
vincent

Place à  
requalifier

Place des  
Courtils

av. des  
Courtils

Place Amic

MAIRIE

EGLISE

Liaison douce  
à étudier

rue de la  
Planchette

rue Blanche

Sente Pomicidou

ECOLE

## 2.2.2. Valoriser l'axe est/ouest support de développement récent et lien entre le centre bourg et la plaine alluviale de l'Oise

Après s'être, dans un premier temps, développé selon un axe nord/sud organisé autour des rues Blanche et de la Mairie, le centre-bourg de Gouvieux s'est développé sur un axe est/ouest. Ce second axe de développement pourrait constituer une liaison reliant le coteau de Montvillargenne, le quartier des Dix Arpents, le centre-bourg, le quartier des Courtils, les équipements et au-delà la plaine de jeux, la plaine alluviale, puis le site des étangs et l'Oise. Révéler son appartenance au centre-ville a non seulement un intérêt pour asseoir un centre-ville élargi à l'échelle d'une commune de près de 10 000 habitants mais aussi pour améliorer le rapport de ce quartier à son site initial (la vallée) et son rôle dans la mise en relation de différents secteurs.

### • Les enjeux pour conforter et mettre en valeur cet axe sont :

- Affirmer l'identité de vallée des espaces traversés aussi bien dans les secteurs urbains (quartier des équipements) que naturels (parc, plaine alluviale) : par la gestion alternative de l'eau pluviale (noues, fossés, enherbements, sols poreux, caniveaux, bassins d'orage...), par le choix de la palette végétale (essences liées ou évoquant l'eau : saules, graminées...)

Exemples de gestion alternative des eaux pluviales



- Développer les liaisons douces depuis le coteau de Montvillargenne jusqu'aux étangs :

- \* continuité des sentes, puis traversée du jardin de la bibliothèque à valoriser,
- \* liaisons douces à travers le quartier des Courtils à intégrer dans une réflexion plus large sur la résidentialisation, comprenant le traitement des limites, des parkings et des espaces verts du quartier des Courtils,
- \* puis, liaison douce à créer depuis la place des Tertres et la rue du Prés de la Cave vers la plaine alluviale. Actuellement, le gymnase et la plaine de jeux empêchent ce lien.

- Valoriser la plaine de jeux : réflexion à mener sur la répartition des jeux afin d'éviter une trop forte concentration, sur une extension possible, sur une requalification des espaces ludiques.

- Valoriser les espaces d'articulation bourg/campagne au bout des rues Paul Bert et de la Tannerie et atténuer l'impact des équipements techniques et industriels tout au long des cheminements de la plaine alluviale.

Exemple de bassin d'orage intégré à l'espace public



Exemples de stationnement sur sols poreux



### 2.2.3. Le maillage des espaces publics existants

Parmi les leviers à mettre en oeuvre pour caractériser et donner à lire l'axe est-ouest, le traitement de l'espace public est un élément majeur. Il ne s'agit en aucun cas d'uniformiser le traitement de l'ensemble de l'axe, mais bien d'affirmer les caractéristiques urbaines et paysagères des espaces traversés :

- en apportant une unité dans le traitement des voies depuis la place de la Mairie à la plaine de jeux, à l'image de l'unité existante sur la rue de la Mairie (image de centre-bourg).

Les espaces publics, plus largement dimensionnés, dans ce secteur (pieds d'immeubles) permettent une réinterprétation contemporaine de l'avenue (alignements d'arbres, pistes cyclables, larges trottoirs, stationnement...);

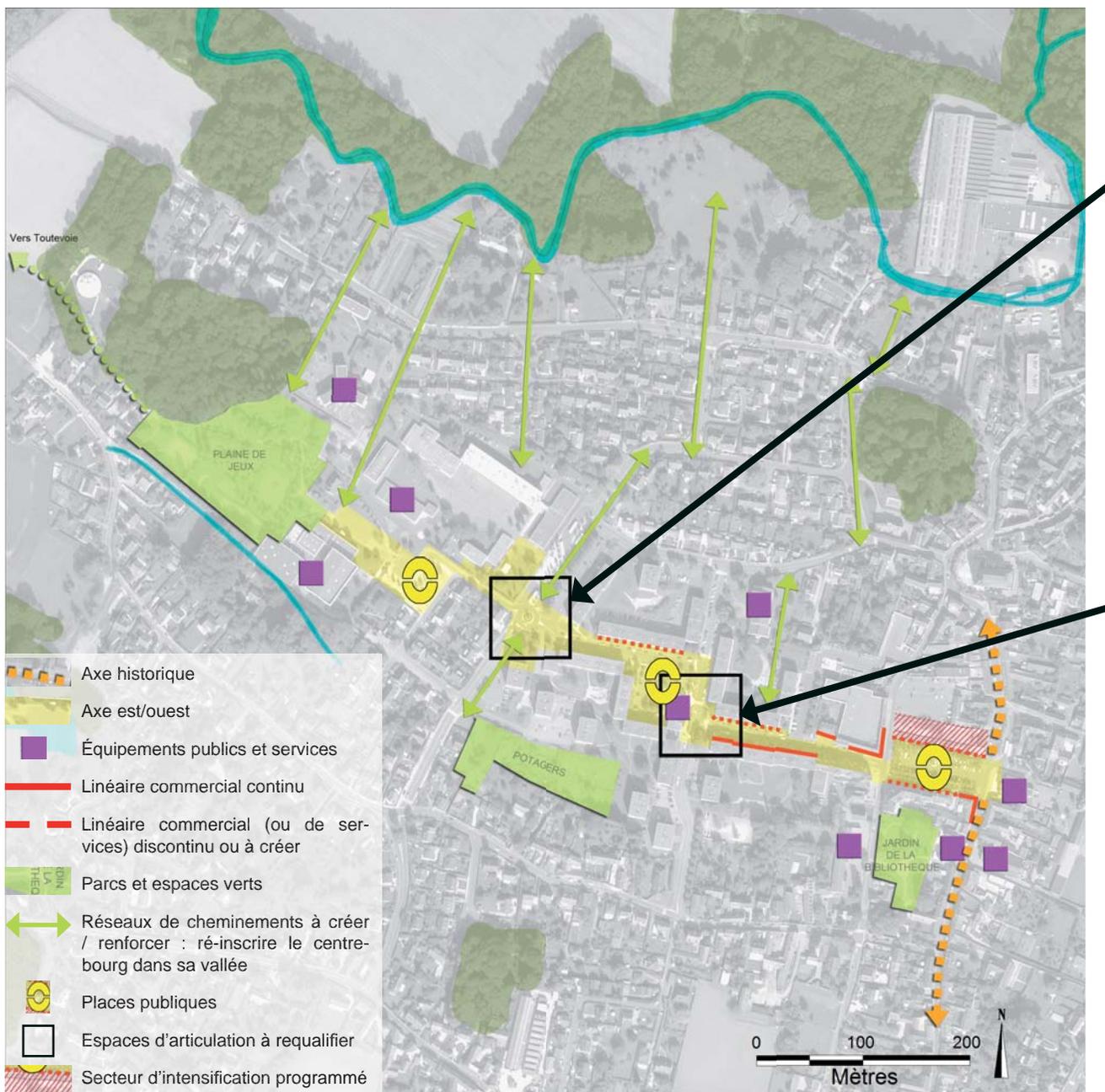
- en affirmant le caractère spécifique de chaque place traversée :
  - \* place Amic : place centrale de la commune,
  - \* place des Courtils : place de quartier,
  - \* place de Nümbrecht-Gouvieux : interface entre espace bâti et espace naturel, entrée de la plaine de jeux.
- en permettant la mutation / intensification des abords de l'axe : intensification programmée du nord de la place Amic, par exemple ;
- en réinscrivant l'ensemble du parcours dans sa vallée : développement de cheminements secondaires transversaux, permettant de lire et de rejoindre les espaces naturels de la vallée de la Nonette ;
- en restructurant deux secteurs-clés pour le fonctionnement de l'axe :
  - \* l'articulation entre la rue des Courtils et la place des Courtils : le positionnement du bureau de Poste donnant un sentiment de fermeture de la place, qui se justifiait par la nécessité d'affirmer la «fin du centre-ville» par un effet de porte lors des premiers aménagements consacrant la création d'un second axe de centralité, mais qui mérite, aujourd'hui, d'être questionné puisque d'autres équipements, vecteurs d'animation, se trouvent au-delà et permettent de surcroît, de réaffirmer le site d'inscription du bourg (situation de vallée, présence de la Nonette) ;
  - \* la place des Tertres, qui intègre la gare de bus du collège : son dimensionnement, la structure des ses abords donne le sentiment d'un espace public de très grande ampleur, difficilement appropriable, car «vide» en dehors de courts temps d'utilisation.

Les commerces, rue des Courtils

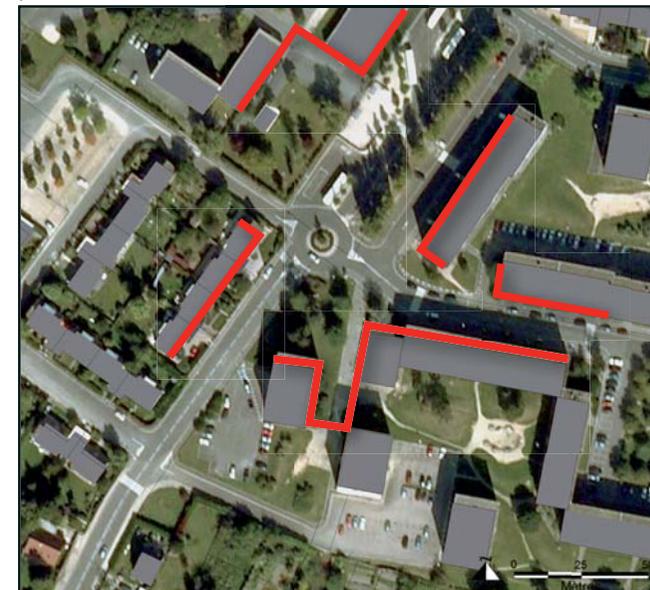


Espace public à l'avant de la plaine de Jeux

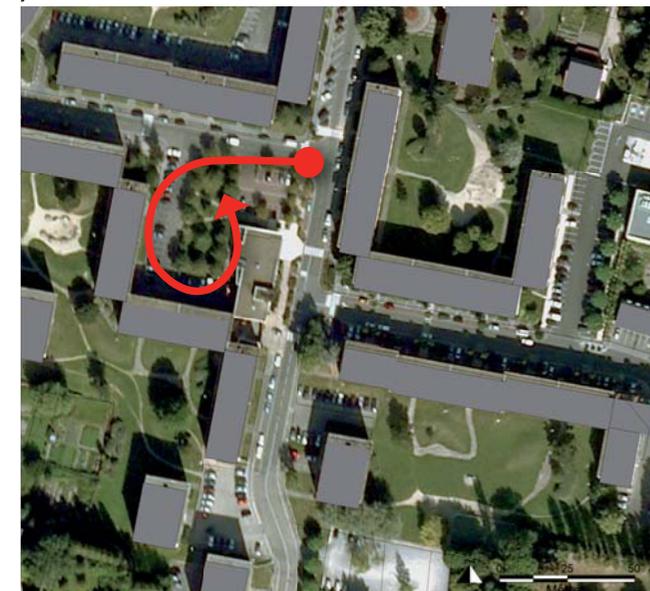




La place des Tertres : le léger changement d'axe, plus l'éloignement des façades (plus de 80 m au nord) ne facilite pas la perception de cet espace, articulant accès au centre-ville ancien et secteur d'équipements.

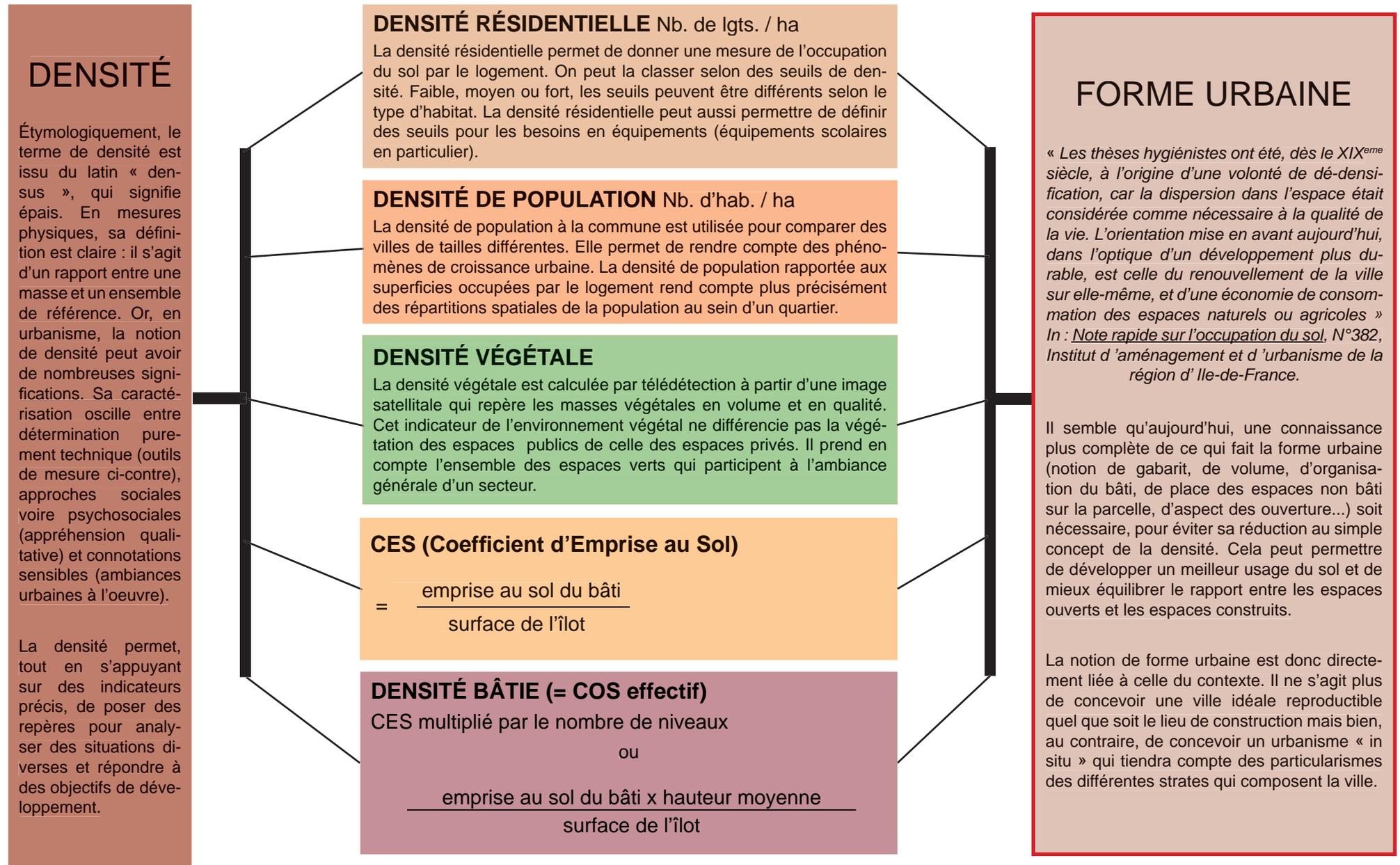


La place des Courtils : encastrée entre les bâtiments, elle peine à jouer son rôle d'articulation entre l'est et l'ouest.



