



PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

URBANISME FARHI ALEXANDRINE
Impasse de la Forge
77550 REAU
Tél. 01.60.60.87.98- Fax 01.60.60.82.55
farhi.urbanisme@free .fr

Document émis le 23 avril 2004

1. LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Aux portes de la Picardie, la commune de Gouvieux témoigne d'un développement historique marqué par la proximité du bassin parisien dont la vocation maîtresse s'est révélée dès le moyen âge. La proximité de l'abbaye cistercienne de Royaumont atteste d'une importance économique et politique de la vallée de l'Oise très tôt révélée.

Le vallon de la Nonette où s'inscrit Gouvieux et qui lui confère ses qualités paysagères, a géographiquement lié le sort de la commune à celui de la ville voisine de Chantilly. Son héritage monarchique et la tradition hippique ont guidé depuis le XIX^{ème} siècle un développement économique local fondé sur le patrimoine culturel et l'activité équine qu'il convient de conforter et de développer.

La vocation internationale de Paris, appuyée par un développement régional répondant de plus en plus à une logique européenne, soumet le canton de Chantilly et notamment Gouvieux à de fortes contraintes, se manifestant en particulier par une importante pression à l'urbanisation que la commune souhaite maîtriser.

Consciente de la nécessité d'organiser son développement socio-économique en cohérence avec celui de la région parisienne, la commune de Gouvieux souhaite s'inscrire dans un projet d'aménagement durable qui, au sein des communes rassemblées dans le Schéma Directeur de Senlis-Chantilly et du projet de Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, s'appuie sur la richesse naturelle et patrimoniale de son territoire afin d'assurer les conditions d'un équilibre harmonieux et pérenne de l'utilisation de son espace.

Enfin, le territoire communal compte un grand nombre de grandes demeures, petits châteaux ou remarquables ensembles patrimoniaux qui fondent l'exceptionnelle qualité du paysage urbain. La conservation et la mise en valeur de ces édifices et de leur parc devraient permettre à la commune de développer un accueil économique de haute qualité porté par l'ensemble du secteur Senlis-Chantilly.

La forte pression foncière, liée à la croissance de la région parisienne, en particulier au développement de l'aéroport de Roissy et de ses alentours, nécessite une extrême maîtrise de l'urbanisation du Sud de l'Oise, de sorte que l'urbanisation soit reportée plus loin à l'Est (le Valois), à l'Ouest (le pays de Thelle) et au Nord, dans des zones dont l'environnement est moins vulnérable à la pression de la région parisienne et qui désirent se développer en habitat et activités.

1.1. LA PREMIERE DES PRIORITES : LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

La commune de Gouvieux souhaite donner la priorité à la protection de l'environnement et à la qualité de la vie, dans un contexte où les pressions foncières sont grandissantes.

A cette fin, des mesures de protection fortes doivent être établies, notamment en frange de l'agglomération et dans des secteurs où l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels menacent de plus en plus la cohérence territoriale de la commune. Notamment, les possibilités d'urbanisation dans les zones boisées ou en campagne doivent être très exceptionnelles.

Cette protection doit s'exprimer au travers des actions suivantes :

- Placer en zone de protection particulière les secteurs destinés aux activités agricoles et les espaces naturels de qualité (tels que le terrain des Aigles, le plateau du Camp de César...). Toute une partie Sud boisée du territoire communal est d'ores déjà classée en Espace Naturel Sensible départemental, et la commune y bénéficie du droit de préemption délégué.

- Préserver les espaces agricoles qui doivent bénéficier d'une forte protection. D'une façon générale, aucune construction autre que celles directement liées à l'activité agricole et équine, ou à un équipement, ne doit y être autorisée.
- Identifier et préserver les secteurs d'intérêt patrimonial, écologique, urbain ou naturel.
- Localiser les possibilités de constructions d'habitations à l'intérieur du tissu urbain existant.