## 2.3. Optimiser le foncier pour affirmer le bourg comme espace privilégié d'accueil

### 2.3.1. Quelles réalités recouvrent la notion de densité?



Quelques repères historiques. Certaines des formes urbaines ont marqué leur époque et ont concouru à forger la silhouette de nos villes. Il ne s'agit pas de les mettre en concurrence car elles participent toutes d'une « culture commune ».

## Les centres-bourgs du début du XIX<sup>e</sup>

### Rueil, 1817

Densité résidentielle : environ 1,25 foyers/ha  
 Densité de population : 5 hab/ha  
 Coefficient d'emprise au sol : 47 %  
 Nombre moyen de niveaux : 2,5

**Densité bâtie estimée à 1,2**

Du XVIII<sup>e</sup> siècle à nos jours, les physionomies des cœurs de village n'ont pas beaucoup changé. Autour de l'église et de la place, le cœur de bourg s'est étendu en préservant sa silhouette. La maison de ville de plain-pied longe les voies et ne fait guère plus de deux étages.



Le centre-bourg de Rueil.

## Les banlieues pavillonnaires

### Athis-Mons

Densité résidentielle (rapportée à la commune) : 3 lgts/ha  
 Densité de population (rapportée à la commune) : 12 hab/ha  
 Coefficient d'emprise au sol : environ 15 %  
 Nombre moyen de niveaux : 2

**Densité bâtie estimée à 0,3**

Déjà développée autour des petits bourgs, la banlieue croît à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. L'amélioration des modes de transports accélère ces nouvelles extensions. Des lotissements pavillonnaires remplacent les parcs et les forêts ou se réalisent sur de grands terrains libres. Des maisons individuelles avec jardins, structurées autour d'un réseau de nouvelles voies, créent une urbanisation peu dense ; le découpage parcellaire (300 m<sup>2</sup> en moyenne par parcelle) préfigure les évolutions des trames urbaines de nombreuses communes de banlieue.



Extrait de Carte de France, 20.000<sup>e</sup> type 1922, feuille Corbeil n°3-4, révisée en 1933, par le service géographique de l'armée.

## L'habitat social de l'entre-deux-guerres

### La cité-jardin de Suresnes, 1947

Densité résidentielle : 60 lgts/ha  
 Densité de population : 270 hab/ha  
 Coefficient d'emprise au sol : 45 %  
 Nombre moyen de niveaux : 5

**Densité bâtie estimée à 2,3**

Hors Paris, le département de la Seine crée différentes cités-jardins. Véritables « morceaux de ville » de densité moyenne, structurés par un réseau viarie et par les quelques équipements nécessaires à la vie du quartier, elles mêlent en général habitat collectif, maisons de ville et habitat individuel.



Suresnes.

## Les grands ensembles

### La Courneuve, 1965-1970

Densité résidentielle : 115 lgts/ha  
 Densité de population : 350 hab/ha  
 Coefficient d'emprise au sol : 5 %  
 Nombre moyen de niveaux : 15

**Densité bâtie estimée à 0,75**

Après guerre, la diminution de l'aide à la personne au bénéfice de « l'aide à la pierre », mais surtout les préoccupations quantitatives que pose la reconstruction, amènent à favoriser les opérations d'habitat collectif qui vont constituer les « grands ensembles », ainsi que des opérations plus modestes implantées sur les terrains laissés non bâtis par l'habitat pavillonnaire. Fondées sur les principes de la Charte d'Athènes<sup>1</sup>, les implantations des constructions se font sous forme de tours et de barres, en rupture avec les alignements existants et avec la trame des voies.



## Le pavillonnaire récent en opération groupée

### Quartier du Plan de l'église à Voisins-le-Bretonneux, 1979

Densité résidentielle : 12 lgts/ha  
 Coefficient d'emprise au sol : 23 %  
 Nombre moyen de niveaux : 2

**Densité bâtie estimée à 0,5**

Les opérations d'habitat pavillonnaire développées dans les années 1980 comportent fréquemment des ensembles d'habitat individuel présentant deux à trois maisons mitoyennes, permettant d'atteindre de meilleures densités que les lotissements purement pavillonnaires.



## INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Directeur de la publication : François Dugeny  
 Rédactrice en chef : Catherine Grolée-Bramat  
 Assistée de Marie-Anne Portier  
 Article : C. Moulinié et M. Naudin-Adam (DUAT)  
 Maquette : Fatima Lassoued

Conception-réalisation : Studio Iaurif  
 Diffusion par abonnement :  
 76 € les 40 numéros (sur deux ans)  
 Service diffusion-vente Tél. : 01.53.85.79.38  
 Le numéro : 5 €

Librairie d'Île-de-France  
 15, rue Falguière - 75015 Paris  
 Tél. : 01.53.85.77.40  
<http://www.iaurif.org>  
 ISSN 1625-5259

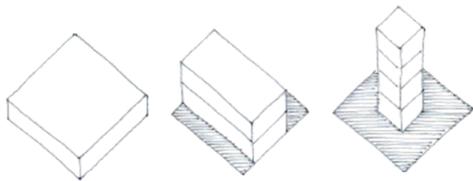
- **Le coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le COS est l'outil réglementaire par excellence. C'est lui qui permet de définir un « droit à bâtir » sur une parcelle : s'arrêtant à un rapport mathématique, il n'exprime pas toujours la densité souhaitée, ni le paysage envisagé.

Il n'est pas un outil de maîtrise de la forme urbaine. Celle-ci est modulée selon d'autres règles : la hauteur, le rapport du bâtiment avec la rue, ou avec les autres bâtiments, etc.

$$\text{COS} = \frac{\text{surface constructible}}{\text{surface de parcelle}}$$

Par exemple, un COS de 1 peut produire des formes urbaines très contrastées : pour 100 m<sup>2</sup> de surface bâtie sur un terrain de 100 m<sup>2</sup>, il peut y avoir un bâtiment d'un seul étage sur toute la surface du terrain, ou un bâtiment de deux étages sur la moitié du terrain, ou de quatre étages sur le quart du terrain, etc.



*Un même COS peut conduire à des formes urbaines très différentes*

- **La densité bâtie**

Contrairement au COS, le calcul de la densité bâtie correspond à ce qui existe sur le terrain. En cela, elle reflète la perception que l'on peut avoir d'une densité. Pour plus de pertinence, il est opportun de ne pas la considérer à la seule parcelle, mais à l'îlot afin d'inclure les éventuels espaces publics et l'ensemble des éléments bâtis présents sur le site.

- **La densité nette et la densité brute**

La distinction entre la densité brute et la densité nette provient du choix de la surface de référence choisie. La densité nette ne prend en compte que les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée : emprise du bâti, espaces libres à l'intérieur de la parcelle ou de l'îlot, voies de desserte interne. La densité brute prend en compte l'ensemble du territoire considéré sans exclusion : équipements collectifs (bâti ou non), espaces verts, voirie principale et infrastructures. Suivant le type de tissu urbain (largeur des voies, importance des espaces libres), la densité peut varier considérablement. D'où la nécessité de choisir avec pertinence la surface sur laquelle le calcul doit être fait. Les densités nettes et brutes sont utilisées à différentes étapes de l'aménagement, selon l'échelle d'intervention.

- **La densité dans la loi SRU et la loi UH**

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 : faisant le constat que certaines parties urbaines à fort enjeu urbanistique se dégradaient rapidement, que l'étalement urbain avait des conséquences négatives, que la durabilité du développement urbain devait nécessairement s'accroître, la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) aborde la densité dans le cadre des principes généraux devant être mis en oeuvre par les documents d'urbanisme (article L121-1 code de l'urbanisme), en particulier dans le cadre du renouvellement urbain. Pour accompagner le principe de renouvellement urbain, la loi SRU a supprimé certains freins à la densification : plafond légal de densité, participation pour dépassement de COS. Cependant, certaines mesures, comme l'interdiction de définir une superficie minimum de terrain pour pouvoir construire ont été infléchies par la loi Urbanisme et habitat (UH) du 2 juillet 2003.

- **La prise en compte du développement durable dans la gestion de l'urbain**

Aujourd'hui, la ville attire toujours plus. Elle regroupe population et activités. Afin de répondre à cette concentration ainsi qu'à la demande de la population en terme de logements, d'espaces culturels et de loisirs... l'espace urbain grignote peu à peu sur ses zones périphériques. L'étalement urbain apparaît comme une des conséquences principales de la densité urbaine et de l'intensité sociale.

L'étalement urbain est incompatible avec la notion de développement durable qui prend une part de plus en plus importante dans notre société suite aux attentes des citoyens et après les manifestations internationales sur cette thématique, (« club de Rome », « conférence de Rio », ou « Grenelle Environnement »). La maîtrise de la consommation foncière est apparue comme un enjeu majeur.

L'étalement urbain pose en effet des problèmes environnementaux comme la destruction de la biodiversité, la disparition des terres agricoles, la transformation des paysages, l'épuisement des ressources, la production de gaz à effet de serre - du fait de la multiplication et de l'allongement des transports, ainsi que des formes prises par l'urbanisation (maisons individuelles) - et l'augmentation de la pollution. Il génère également des difficultés d'ordre pécuniaire et sociale. On peut noter, par exemple, l'aménagement des équipements et des infrastructures rendus nécessaires par l'extension urbaine qui peut provoquer des surcoût pour les collectivités locales, ou encore les frais parfois mal évalués pour leurs déplacements par les ménages avec la hausse des prix des carburants.

Conformément aux réflexions et réglementations tirées du « Grenelle de l'Environnement », le développement urbain devra désormais être plus respectueux de l'environnement et prendre en considération la préservation en ressources rares que sont l'eau et la biodiversité. Le critère de la qualité de la desserte par les transports en commun de la zone urbaine tiendra également une place fondamentale. Des solutions pour lutter contre l'étalement urbain et impliquant la compacité des villes devront être trouvées. Cette réflexion sur une consommation restreinte du foncier passe par un programme de reconquête des centres-villes (ainsi que des friches industrielles et des friches d'activités situées au sein d'espaces urbains). Développer des projets de constructions d'éco-quartiers, favorisant un bâti plus compact, sera également une solution afin de réduire l'étalement urbain.

Opération d'habitat individuel



Saint-Nom-la-Bretèche (78) \*



CES : 11 %  
Hauteur : 2,5 niveaux  
**Densité bâtie : 0,28**

L'habitat pavillonnaire groupé est un ensemble d'habitat individuel produit en une seule opération. Les maisons identiques sont souvent isolées sur leur parcelle et entraînent une consommation d'espace importante (10/15 maisons à l'hectare). Une large place est laissée aux espaces verts privatifs. La voirie privée est organisée le plus souvent en «raquette», ce qui isole cet ensemble du tissu urbain environnant. Ce type d'habitat est caractéristique de la périurbanisation en Ile-de-France. Sa densité bâtie est une des plus faibles.

Habitat individuel des bourgs et villages



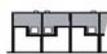
Montamets - Orgeval (78) \*



CES : 27 %  
Hauteur : 2 niveaux  
**Densité bâtie : 0,54**

L'habitat individuel rural en centre-bourg est relativement bas (deux niveaux) et souvent aligné sur la rue, présentant une architecture de pignons ou de murs implantés. La taille des parcelles, directement issues du parcellaire agricole, peut être variable, mais garde un dessin en lanterne, tout en laissant de l'espace pour une cour intérieure. Le tracé viaire est étroit, et des venelles de desserte irriguent les cœurs d'îlot. La hauteur du bâti, parfois supérieure à la largeur de la voie, donne une impression de compacité, malgré une faible densité.

Habitat en «maisons de ville»



Rueil-Malmaison (92)



CES : 50 %  
Hauteur : 2 niveaux  
**Densité bâtie : 1**

L'habitat en «maisons de ville» est constitué de maisons individuelles accolées, en bande sur des petites parcelles. Ces opérations s'inscrivent dans une volonté de recréer de nouveaux quartiers alliant les qualités de l'habitat pavillonnaire à la densité urbaine. Elles s'intègrent aussi bien dans les quartiers d'habitat individuel que dans les centres bourgs. Les voies de desserte sont traitées comme des voies résidentielles, certaines sont semi-piétonnes. Ces ensembles bénéficient d'une très bonne intégration dans un tissu urbain de centre-ville.

Habitat collectif rural en centre bourg



Chevreuse (78)



CES : 50 %  
Hauteur : 2,5 niveaux  
**Densité bâtie : 1,25**

L'habitat collectif rural est le plus souvent réalisé sur une parcelle en centre-bourg. Aligné sur la rue, un système de porche donne accès ou à voir sur l'arrière-cour. La structure de l'îlot reste proche de l'îlot traditionnel rural. Ce type d'habitat présente une densité moyenne comparable à celle des opérations récentes de «maisons de ville»

Habitat collectif en plots de type «résidence»



Le Chesnay (78) \*



CES : 28 %  
Hauteur : 5 niveaux  
**Densité bâtie : 1,17**

L'habitat collectif en «plots» résulte d'opérations résidentielles. Les petits immeubles R + 4 sont réalisés à l'identique sur des îlots desservis par leur propre réseau de voirie. Le principe d'aménagement est la valorisation d'un espace environnant très paysagé et, pour partie, privé. La qualité des espaces verts donne une impression de «non-densité», alors que la densité bâtie est assez importante.

INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

Directeur de la publication : François Dugeny  
Rédactrice en chef : Catherine Grolée-Bramat  
Assistée de Marie-Anne Portier  
Article : C. Moulinié, M. Naudin-Adam (DUAT)  
Maquette : Fatima Lassoued

Conception-réalisation : Studio Iaurif  
Diffusion par abonnement :  
76 € les 40 numéros (sur deux ans)  
Service diffusion-vente Tel. : 01.53.85.79.38  
Le numéro : 5 €

Librairie d'Ile-de-France  
15, rue Falguière - 75015 Paris  
Tél. : 01.53.85.77.40  
http://www.iaurif.org  
ISSN 1625-5259

### 2.3.2. Quelle application en fonction des sites?

- **Image(s) de la densité**

« *La densification subit de la part de la population un rejet symptomatique. La faible densité est, dans les esprits, synonyme de proximité avec la nature, de valeur patrimoniale qui sont aujourd'hui un facteur assurantiel. Ce rejet de la densité se retrouve dans les comportements de frein à la densification des élus communaux qui traduisent les angoisses de leurs administrés* ».

In « *Densité et qualité de vie* », Solène MARRY, Prix étudiant ePe - Métro 2009.

Ce qui nous intéresse ici est la modularité possible des formes urbaines : en effet, différentes formes urbaines peuvent avoir la même densité bâtie (voir infra, la notion de COS) et s'accommoder de la demande sociale (qui s'exprime le plus souvent en faveur de l'habitat individuel). C'est justement cette variété des formes urbaines possibles pour une même densité bâtie qui rend difficile une représentation objective de la densité. Les modulations morphologiques influencent fortement les représentations mais aussi la disposition et la hauteur des bâtiments, la continuité des rues, l'aspect architectural, la présence végétale...

Les grands ensembles ont, contrairement aux représentations courantes, des densités modestes car ils supposent le gel de larges emprises de terrain pour la circulation, les parkings, les aires de jeux, les espaces collectifs... La principale crainte de la population est finalement une croissance urbaine sans aucune gestion qualitative, plus qu'une densification.

Le rapport entre surface bâtie et surface libre, la qualité des espaces publics, l'intensité de la fréquentation, sont autant d'éléments qui participent grandement à la qualité de l'ambiance urbaine. La densité est bien acceptée, voire même désirée lorsqu'elle est associée à une valeur patrimoniale. Des stratégies ont été utilisées dans les cité-jardins pour noyer le bâti dans la verdure : des végétaux (plantes grimpances par exemple) ont été plantées dès la construction, ce qui crée un paysage végétal. La qualité du savoir-faire architectural, urbanistique et paysager participe à la qualité de vie des espaces, qu'ils soient denses ou non.

La réponse à la recherche de proximité avec la nature, d'intimité, d'espace, se trouve donc le plus souvent dans la contextualisation de la forme urbaine retenue et dans le traitement des espaces «vides».

- **Le végétal, un facteur déterminant dans la représentation de la densité**

La végétation, qu'elle soit en milieu privé ou public, a des fonctions architecturales, récréatives et esthétiques indéniables. En milieu urbain, son caractère esthétique transforme le paysage bâti, en introduisant des changements de texture, de forme, de couleur. La végétation influe donc fortement sur les perceptions et l'appropriation de l'espace urbain par les usagers.

La végétalisation peut donc être utilisée comme un moyen compensatoire de la densité urbaine. Mais le végétal peut aussi être utilisé comme un réel générateur

d'ambiances urbaines spécifiques. Le végétal peut ainsi devenir un composant à part entière de l'identité d'un quartier. La relation entre le végétal et le bâti, le dialogue qui s'établit entre eux, crée une qualité urbaine, une urbanité particulière. Le végétal permet également de créer des liens, des transitions douces entre public et intime (nous verrons par la suite les questions d'intimité que suscite la densité). Les rapports entre le vide et le plein sont aussi questionnés par l'imbrication du végétal dans le tissu urbain.

- **La qualité urbaine, gage d'une densité bien vécue**

**La qualité des espaces**, mais surtout la mixité de population et des fonctions jouent un rôle fondamental dans la perception de la densité. Face aux images stéréotypées de la densité comme nuisance urbaine, il convient de prouver que l'on peut faire de la densité de manière qualitative.

Dans la plupart des communes où le paysage est composé de maisons individuelles (R+C à R+1), il est possible d'ajouter un étage de plus en produisant trois à cinq fois plus de densité. Il vaut mieux alors parler de qualité et de projet que du nombre de logements produit. La qualité de l'espace public, des équipements et des services reviendront dans le débat. Plus l'opération a été conçue en intégrant en amont les composantes spatiales qui permettent de passer de la sphère privée à l'espace public, en apportant un soin particulier aux espaces partagés, plus il est possible d'obtenir une utilisation optimale de l'espace permettant un niveau important de densité.

La qualité urbaine sous-entend ainsi l'étude du contexte d'insertion du projet. Qu'il s'agisse d'un secteur d'extension de l'espace bâti, d'une « dent creuse » ou encore d'un secteur pavillonnaire présentant les caractéristiques propices à l'intensification urbaine, la notion de densité sera à apprécier en fonction de la qualité architecturale, du degré d'équipement et la proximité des services, bref d'une densité d'animation.

**La mixité des formes** est également propice à l'acceptabilité de la densité. Revenir à l'esprit des cités-jardins, pour adopter des typologies d'habitats mixtes reste d'actualité. Ainsi, la variété des formes et des typologies permet de concilier mixité et densité. L'intensité urbaine peut donc être créée par la rencontre de formes et d'ordres typologiques variés. Il s'agit finalement de confronter l'évolution des modes de vie à chaque contexte pour inventer des processus de densification adaptés. Une densification adaptée ne renie pas le mythe de la maison individuelle mais le prend en compte ; elle ne se concentre pas uniquement sur de grandes opérations ; elle ne s'appuie pas sur l'opposition centre/périphérie.

Pour cela, des actions sont à développer : accroître la souplesse des possibilités de réalisation et l'adaptation en fonction des évolutions sociologiques ; privilégier la densification à maille fine (petites opérations complexes, par étapes, par différents acteurs) ; inventer une densification en interaction entre pleins et vides (transition entre espaces denses et moins denses) ; augmenter les densités le long des axes de transport en commun (concept de couloir de densité).



**Localisation**  
Hameau de Chaumont

**Typologie(s)**  
maisons rurales  
(R+C à R+1+C)  
pavillons individuels  
(R+C)

**Densité résidentielle**  
15 lgt. / ha

**Densité de population théorique** ( 2,5 pers. / ménage) : 37 hab. / ha

**CES** : 0,13

**Densité bâtie** : 0,26

Une mixité typologique du tissu qui permet de maintenir une densité résidentielle plus importante que celle d'un lotissement. Dans ce cas de figure, c'est le bâti ancien qui offre le meilleur rapport entre CES et densité de population accueillie. De plus, le bâti ancien participe à l'identité du hameau.



**Localisation**  
Parc du Manoir

**Typologie(s)**  
pavillons individuels  
(R+C)

**Densité résidentielle** :  
10 lgt. / ha

**Densité de population théorique** ( 2,5 pers. / ménage) : 25 hab. / ha

**CES** : 0,12

**Densité bâtie** : 0,18

Un CES du bâti très faible qui ne traduit pas la réelle proportion entre espaces artificialisés (bâti + voirie = 1/3 de l'emprise au sol) et espaces verts (2/3). Une densité bâtie faible à imputer à la fois à la forme urbaine retenue (faible hauteur du bâti, implantation en retrait des limites séparatives...)



**Localisation**  
Centre-bourg

**Typologie(s)**  
maisons rurales  
(R+C à R+1+C)  
maisons de bourg  
(R+1 à R+1+C)

**Densité résidentielle**  
25 lgt. / ha

**Densité de population théorique** ( 2,5 pers. / ménage) : 63 hab. / ha

**CES** : 0,35

**Densité bâtie** : 0,87

Un coefficient d'emprise au sol du bâti qui traduit une artificialisation importante : peu d'espaces verts. Le centre-bourg présente la densité bâtie la plus importante de la commune mais en étant bien vécue du fait de la situation et de son image : commerces, services...



**Localisation**  
Rue du Saussaye

**Typologie(s)**  
maisons jumelées  
(R)  
maisons de ville  
(R+C)

**Densité résidentielle** :  
22 lgt. / ha

**Densité de population théorique** ( 2,5 pers. / ménage) : 55 hab. / ha

**CES** : 0,17

**Densité bâtie** : 0,22

Un coefficient d'emprise au sol à peine supérieur à celui du site du parc du Manoir, qui traduit une importante proportion d'espaces verts. Pourtant, le choix de la forme urbaine (maisons de ville accolées) permet de doubler la capacité du site en termes d'accueil de population sans modifier la hauteur moyenne du bâti..



Coeur d'îlot aménagé en espace de stationnement dans le centre-bourg, accès depuis la rue Blanche



Jardins ouvriers, quartier des Courtils



### 2.3.3. Préserver le caractère vert des cœurs d'îlots tout en permettant des mutations

Le développement urbain de Gouvieux le long des axes de circulation ainsi que la présence de parcs arborés ont contribué à la formation de nombreux cœurs d'îlot verts situés à l'arrière des parcelles bâties.

Ces cœurs d'îlot sont de différentes natures :

- 1 : deux grandes enclaves agricoles présentes au sud du bourg
- 2 : cœurs d'îlot mixtes comprenant à la fois des bosquets boisés ou arborés, des jardins, des espaces de prairie ou de pelouse, des arbres fruitiers...
- 3 : deux parcs de propriétés, celui au sud au bout de l'allée des Basses Garennes non urbanisé, et celui au nord récemment urbanisé,
- 4 : trois cœurs d'îlot qui ne se perçoivent pas en tant que tels car ils sont reliés aux rues et longent les immeubles collectifs et le gymnase. Ils sont à la fois constitués de fonds de jardin, de potagers collectifs et d'espaces verts des résidences du quartier des Courtils,
- 5 : de grandes parcelles de jardin ou de prairie qui pourraient se diviser.

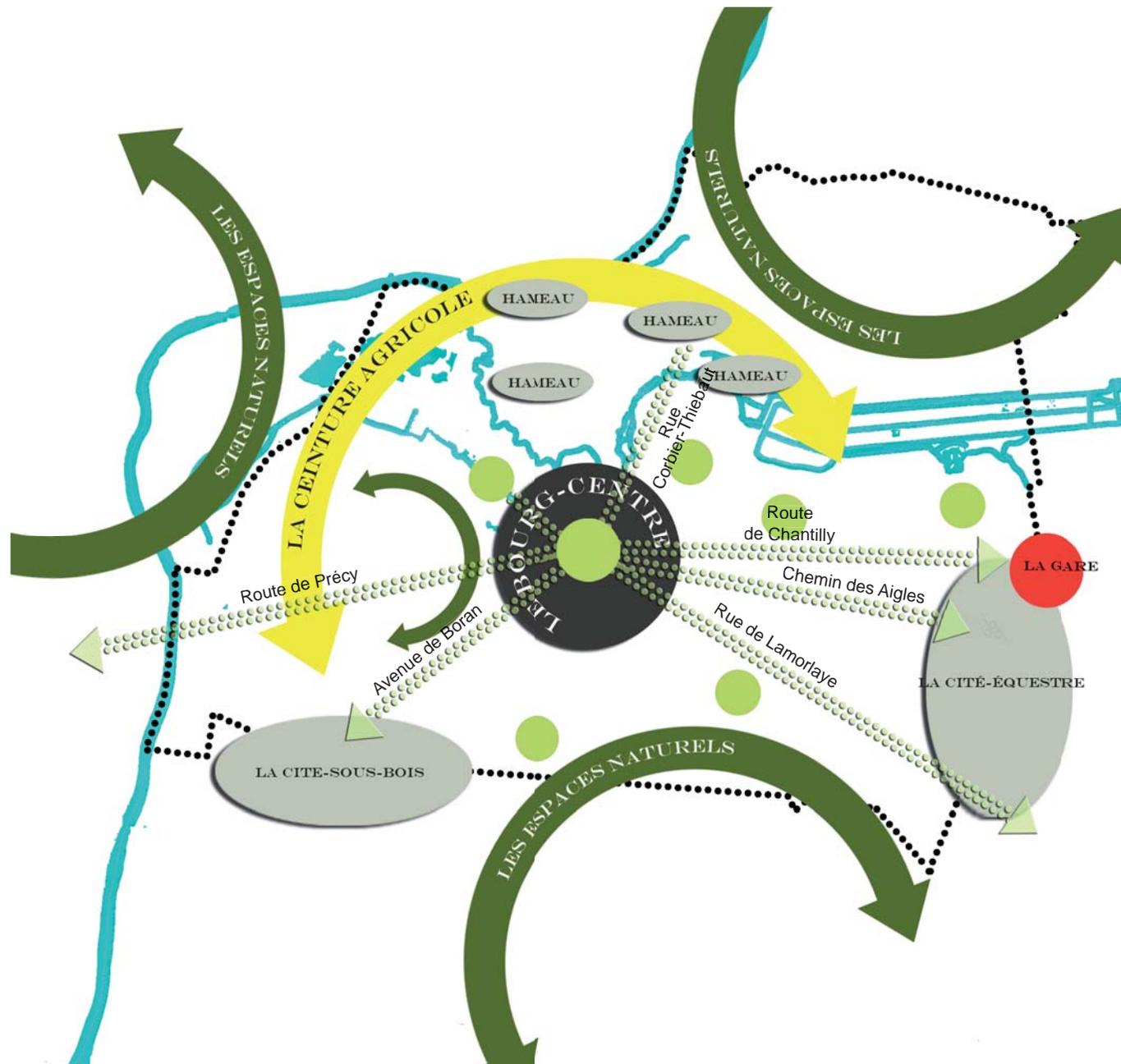
Ces espaces qui ont un rôle de relais écologique et paysager pourraient être amenés à s'urbaniser sous certaines conditions de prise en compte de leur valeur environnementale :

- préserver et parfois conforter les bosquets arborés et boisés qui ponctuent le bourg, prolongent les bois et confortent l'identité boisée de la commune.
- maintenir une forte proportion d'espaces verts avec des jardins et des espaces verts collectifs pour les cœurs d'îlot attenants à l'axe est/ouest ou en périphérie du centre-bourg.
- privilégier un mode d'urbanisation relativement dense (maisons ou petits collectifs accolés) où végétation verticale et toitures végétales peuvent prolonger l'aspect « vert » de l'îlot.
- maintenir le caractère paisible du cœur d'îlot en y privilégiant des circulations douces et en maintenant la circulation des véhicules et leur stationnement en périphérie de l'îlot.



### 3. La ville-jardinée





### Les principes de la ville-jardinée

Depuis le bourg-centre (enveloppe urbaine constituée et continuée de Gouvieux regroupant les principaux équipements et commerces communaux) et son cœur vert (parc de la bibliothèque municipale), le projet propose des avenues affirmées par leur traitement (alignements d'arbres, place à toutes les mobilités, intensification des abords bâtis...), permettant de structurer le développement du tissu et donnant accès aux principaux espaces verts communaux ainsi qu'aux entités bâties satellites. Il s'agit :

- de la rue de Chantilly, vers la gare ;
- du chemin des Aigles, vers la « cité-équestre » ;
- de la rue de Lamorlaye, vers la RD 1016 et Lamorlaye ;
- de l'avenue de Boran, vers la « cité-sous-les-bois » du Lys ;
- de la route de Précý, vers le pont sur l'Oise ;
- de la rue Corbier-Thiébaud, vers les hameaux.

Dans ce système, les cœurs d'îlots verts, sont à la fois le support potentiel de futurs développements du tissu et les garants des continuités vertes au sein du tissu bâti.

Au-delà de cet ensemble urbain révélé, une ceinture agricole préservée (en réalité une demi-ceinture ouest, les espaces naturels à l'Est de l'espace bâti n'étant pas des espaces cultivés) participe à l'image des entités bâties : identité rurale des hameaux.

Enfin, les espaces naturels (forêt du Lys, bois de Gouvieux, forêt de la Haute Pommeraye, vallée de l'Oise), forment l'écrin de la ville-jardinée.

La vallée de la Nonette, élément naturel transversal, est le point d'encre de la ville dans son site naturel d'implantation ; la rivière, très discrète, reste peu visible et gagnerait à plus perceptible.

### 3.1. Les avenues structurantes : les « parkways » de Gouvieux

*Parkway* : mot provenant du vocabulaire hygiéniste des architectes et urbanistes de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et désignant une large avenue plantée d'arbres (ou « couloir de verdure »). Ces avenues traversent la ville en reliant le centre aux parcs et aux espaces naturels qui le ceignent. Frédéric Law Olmsted (1822-1903) réalise les premiers « parkways » à Brooklyn entre 1868 et 1874.

Ce principe, appliqué à la commune de Gouvieux, peut permettre l'affirmation de la structure du bourg (améliorer la lisibilité des avenues convergeant vers le centre-bourg) tout en valorisant les motifs paysagers naturels et les continuités vertes à travers la commune.

Les parkways ne sont pas des éléments créés, mais le résultat de la réinterprétation des aménagements des avenues convergeant vers le centre-bourg ; certaines de ces avenues comptent d'ores et déjà, tout ou partie, de ces éléments (piste cyclable sur la route de Chantilly, par exemple).

Ces aménagements ne devront pas se réaliser au détriment des objectifs de mobilité. Au contraire, les parkways sont des espaces où chaque usager (piéton, vélo, voiture) doit trouver sa place.

Il s'agit :

- de permettre les déplacements tous modes : pistes cyclables ou marquage au sol, juste dimensionnement de la bande roulante, continuité et largeur des trottoirs, places / espaces de stationnement...

Ainsi, le stationnement des automobiles sur les trottoirs par exemple, peut être un élément perturbant pour la mobilité des piétons (voir photo ci-contre, route de Lamorlaye).

- de prolonger les espaces verts et naturels vers le coeur de bourg en aménageant les abords des voies : plantations d'alignements d'arbres, de haies, réglementation incitant le fleurissement des bas-côtés...

Ces aménagements devront se réaliser dans le respect d'une gradation vers l'urbain et les particularités de chaque voie et de ses abords (urbains, boisés, cultivés...)

*Rappel* : les voies concernées sont :

- la rue de Chantilly ;
- le chemin des Aigles ;
- la rue de Lamorlaye ;
- l'avenue de Boran ;
- la route de Précý ;
- la rue Corbier-Thiébaud.

La route de Lamorlaye relie le lotissement du Lys au centre de Gouvieux (elle débouche sur la Place du G<sup>al</sup> de Gaulle). Son dimensionnement (entre 9 et 11 mètres de large) permet d'envisager des aménagements intégrant deux larges trottoirs (existants) et une ligne de plantations (de type arbres à développement moyen) alternant avec des espaces de stationnements.

La route de Boran et la route de Précý présentent le même profil en offrant, toutefois, une largeur plus confortable permettant d'envisager la réalisation de pistes cyclables.



**Le chemin des Aigles** relie la rue Victor Hugo et plus loin, le quartier équestre de Chantilly au centre de Gouvieux (il débouche sur le carrefour de l'Etrier). Il longe le terrain d'entraînement des Aigles, ainsi qu'un nombre important d'écuries.

Cet axe revêt un statut spécial du fait de son positionnement et des activités implantées sur ces abords (traversée quotidienne de chevaux). En grande partie aménagée, il permet les déplacements tous modes (système de ralentissement des automobilistes par rétrécissement de la chaussée, bas-côtés permettant le déplacement des chevaux et des piétons...), en conservant un caractère rustique qui met en valeur le bâti ancien qui la borde. Toutefois, ces aménagements n'ont pas été réalisés sur l'ensemble de l'axe et pourraient être prolongés vers la rue Victor Hugo.

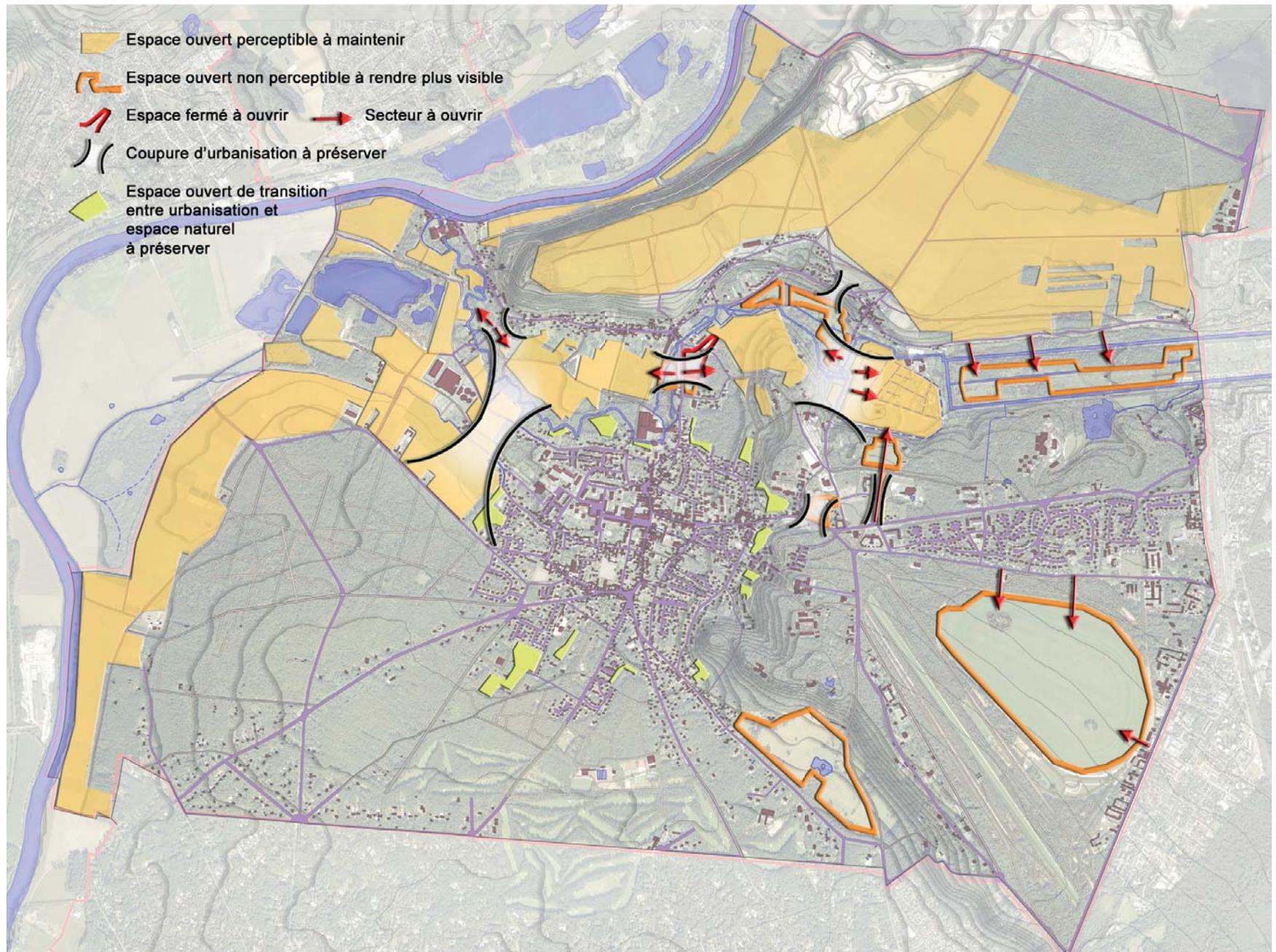


**La route de Chantilly** qui relie la gare de Chantilly-Gouvieux au centre-bourg. Axe majeur pour les mobilités sur la commune, il a d'ores et déjà fait l'objet d'aménagements qualitatifs sur la séquence carrefour de l'Etrier / gare (aménagement d'une piste cyclable et sécurisation des déplacements piétonniers, haie végétale). Il s'agit, pour cette voie, de prolonger ces aménagements vers le centre de Gouvieux, en adaptant le vocabulaire, à la moindre largeur des emprises.



**La rue Corbier-Thiébaud** relie le centre-bourg (depuis la place de l'Eglise) au hameau de Chaumont. Dans sa séquence la plus urbaine, la voie (d'environ 10 mètres de large) est bordée de pavillons individuels. Elle longe ensuite la vallée de la Nonette (séquence rurale : coupure d'urbanisation) avant d'atteindre la place principale du hameau (devant l'école et la plaine de Jeux de Chaumont).

Cette voie pourrait faire l'objet d'un projet d'aménagement sur l'ensemble du parcours. Ce projet, qui favoriserait les déplacements piétonniers vers le centre-bourg (traitement d'un itinéraire de promenade privilégié) serait respectueux des caractéristiques des espaces traversés, et surtout veillerait à maintenir et à mettre en valeur la coupure d'urbanisation entre le bourg et le hameau.



## 3.2. Maintenir et valoriser la qualité paysagère des sites d'inscription du bourg

### 3.3.1. Préserver les espaces naturels

- **Préservation des espaces ouverts des vallées, sur le plateau et de certaines coupures urbaines**

Les espaces ouverts de Gouvieux sont essentiellement des espaces liés à la présence des vallées de la Nonette et de l'Oise, ainsi que du plateau agricole, au nord de la commune. Ces espaces permettent la lecture du paysage et le maintien des coupures entre les différentes zones bâties, identifiant les quartiers ou hameaux.

Nous avons relevé :

- les espaces ouverts, perceptibles depuis les axes de lecture et de découverte du territoire (routes, rues et sentes), à maintenir ouverts
- les espaces ouverts non perceptibles, à rendre plus lisibles, afin de renforcer la présence de la vallée ou les coupures d'urbanisation
- quelques espaces fermés, qui seraient à ouvrir, afin de mettre en valeur le fond de vallée
- les secteurs de coupures d'urbanisation, à préserver

La majorité des espaces à maintenir ouverts est située dans la vallée de la Nonette, vallée à fort potentiel paysager et pourtant très cloisonnée. Cette impression est forte le long des voies de circulation transversales à la vallée.

La Canardière constitue une séquence entière de la vallée de la Nonette, ainsi qu'un élément majeur du patrimoine naturel de Gouvieux. Non accessible puisque privée et très peu visible, elle mériterait quelques points de vue depuis les cheminements existants au nord (chemin du Viaduc et voie communale du hameau de La Chaussée).

Le sud de la commune est, quant à lui, presque entièrement boisé et les quelques espaces ouverts présents, sont des espaces parfois vastes, mais ponctuels, de clairières, liés aux grandes propriétés et aux espaces de loisirs (terrain des Aigles, golf, tennis). Ces espaces clos ne sont pratiquement pas perceptibles.

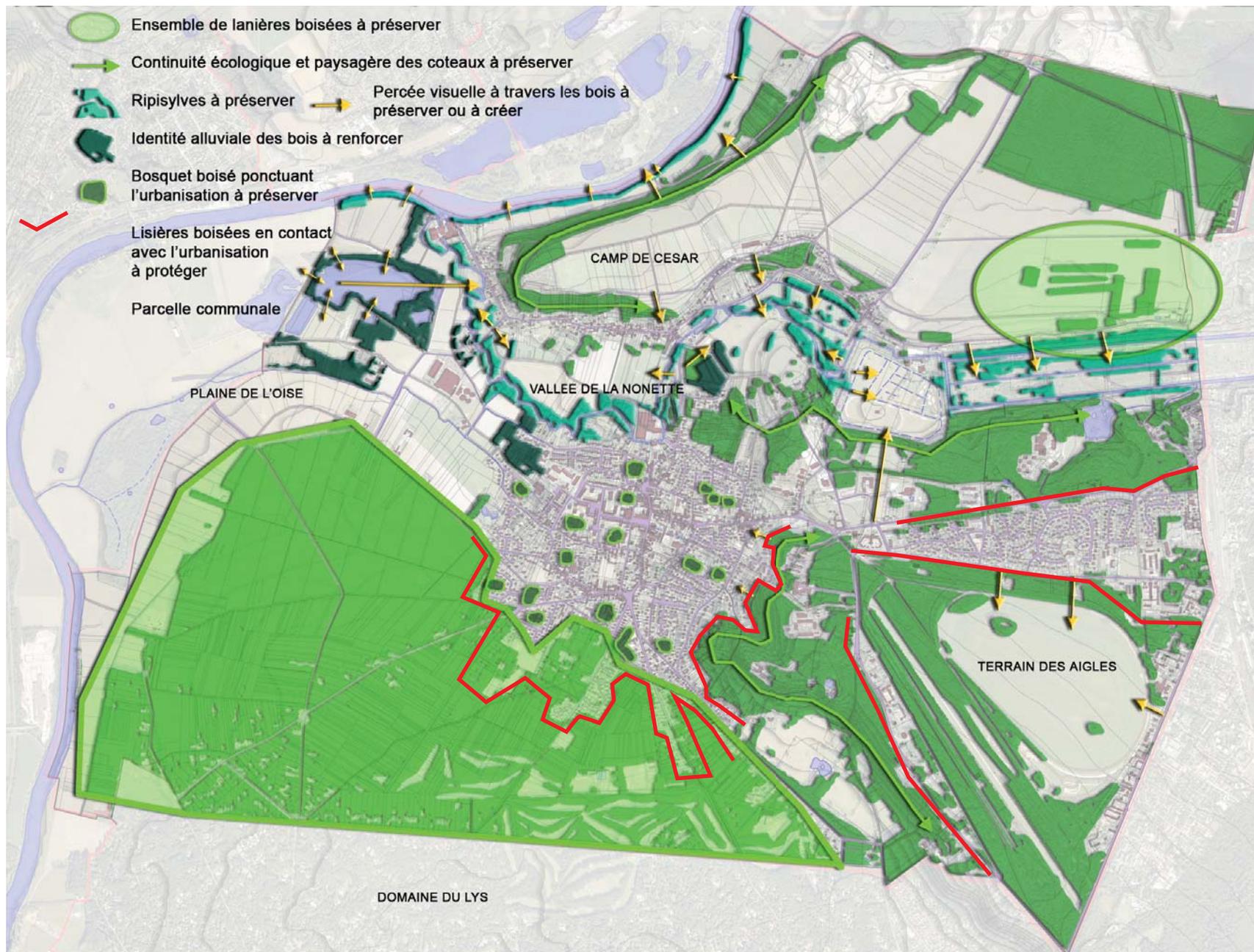
Le terrain des Aigles, élément du patrimoine hippique de Gouvieux n'est perceptible que depuis l'avenue du Général Leclerc, en un point relativement confidentiel. Quelques points de vue supplémentaires pourraient être ménagés, depuis le chemin des Aigles.

- Préservation des espaces ouverts de transition entre zones bâties et espaces naturels, en limites de bourg

L'urbanisation du bourg de Gouvieux et son écrin boisé étant fortement imbriqués, les espaces de recul entre urbanisation et lisères forestières ou espaces agricoles, sont des secteurs rares et particuliers, qu'il convient de préserver. Ce sont des espaces de lecture du paysage urbain d'un côté, naturel de l'autre ; mais aussi, des espaces « tampons » qui atténuent l'impact du bâti entre zones fortement anthropiques et espaces naturels.

Le maintien de ces espaces ouverts pourra se traduire dans le cadre d'un futur PLU.

Des conseils de gestion pour la préservation des milieux ouverts et le développement de la biodiversité de ces secteurs pourraient être évoqués dans le cadre d'actions de sensibilisation ou de mise en place d'un plan de gestion différenciée.



- **Préservation et mise en valeur des boisements**

Une très grande part du territoire communal est constituée de boisements : aussi, les différentes entités boisées sont-elles à préserver, avec des enjeux propres :

- Les coteaux boisés sont à préserver du mitage urbain et des discontinuités écologiques, que pourraient engendrer la clôture et la cabanisation. Les espaces ouverts de pelouses, landes... présents sur les coteaux, doivent dans la mesure du possible, être maintenus ouverts, voir être réouverts. La protection des coteaux boisés au PLU ne doit donc pas être trop forte ; éviter le recours systématique à l'Espace Boisé Classé (EBC) ; le zonage N peut être suffisant sur ces secteurs.
- Le paysage singulier de lanières boisées au nord de la Canardière est à protéger par des EBC,
- Le bois communal des Bouleaux, le bois des Clairières et le bois de la Coulée verte ont fait l'objet d'une étude, proposant la mise en place de mode de gestion et d'actions, permettant à la fois, la mise en valeur des boisements et la fréquentation du public. Nous ne reviendrons donc pas sur ces préconisations qui sont à poursuivre et à mettre en œuvre. Lors de la révision du PLU, il faut veiller à ne pas classer en EBC, les clairières et les pelouses sèches présentes au sein de ces boisements. Des préconisations, de traitement des limites des parcelles bâties, en respect avec l'aspect boisé naturel du site, pourront être faites dans le cadre du PLU (liste de végétaux et types de clôture préconisés ou interdits, conseil de gestion des jardins...).
- Une petite partie de la forêt du Lys est présente au sud de Gouvieux (la majorité étant située sur la commune de Lamorlaye), comprenant le domaine du Lys et le golf. Les préconisations précédentes s'y appliquent aussi.
- Les bosquets boisés présents au sein des cœurs d'îlots du bourg, prolongent l'identité boisée de Gouvieux, et doivent être préservés (voir paragraphe « cœurs d'îlot »).
- Les ripisylves le long de la Nonette sont à préserver, et inversement, le défrichage des secteurs situés le long des axes routiers transversaux à la vallée, sont à autoriser et/ou à encourager afin d'ouvrir et rendre plus lisible les paysages de vallée.
- L'identité alluviale des boisements de la plaine de l'Oise autour des étangs et de la plaine de jeux notamment, ainsi que dans la vallée de la Nonette, est à renforcer.

*Coteau nord du Camp de César : vues maintenues grâce à des zones arbustives basses*



- **Préservation des lisières et des limites boisées en contact avec l'urbanisation**

L'urbanisation au sein des bois et sur les lisières boisées doit être proscrite, tout mitage évité.

De même que pour les parcelles de bois, un cahier des charges de gestion des jardins situés en lisières de bois pourrait être réalisé et intégré comme préconisation dans le PLU, et distribué aux propriétaires concernés.

Un règlement particulier peut être édicté pour le traitement des limites privatives dans les bois : thuyas interdits, utilisation de grillage simple torsion ou barrière béton « Gouvieux ».

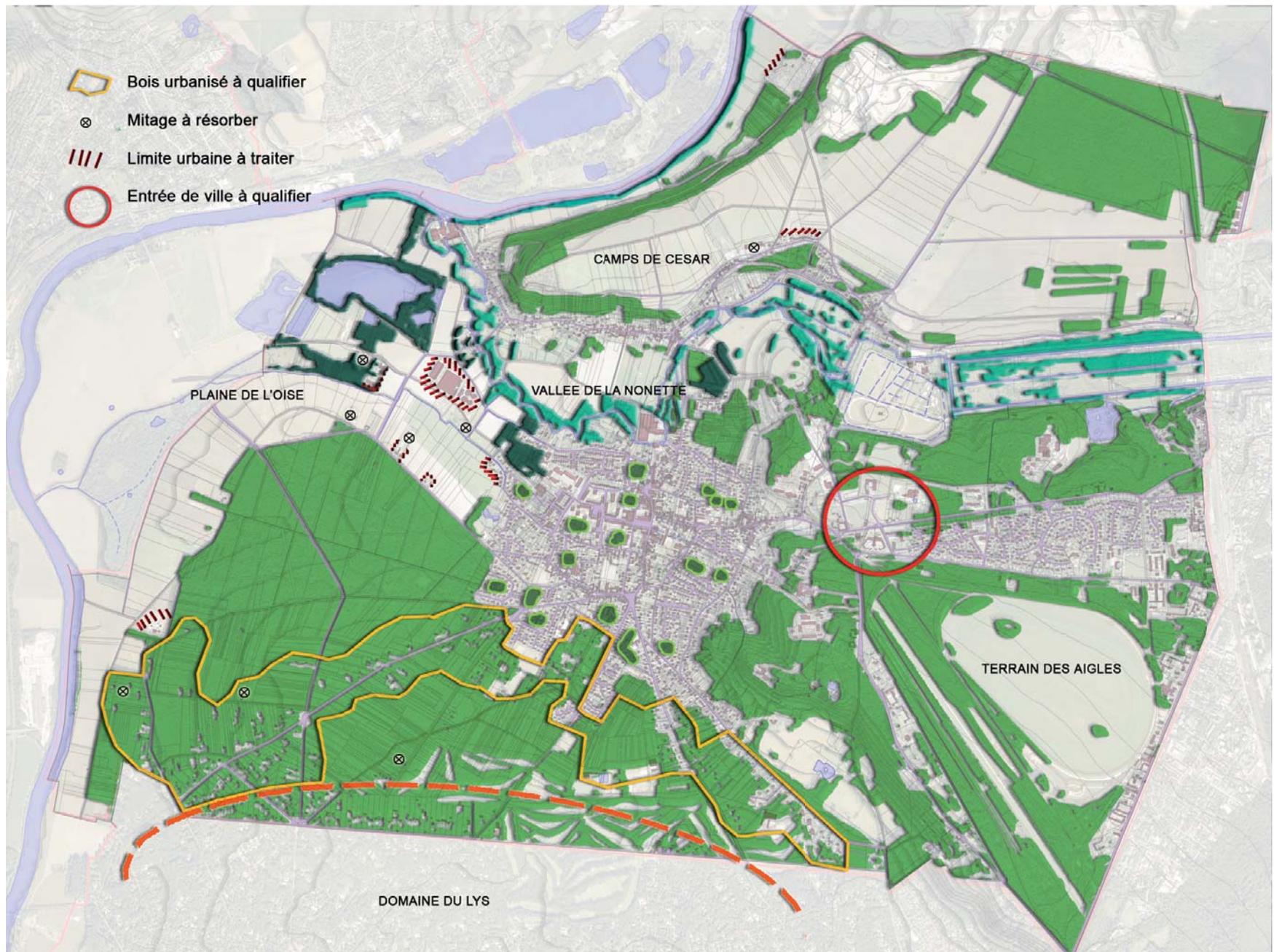
- **Préservation et mise en valeur des vues depuis les coteaux et à travers les ripisylves**

Il serait souhaitable de permettre le maintien ou la création de fenêtres visuelles depuis les chemins de coteaux et de bords de rivière, en permettant les défrichements (éviter les EBC et préférer les zones N). Les vues remarquables peuvent être repérées dans le PLU en tant qu'éléments du patrimoine paysager de la commune.



*Berges de l'Oise : percée visuelle à travers la ripisylve*

*Coteau sous le château de Montvillargenne : le bourg et le clocher sont à peine perceptible en raison du développement des boisements*



- **Suppression du mitage**

Le mitage par la cabanisation existant dans le prolongement de la forêt du Lys doit petit à petit être résorbé, en poursuivant les actions communales en cours (application du règlement du PLU, police de l'urbanisme).

La plaine alluviale de l'Oise est également victime de mitages de différentes natures qui nuisent à son identité et à la qualité de son paysage : décharge (à supprimer à court terme), maisons et hangars construits en dehors de la limite urbaine le long de la forêt des Bouleaux (à intégrer par des traitements de sa limite et/ou à supprimer à long terme), usines et station d'épuration (à intégrer).

Le traitement et le devenir de la plaine agricole de l'Oise est complexe et fait l'objet d'un traitement particulier (Cf. infra).

- **Traitement des limites urbaines en contact avec les espaces naturels ou agricoles ouverts**

Certaines limites urbaines en contact avec l'agriculture sont à améliorer par un traitement végétal, il s'agit de :

- quelques maisons du hameau des Carrières qui « sortent » visuellement sur le Camp de César,
- la limite urbaine de Gouvieux dans la plaine agricole de l'Oise,
- le camping depuis Saint-Leu-d'Esserent.

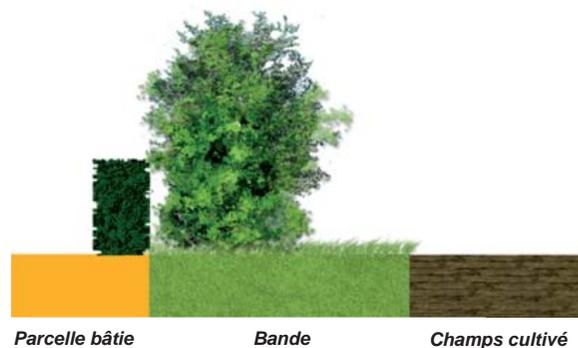
Le traitement des limites urbaines peut faire l'objet de plusieurs actions :

- sensibilisation des riverains à la végétalisation de leur jardin et de leurs haies,
- mise en place dans le règlement du PLU de l'obligation de plantation des arbres dans les jardins en contact avec les espaces naturels ou agricoles,
- mise en place d'un emplacement réservé et acquisition d'une bande de terrain ou d'une convention permettant la réalisation de plantations par la commune.

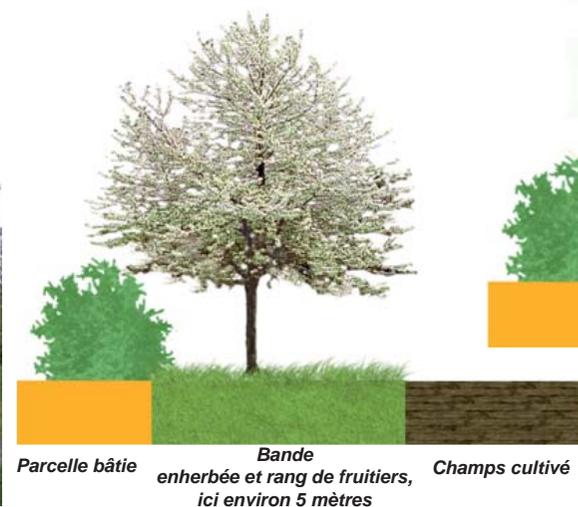
Images de verger



EXEMPLES de traitement par bandes végétalisées en dehors de parcelles privatives



**Exemple d'essences champêtres**  
 Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)  
 Bourdaine (*Rhamnus frangula*)  
 Cormier ou Sorbier domestique (*Sorbus domestica*)  
 Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)  
 Cornouiller mâle (*Cornus mas*)  
 Erable champêtre (*Acer campestre*)  
 Eglantier commun (*Rosa canina*)  
 Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)  
 Houx (*Ilex aquifolium*)  
 Noisetier commun, (*Corylus avellana*)  
 Prunellier (*Prunus spinosa*)  
 Sureau noir (*Sambucus nigra*)  
 Troène commun (*Ligustrum vulgare*)  
 Viorne obier (*Viburnum opulus*)



**Bande enherbée plantée de grands arbres avec cheminement, ici environ 8 mètres de large**

- **Limitation et intégration des «écarts bâtis» dans la plaine alluviale de l'Oise**

L'espace le plus impacté par le mitage et le développement urbain est la plaine agricole de l'Oise.

Il convient aujourd'hui de préserver et de valoriser le caractère naturel et agricole de cette plaine, en y interdisant toute urbanisation nouvelle, et en essayant de résorber l'urbanisation existante. Ainsi :

- Les limites des parcelles de bâtis non déplaçables devraient être végétalisées : limite urbaine pavillonnaire, actuelle station d'épuration et pourtour des usines devraient être plantées, avec par exemple des vergers, des bandes enherbées avec de grands arbres et/ou des bandes boisées, dans le prolongement de la forêt. A noter, toutefois, que ces bandes boisées ne doivent trop avancer sur la plaine, car elles risquent de refermer le paysage.
- Les hangars agricoles ne doivent plus s'y développer, et si possible ceux existants, ne pas se renouveler, en adoptant un zonage approprié lors de la révision du PLU : A « non constructible » ou N.
- Les maisons individuelles et hangars existants devraient être intégrés, soit avec la création de bandes boisées latérales à l'image de celles existantes à l'est du bois des Bouleaux, soit par des préconisations de plantations type haies vives de végétaux indigènes et mixtes (en remplacement des haies de thuyas taillées) ; un travail sur la couleur des bardages pourrait avoir lieu. En effet, les bardages clairs des bâtiments agricoles et d'activités, sont plus présents dans le paysage de culture et de bois. Des bardages plus sombres ou des habillage bois permettraient une meilleure intégration visuelle de ces bâtiments.



**Typologies végétales pour le traitement des limites urbaines :**

- *verger* : le petit développement des arbres fruitiers permet de maintenir des vues sur les arrières-plans boisés (présents ci-dessus entre les deux bâtiments d'activités)
- *enherbement et arbres à grand développement* (à l'image, ci-contre, de l'espace existant entre le château et la rue Paul Bert)
- *bande boisée qui nécessite une certaine emprise* (au minimum 7 mètres)
- *haie vive avec arbrisseaux et quelques arbres* (2/3 mètres d'emprise suffisent).



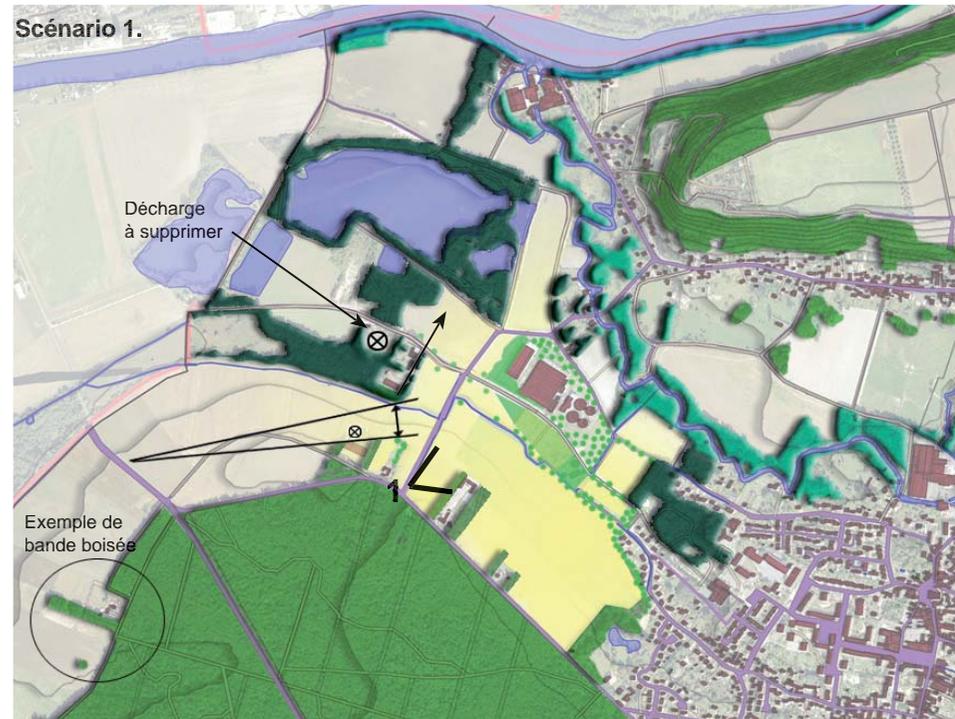
Ce secteur particulièrement sensible et, abîmé d'un point de vue paysager, pourrait faire l'objet d'un périmètre d'étude spécifique dans le PLU.

Ici, plusieurs schémas, à considérer comme des pistes de réflexions à engager sur le devenir de la plaine agricole.

Le scénario 1. compose avec l'urbanisation existante à intégrer au mieux à la plaine.



*Eviter les conifères, privilégier des essences végétales liées à la présence de l'eau*

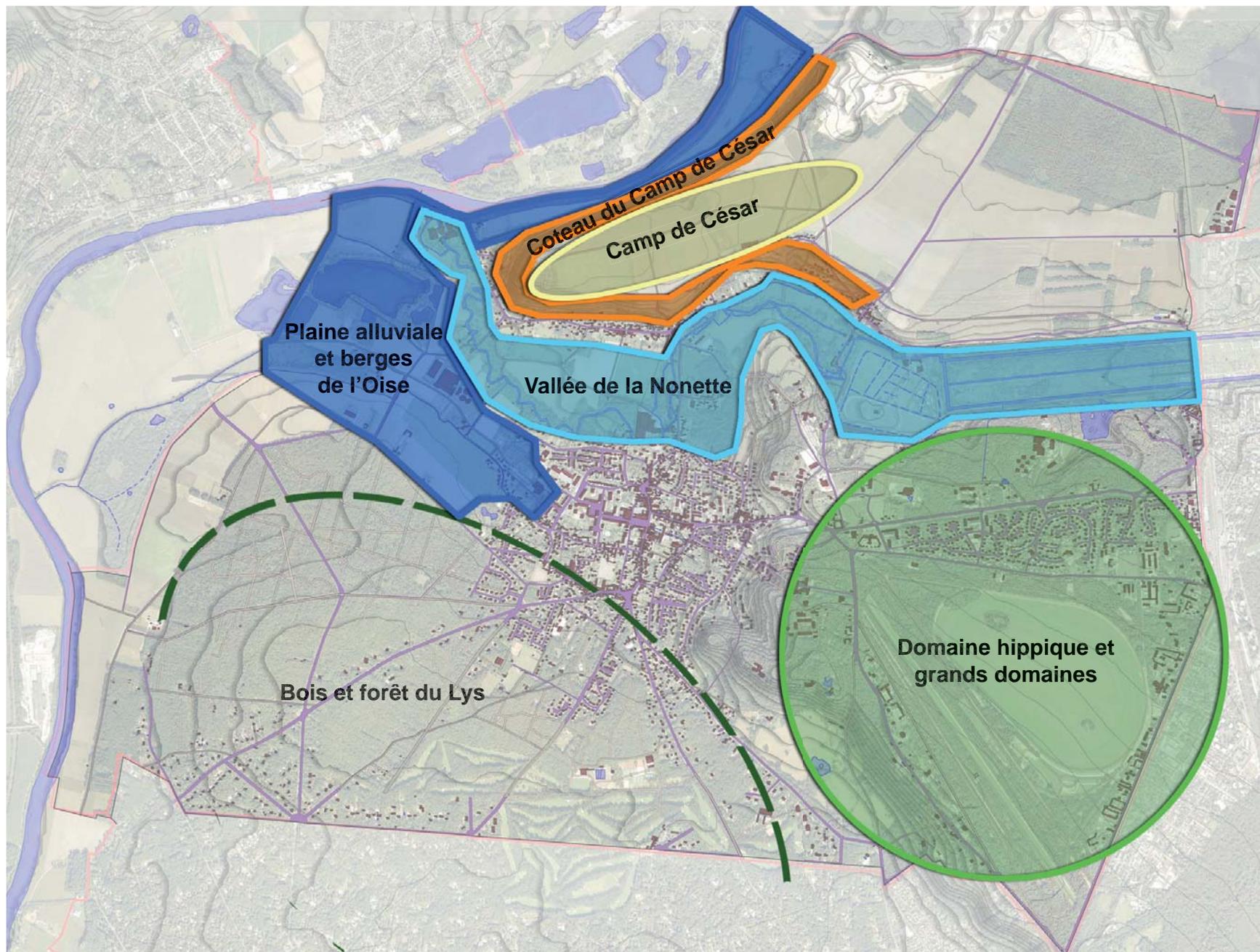


Les points communs aux deux scénarios sont :

- la suppression de la décharge
- le traitement végétal autour des usines et de la station d'épuration
- le traitement végétal de la frange pavillonnaire
- l'accompagnement arboré des cheminements et des fossés (essences végétales liées à la présence de l'eau).

Le scénario 2 est plus radical avec la suppression ou le déplacement des hangars, ainsi que de l'ancienne station d'épuration. Cela permet d'ouvrir le point de vue lorsque l'on arrive dans la plaine alluviale de Gouvieux et d'élargir l'espace ouvert de la plaine alluviale.





### 3.3. Valoriser les sites d'intérêt paysager

La commune de Gouvieux a la chance de receler des paysages contrastés et de grande qualité. Une plaquette présentant ces sites d'intérêt paysager, les chemins et les points de vue exceptionnels permettant leur découverte, pourrait être éditée.

Seraient concernés : la vallée de la Nonette ; la vallée de l'Oise avec le site des étangs et la confluence avec la Nonette ; le Camp de César ; les falaises du Camp de César.

- **Vallée de la Nonette**

Les enjeux pour la vallée de la Nonette sont :

- Préserver la richesse et la diversité des motifs paysagers de la vallée : marais, prairie, ripisylves, berges...
- Renforcer son rôle de corridor écologique : limiter les coupures physiques infranchissables sur de grands linéaires, en prévoyant des ouvertures pour laisser passer la petite faune et, également le regard...
- Interdire la plantation de thuyas, de lauriers palmés, de bambous et de haies monospécifiques.
- Eviter le développement des boisements et les peupleraies afin de conserver les milieux ouverts de la vallée.
- Préserver le site naturel de la Canardière : gestion extensive à maintenir et pérenniser.

- **Vallée et plaine alluviale de l'Oise**

Les enjeux pour la vallée et la plaine alluviale de l'Oise sont :

- Renforcer l'identité du fond de vallée et de la plaine alluviale, y compris dans les espaces urbains (gestion des eaux pluviales, choix des végétaux...), mais aussi naturels avec la mise en valeur du réseau de fossés, l'identité végétale d'accompagnement des cheminements (plus affirmée autour de l'eau).
- Gérer le marais Dozet.
- Poursuivre l'aménagement et la valorisation du site des étangs : mettre en place une gestion naturelle, différenciée, supprimer les conifères, travailler avec une palette de végétaux d'eau et de végétaux favorisant la biodiversité, proposer des aménagements d'accompagnement des chemins depuis le bourg vers les étangs, puis des étangs vers l'Oise et la Nonette,
- Valoriser les berges de l'Oise : la continuité piétonne, les points de vue sur la rivière.

- **Coteaux nord et sud du Camp de César**

Les enjeux sont : poursuivre la restauration des maisons troglodytiques, étudier la possibilité de maintenir une maison «témoin-musée», mettre en valeur les falaises, développer les itinéraires de promenade permettant leur découverte.

- **Camp de César**

Les enjeux pour le Camp de César, qui est en cours de classement dans le cadre de la révision de la délimitation du site classé de Chantilly, sont :

- révéler la présence des champignonnières,
- valoriser le site des vignes et l'accroche au hameau de Chaumont,
- créer un belvédère.

- **Paysages liés à l'activité hippique**

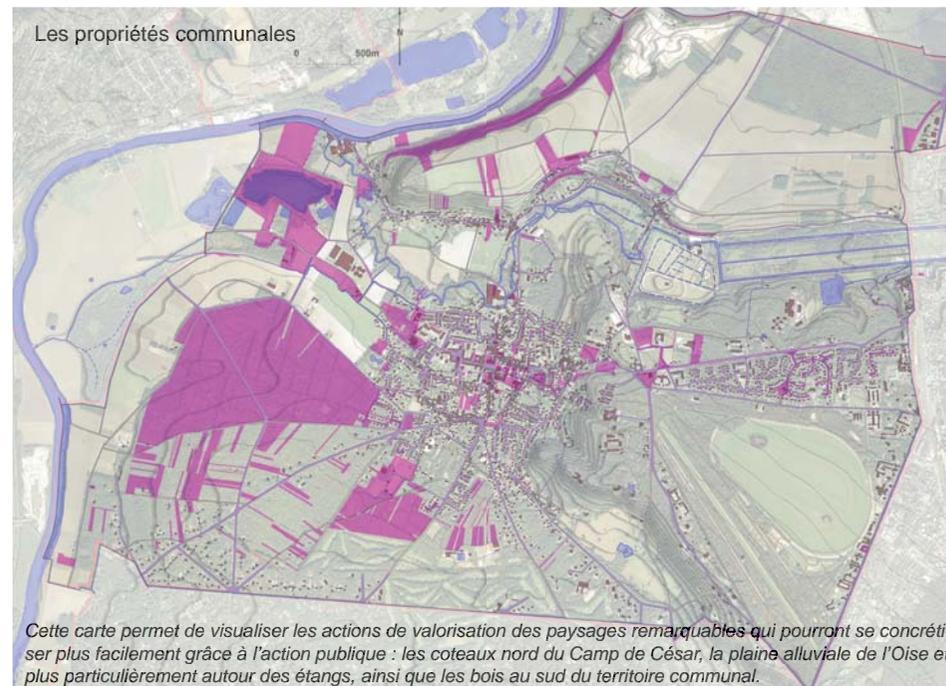
Les enjeux pour la mise en valeur du patrimoine hippique sont :

- diversifier les points de vue sur le terrain des Aigles en créant des percées visuelles supplémentaires,
- valoriser l'avenue du Général Leclerc desservant de nombreuses écuries et haras.

- **Les bois et la forêt du Lys**

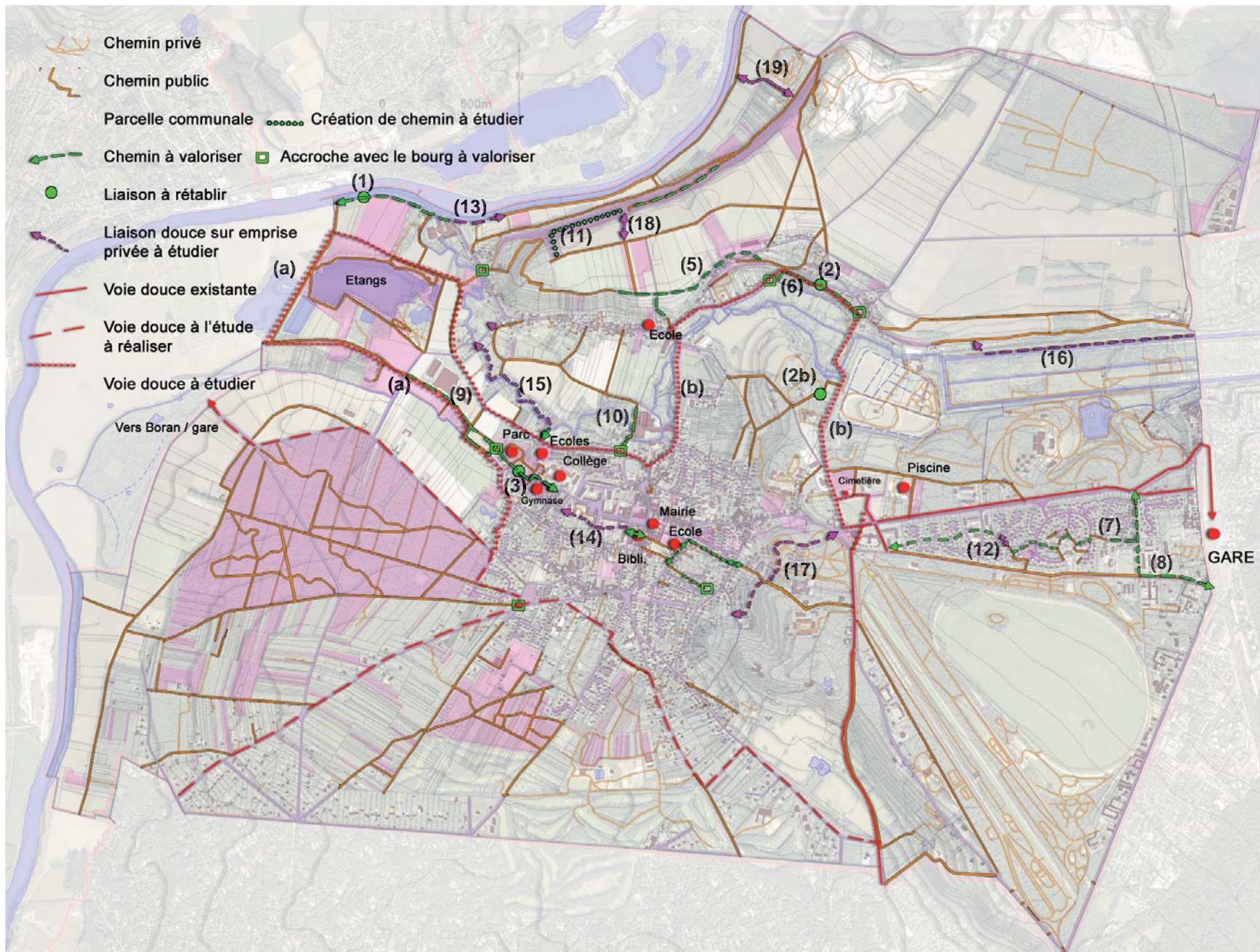
Les espaces boisés du sud de la commune font parties des paysages d'intérêt de la commune. Les enjeux sur ces espaces sont :

- valoriser les boisements, leur lisières et les clairières,
- résorber la cabanisation et le mitage,
- traiter les espaces de transition avec l'urbanisation.





## 4. La ville-archipel



## 4.1. Valoriser et développer les sentes et les liaisons douces

### • Valorisation des chemins

*(Les numéros font référence à la carte ci-contre)*

La commune possède un réseau de chemins très important et cet objectif regroupe plusieurs types d'action d'aménagement :

- le réaménagement de certains sentiers coupés comme le rétablissement de la continuité piétonne du chemin de Précý à Tutevoie coupé par un fossé dans le bois (1), de la voirie sous la Chaussée coupé au niveau de la rue de Creil (2), de la sente de la Chaussée endommagée par le ruissellement de l'eau (2b) et du chemin de Précý à Gouvieux vers le secteur des équipements coupé au niveau de la plaine de jeux (3). On peut envisager que certaines de ces liaisons qui fonctionnent avec des lieux publics comme la plaine de jeux ou le square de la bibliothèque soit ouvertes en journée, fermées la nuit.
- l'aménagement de certains cheminements qui ont tendance à disparaître, à devenir peu accessibles ou peu agréables comme la sente des Fariniers (5), la voirie sous la Chaussée (6) avec des grillages à démonter et un lien avec la rue de Creil à mettre en valeur,
- la valorisation de certains parcours piétons alternatifs dans le tissu urbain : à travers le quartier de la route de Chantilly (7) parcours alternatif au chemin des Aigles et le cheminement sur la fin du chemin des Aigles (8) ; les chemins qui relient le bourg à la plaine alluviale de l'Oise (9) ; ou encore, le pont des Planches (10) qui relie Chaumont et Gouvieux-bourg.
- l'aménagement des accroches des chemins au bourg et le jalonnement afin de mettre en valeur le réseau de chemins
- la création d'un chemin reliant le coteau nord au plateau du Camp de César, sur les parcelles communales (11) pourraient renforcer le réseau de chemins dans ce secteur qui surplombent la vallée de l'Oise d'un côté et le plateau de l'autre avec des vues magnifiques.

Certaines actions de valorisation des chemins peuvent se traduire dans le PLU :

- afin d'éviter le sentiment de cloisonnement qui rend certaines sentes du bourg peu attractives, en étudiant la possibilité d'élargissement grâce à des emplacements réservés dans le PLU ou à des rachats/conventions ; ainsi qu'un règlement particulier dans le PLU pour le traitement des limites le long des sentes (en interdisant par exemple les palissades ou haies opaques de plus de 1m50)
- afin de créer une continuité de parcours «doux» au sein du quartier de la route de Chantilly (12), un emplacement réservé peut également être instauré.

Certains chemins privés offrent des bouclages ou des parcours alternatifs intéressants qui pourraient être étudiés, par ordre de priorité :

- le long de l'Oise afin de permettre un parcours continu le long des berges (13)
- à travers le quartier des Courtils, afin de relier le quartier des équipements et le centre-bourg (14)
- le long de la Nonette dans sa séquence « méandres », afin de relier Tutevoie et Chaumont à Gouvieux-bourg par le fond de vallée, et afin de faire découvrir la rivière (15)
- entre le bras canalisé de la Nonette et les jardins potagers au nord de La Canardière (16)
- sur le coteau sous le château de Montvillargenne, où de belles vues sur le bourg pourraient être créées par l'élagage et/ou l'abattage de quelques arbres, parcours piéton alternatif à la rue de Chantilly très circulée (17)
- le franchissement de la falaise au nord du Camp de César, pour rejoindre directement le chemin du Trou Prairie par un escalier en bois (18), et la liaison entre le chemin du bord de l'Oise et le chemin de Trossy (19)

Des exemples d'aménagement des chemins et des accroches au bourg et aux hameaux pourront faire l'objet d'une action dans la phase 4.

### • Développement du réseau de voies douces

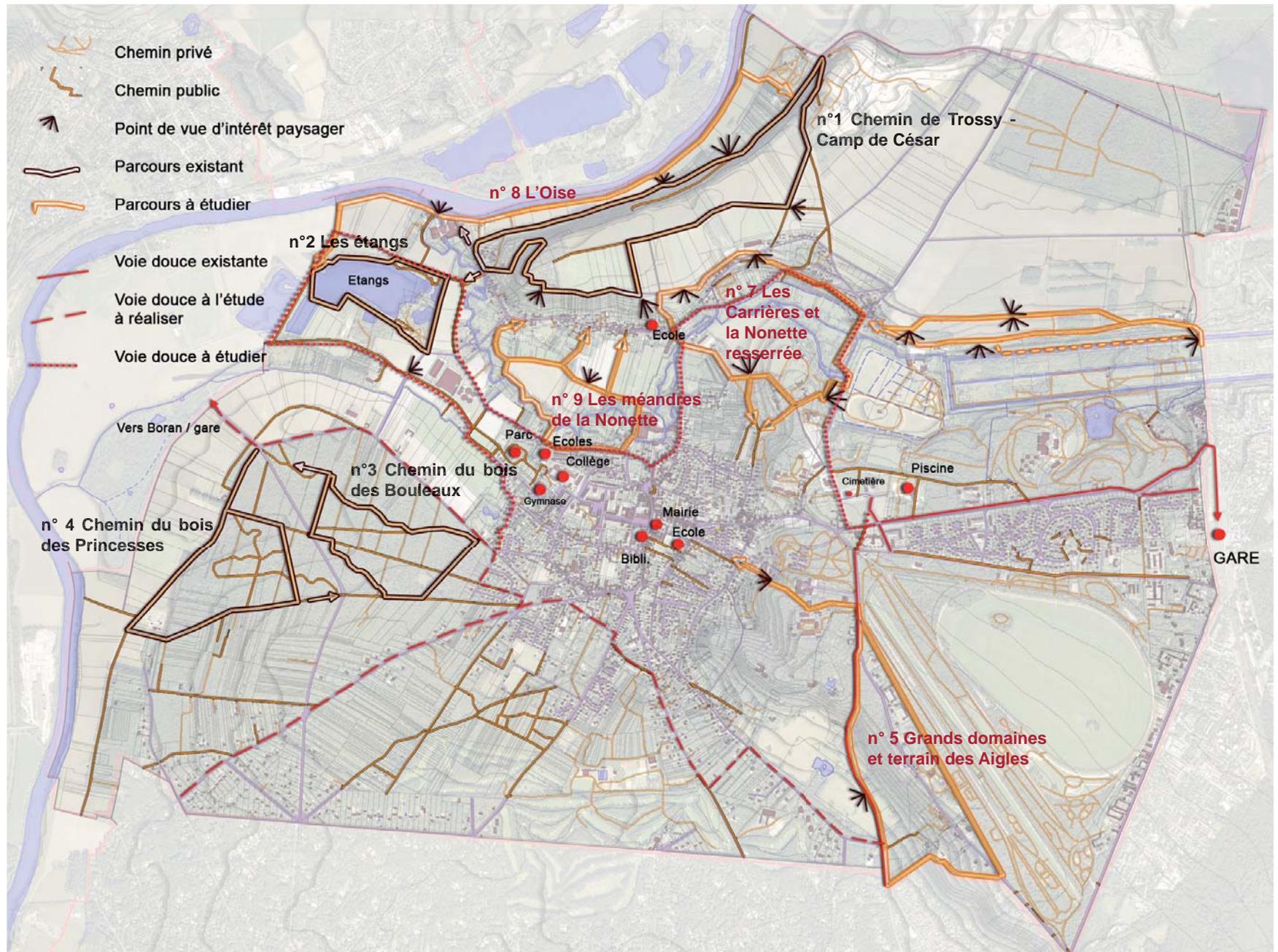
Des liaisons douces ont été aménagées à l'est de la commune, et plusieurs sont à l'étude dans les secteurs boisés pour lesquelles nous préconisons d'approfondir les solutions le long des routes afin d'avoir le double intérêt de la création d'une liaison douce et de qualification de ces routes qui traversent la forêt souvent peu qualifiées par l'étirement du bâti.

Nous proposons de poursuivre le développement de ce réseau par la création :

- d'une voie douce à l'ouest de la commune qui emprunterait les chemins de la plaine alluviale et la rue de la Tannerie (a)
- et enfin d'une voie douce au nord par la rue de la Chaussée, la voirie sous la Chaussée et la rue Corbier-Thiébaud (b),

Dans les parties plus urbaines étroites et plus fréquentées par les piétons, cet itinéraire doux pourrait être traité différemment et prendre la forme d'un trottoir piétons et d'une bande cyclable sur chaussée.

A terme, ces voies douces permettraient de faire un « tour de bourg » complet.



- **Développement de nouveaux parcours de découverte**

Actuellement, quatre parcours existent sur la commune de Gouvieux. «Les balades de Gouvieux» sont balisées sur site, et présentées dans des plaquettes distribuées en mairie ou au PNR.

- n°1 Chemin de Trossy - Camp de César
- n°2 Les étangs
- n°3 Chemin du bois des Bouleaux
- n°4 Chemin du bois des Princesses

Compte-tenu de l'important réseau de chemins présents sur la commune et de la qualité des paysages qu'ils traversent, il est possible de développer d'autres itinéraires de promenade.

Nous proposons ici cinq itinéraires complémentaires permettant de découvrir d'autres aspects des paysages communaux et des points de vues remarquables: deux permettant de découvrir les différents visages de la vallée de la Nonette ; un premier, l'Oise et un deuxième, au travers des grandes propriétés et le dernier, autour du secteur hippique.

Ces parcours s'appuient sur les actions proposées précédemment et sont réalisables à plus ou moins long terme selon les contraintes foncières.

Du plus facile à mettre en place, au plus complexe, il y a :

- Le parcours n°5 «Grands domaines et terrain des Aigles» empruntant des chemins et une voie douce existante.
- Le parcours n°6 «La Nonette canalisée» empruntant également des chemins existants avec éventuellement la possibilité de passer entre les jardins familiaux et le canal, ce qui nécessiterait par contre la création d'une passerelle.
- Le parcours n°7 «Les Carrières et la Nonette resserrée» empruntant des chemins existants mais nécessiterait des aménagements le long de la rue de la Chaussée pour la matérialisation du cheminement piétonnier, sa sécurisation, notamment au niveau de la traversée de la Nonette (passerelle à créer le long du pont existant).
- Le parcours n°8 «L'Oise» nécessiterait sur un petit tronçon, le raccordement des chemins de la berge déjà existant, ainsi que la mise en valeur de ce cheminement sur la partie ouest du parcours ; c'est une promenade qui se greffe sur les parcours 1 et 2.
- Le parcours n°9 « Les méandres de la Nonette » nécessiterait d'officialiser le cheminement qui existe le long de la Nonette sur du parcellaire privé, est probablement le plus complexe à mettre en place.



## 4.2. Conforter l'identité des quartiers

### 4.2.1. Mise en valeur des typologies traditionnelles

L'habitat ancien caractérise le centre de Gouvieux comme celui des hameaux. Il présente un patrimoine riche et varié. Certaines de ces caractéristiques peuvent s'affaiblir ou disparaître au fil du temps (dégradation, division du bâti, manque d'entretien, mauvaise prise en compte des éléments architecturaux qui fondent l'identité du bâti ancien...). Conseiller sur les réhabilitations, rénovations et extensions constituent donc un enjeu qui pourra s'inscrire dans le PLU (annexe « Éléments de patrimoine inventoriés », L.123.1.5§7 du CU) et / ou un cahier de recommandations architecturales (on notera ici que la commune s'est d'ores et déjà engagée financièrement pour la rénovation / ravalement des façades des particuliers).

Ces conseils pourront porter sur l'aspect extérieur des constructions : matériaux et mise en œuvre pour les enduits et les huisseries, matériaux de toitures, volumétrie, composition. Ils tiendront également compte de la variété typologique des constructions anciennes.

- **Entretien et rénovation du patrimoine bâti ancien (rural et villageois)**

Ces éléments bâtis se sont développés progressivement dans le centre ancien (autour de l'église dans le centre-bourg, autour des moulins dans les hameaux et de façon groupée, le long des voies de circulation principales).

L'organisation en « cour » et une importante densité bâtie marquent les constructions de cette typologie.

La cohérence architecturale des alignements est assurée par le bâti lui-même ou par un mur de clôture qui ferme l'espace sur cour et relie entre elles les constructions. Le centre ancien du hameau de Chaumont permet une très bonne perception de ce phénomène.

L'architecture de ces ensembles est dite « domestique » : deux à trois travées et un ou deux niveaux, le plus souvent surmontés de combles, mais certaines peuvent présenter de plus grands volumes : quatre à six travées et jusqu'à trois niveaux.

Les toits sont généralement à deux pentes, couverts de tuiles plates. Les constructions sont construites à partir de matériaux locaux (grès et calcaire) et le plus souvent enduites. Les encadrements sont marqués, soit en enduit, soit en briques, très rarement en pierres. C'est également le cas pour les chaînes d'angle. Les bandeaux et corniches sont plus rares (on les trouve plus souvent sur les constructions fin 19<sup>ème</sup> et début 20<sup>ème</sup>).

**Risques** : L'altération de l'aspect des constructions. L'usage strictement résidentiel des constructions anciennes se généralise. Il entraîne des travaux de différentes natures sur le bâti ancien : réhabilitation ou rénovation des extérieurs et des intérieurs, extensions diverses, aménagement des combles... Ces évolutions doivent être encadrées pour préserver et valoriser la qualité des architectures traditionnelles locales et, par voie de conséquence, l'image de Gouvieux et de ses hameaux.

Maisons de bourg, à proximité de la place de l'Eglise



Anciens bâtiments agricoles, place de l'Eglise





Maison ouvrière en briques, avenue de la République

Maison de villégiature, hameau de Toutedoive



- **Entretien et rénovation du patrimoine bâti moderne (maisons de villégiature)**

Le bâti de la période moderne (post-industrielle) s'est développé en périphérie directe des noyaux villageois anciens. Il se développe autour du bourg de Gouvieux, au hameau de Toutedoive, autour des grandes écuries et dans le lotissement du Lys.

L'implantation des constructions s'est réalisée sur des parcelles plus régulières et plus vastes que la typologie précédente :

- on remarque de nombreuses constructions implantées en milieu de parcelles, dans l'esprit des « villas »,
- on rencontre également des constructions accolées, plutôt dans l'esprit des maisons de bourg, implantées en léger retrait de l'alignement.

La cohérence architecturale des alignements est assurée par le mur de clôture (ou plus souvent le muret) qui clôt la parcelle et assure un continuum bâti sur la rue.

Les maisons sont élevées sur deux à trois niveaux et présentent deux à trois travées de façade. La décoration est recherchée et utilise la brique, le bois (sous forme de colombage), parfois accompagnée de céramiques (citation de styles régionaux). Les encadrements sont marqués, soit en enduit, soit en briques, très rarement en pierres. C'est également le cas pour les chaînes d'angle, bandeaux et corniches.

Les constructions de cette typologie ont été le plus souvent construites à partir de matériaux importés : meulière, briques industrielles, tuiles mécaniques, éléments de structure métalliques, ...

Risques : L'altération de l'aspect des constructions. Pour ces constructions, les risques sont similaires à ceux rencontrés pour le patrimoine bâti ancien. Les réhabilitations ou les rénovations des extérieurs et des intérieurs, les extensions diverses, l'aménagement des combles peuvent « dénaturer » le style des constructions...

Ces évolutions doivent être encadrées pour préserver et valoriser la qualité de cette architecture, souvent très décorative.

## 4.2.2. Prise en compte de l'identité des espaces bâtis

### • Toutevoie : un secteur ouvrier en devenir



Le hameau s'est développé à partir du moulin implanté sur la confluence Oise / Nonette. Rapidement industrialisé, ce secteur accueille un patrimoine bâti de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle (maisons ouvrières, maisons de villégiature...). La réhabilitation du site du moulin, ainsi que le traitement qualitatif des bords de l'Oise sont les enjeux majeurs de développement pour ce secteur.

### • Chaumont : la vie à la campagne



Avec son école, son ancien café, son moulin, ces nombreux bâtiments agricoles anciens, organisés en « village-rue » le long de la rue de Chaumont, le hameau présente une identité encore rurale.

L'entretien et l'encadrement de l'évolution du bâti agricole ancien, le maintien de l'école, la réouverture d'un commerce, sont les enjeux principaux pour ce quartier.

### • Les carrières : artisanat et patrimoine



Il s'agit d'un secteur à forte valeur patrimoniale dont l'évolution devra être encadré. Le devenir du secteur repose tout autant sur la préservation de l'aspect architecturale des constructions que sur son devenir en termes de fonction : le développement de l'aspect touristique s'impose (engagé avec la présence d'une cave à vins).

### • La Chaussée : les origines de Gouvieux



Il s'agit d'un hameau atypique, presque une place forte avec ses hautes maisons villageoises, il marque le passage de la vallée. L'aménagement de la place du village (aujourd'hui entièrement dévolue à l'automobile) et la restauration du patrimoine bâti sont les deux enjeux pour ce secteur de Gouvieux. L'existence d'un site d'animation (restaurant) est atout.

### • Les Lys : la cité-jardin



Il s'agit d'un secteur entièrement alloué à la vocation résidentielle. Afin de préserver les caractéristiques de ce secteur, on veillera, à ne pas autoriser une densification des parcelles (place du végétal, sentiment d'un village dans les bois) et à conserver les qualités de l'espace public (grandes avenues plantées).

### • Autour du terrain des Aigles : la cité du cheval



Un paysage composé par l'alternance entre grandes écuries et grands équipements (clinique des Jockeys, école des Aigles...). Il s'agit de bâtiments imposants et laissant une large place aux espaces non bâtis (parc, site d'entraînement...). Le devenir des bâtiments dédiés à l'activité équestre devra être encadré. Le traitement de l'espace public doit laisser une place particulière aux déplacements équestres.

### • Les secteurs de grandes propriétés



Ils composent la grande ceinture verte Est de Gouvieux et possèdent une forte valeur patrimoniale. Pour autant, il s'agit d'espaces à dominante privée où les sites construits ne tiennent qu'une faible place. Les dispositions réglementaires devront veiller à préserver les vastes espaces verts qui composent la majeure partie du paysage.

L'image des quartiers de Gouvieux peut donc s'affirmer par :

- le traitement de l'espace public, le mobilier urbain, l'affichage sur l'histoire du quartier (de type panneaux d'informations) ;
- l'entretien du patrimoine bâti ;
- le choix dans le développement des commerces, services, équipements qui peuvent s'y développer (à intégrer dans les articles 1 et 2 du règlement du PLU) ;
- l'implantation et l'aspect des constructions neuves (articles 6, 7 et 11 du règlement du PLU).



#### 4.2.3. Garantir les coupures d'urbanisation

*Coupure d'urbanisation : il s'agit d'un site libre d'urbanisation permettant de préserver des espaces de respiration entre les bourgs et les hameaux ou entre deux bourgs.*

Bien que soumis à une attractivité résidentielle importante due à la proximité de pôles d'emploi (Paris, Roissy) et de la gare de Chantilly-Gouvieux, la commune a su conserver son caractère rural et villageois (bâti des hameaux ou du centre-bourg, proximité des espaces naturels...). L'accueil de population, le développement des activités ne doit pas amoindrir la qualité de vie offerte par ce territoire.

Les coupures d'urbanisation participent à cette identité. En effet, les hameaux, par exemple, sont des lieux de vie appréciés pour leur caractère isolé, implantés au « milieu de la nature » ; au contraire, le centre bourg, circonscrit, est plus dense en activités et en poids de population ; il est apprécié, car il donne un accès direct aux commerces et services communaux qui s'y développent.

Afin de conserver ces caractéristiques essentielles à la lecture de l'espace bâti et de préserver, voire de parfaire un des atouts majeurs de la commune, à savoir l'accessibilité et la diversité des espaces naturels, il est nécessaire de préserver les coupures d'urbanisation. Pour ce faire, les occupations actuelles des sols devront être étudiées en termes de pérennité (s'agit-il d'espaces cultivés, de parcs de grandes propriétés, d'espaces de loisirs...), de mutabilité (s'agit-il d'une friche ? Et dans ce cas, quel est son devenir ?) et d'intérêt pour la bio-diversité (s'agit-il d'un corridor ? Des espèces végétales particulières s'y développent-elles ?).

Ces coupures d'urbanisation sont de deux types :

- les coupures d'urbanisation entre les hameaux (1) ;
- la ceinture verte du bourg-centre qui circonscrit l'enveloppe urbaine (2).

### 4.3. Envisager une urbanisation endogène, respectueuse de l'environnement

Si l'enveloppe urbaine des hameaux doit être sanctuarisée, il doit être possible d'envisager leur évolution, dans des principes qui valorisent leur identité initiale.

#### 4.3.1. Garantir l'intimité des différents occupants

L'intensité urbaine implique une certaine forme de proximité. La prise en compte de l'intimité dans les bâtiments est une notion délicate. La proximité créée par la densité urbaine peut être recherchée ou bien rebutante.

Le potentiel d'interactions et la fréquence des contacts possibles qu'offre l'habitat regroupé sont attractifs. Mais cette adéquation n'est pas toujours synonyme de valeurs positives, pour les candidats à l'implantation dans les hameaux. La présentation d'un cas théorique (en lotissement, ce qui ne sera pas le cas dans les hameaux) vise à montrer que l'intimité (valeur revendiquée par les candidats à la maison individuelle) n'est pas toujours optimale avec une implantation en «milieu de parcelle».

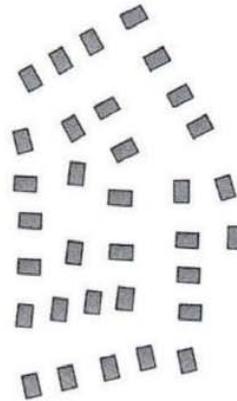
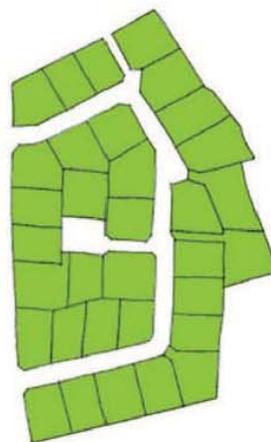
- **Gérer les vis à vis pour une meilleure offre résidentielle**

Les opérations denses peuvent générer des vis-à-vis. En effet, le vis-à-vis génère une certaine sensation d'inconfort. Mais sur ce type d'inconfort, rien n'est statué, excepté dans le code de l'Urbanisme (articles sur l'implantation des constructions). C'est en amont du projet qu'il est nécessaire d'étudier la question des vis-à-vis : il est plus

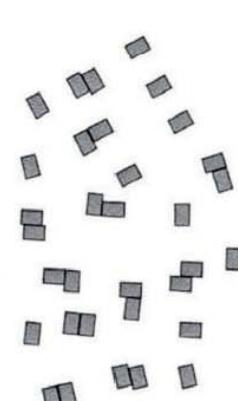
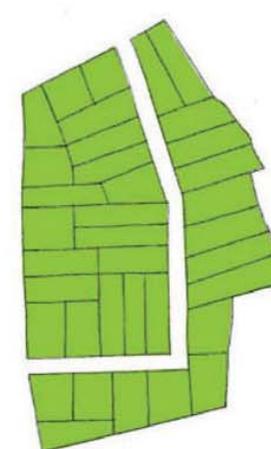
En partant d'un tracé fictif d'un lotissement, à surface de lot constant, on peut passer d'une réalité d'aménagement courante à des solutions plus intéressantes en matière d'organisation urbaine, en jouant sur la forme de la parcelle et sur la position du bâti.

#### Situation parcellaire classique.

Le parcellaire présente des formes régulières pour accueillir une maison standardisée. Une voirie en boucle et en impasse dessert les 33 lots. Chaque maison est sous le regard de 8 voisins. La distance qui la sépare des constructions voisines est rarement supérieure à sa longueur. Le plan souligne une dispersion égale des vides ; rue et coeur d'îlot tout sont identiques et donc difficile à s'approprier.



OU



facile de les traiter en maîtrisant le dessin de l'ensemble des façades qui les génèrent. Paradoxalement, c'est en réduisant l'espace privé, que l'on retrouve des pans d'intimité plus importants que dans certains lotissements par le jeu des niveaux, des décrochements, de garages, par la disposition des maisons ou des appartements.

Cette gestion peut passer par un cadrage soigné des vues en limitant dans la mesure du possible les vues directes et frontales entre les ouvertures des différents logements.

- **Habitat semi-individuel dense, individuel juxtaposé et maisons de ville**

Parce qu'un grand terrain nécessite beaucoup d'investissement en entretien, il n'est pas rare que la demande exprimée porte sur des parcelles plus petites qui offrent un lieu de vie confortable, pour peu qu'il soit judicieusement organisé (la flambée des coûts du foncier n'étant elle-même pas étrangère à cette évolution). La recherche d'une gestion rationnelle de l'espace domestique alliée au souci de maintenir une cohérence au tissu urbain aboutissent à la définition de modes d'implantation moins stéréotypés pour les constructions. Contraintes de taille des parcelles aidant, un positionnement de la maison au centre du terrain n'apparaît plus aussi pertinente.

En s'implantant au plus près de la rue, la maison fait l'économie d'une voie de desserte interne qui souvent réduit la place dévolue aux espaces d'agrément. De la même façon, elle sépare clairement les espaces intimes des lieux rattachés à la vie du bourg.

d'après Guy CLAPOT .- Mieux lôtir .- Actes du colloque de Metz .- 2006.

#### Maisons juxtaposées.

En découpant le parcellaire en surfaces équivalentes au découpage classique, mais plus étroit et plus long, l'opération gagne 3 lots et le besoin en création de voirie est réduit. En proposant des maisons mitoyennes deux à deux, chaque maison gagne en intimité, elle n'est plus que sous le regard de 4 voisins. La distance entre les constructions augmente et l'impression d'intimité aussi. Le gabarit envisagé est souvent plus en cohérence avec les urbanisations existantes dans le village ancien.

Un espace sportif ou de loisir, collectif ou partagé, en coeur d'îlot ou en limite d'espace naturel, situé dans le prolongement de jardins individuels peut pallier à un jardin privé de petites dimensions et offre un sentiment d'intimité (et de tissu aéré).



Un vaste espace vert, n'est pas le garant de l'intimité. Ici, la maison possède un vaste jardin, mais son implantation et le traitement des limites séparatives donnent le sentiment d'une maison ouverte sur l'espace public.



Au contraire, dans le cas de la maison de bourg, l'espace ouvert est implanté en arrière de la construction principale. Celle-ci marque la limite entre espace public et espace privé et garantit une plus grande intimité, même si le jardin (ou la cour) n'offre qu'une surface limitée.

#### 4.3.2. S'appuyer sur l'aménagement des espaces libres pour contextualiser les urbanisations

De nombreux exemples étudiés montrent que les situations urbaines présentant une densité forte ou moyenne sont mieux acceptées s'il y a une composition de qualité des espaces libres, et si la singularisation de l'aménagement valorise l'identité (et le statut social) de ceux qui les habitent. On l'a vu, c'est le cas des hameaux, dans lesquels l'habitat traditionnel présente une densité plus importante que dans un lotissement pavillonnaire classique. Or, de nombreuses réhabilitations, soignées de surcroît, montrent l'engouement de certains pour ces formes d'habiter, qui sont moins perçus comme telles que comme l'accès à de l'habitat « authentique et de qualité ».

La mitoyenneté, par le fait de combiner, assembler, superposer des logements demande beaucoup de savoir-faire aux concepteurs dans l'organisation du plan-masse pour « individualiser » les logements, limiter les vis-à-vis et minimiser le sentiment de proximité ; mais l'« urbanité des lieux » peut souvent compenser les inconvénients de la proximité.

Dans l'habitat intermédiaire par exemple, la proximité est bien mieux tolérée si elle s'accompagne d'éléments associés à la maison individuelle comme le jardin ou la terrasse. Ainsi, la gestion des espaces extérieurs privés est un des leviers qui permet de gérer la proximité.

Les constructions troglodytiques du hameau des Carrières, qui présentent une densité relativement élevée en sont un bon exemple : en face de chaque maison, une annexe ainsi qu'un espace extérieur (jardin, terrasse) prolonge l'habitation.

De même, ces espaces libres de constructions ne seront pas traités avec le même vocabulaire que l'on se trouve dans le centre de Gouvieux ou au hameau de Chaumont, par exemple.

Le prolongement de l'habitation se fait à travers les espaces de transition, qui sont des espaces de représentation personnalisés entre le logement et l'espace public. Le traitement des garages est ainsi stratégique ; leur positionnement en avancée peut permettre de préserver des espaces et créer de l'intimité.

Pour les logements collectifs, la gestion des parties communes est primordiale. Les entrées d'immeubles assurent en effet une fonction de repère et de desserte. Elles doivent être conçues comme le prolongement du logement. Le fait qu'elles soient sécurisées, protégées et éclairées joue particulièrement dans l'appropriation de ces lieux de transition.

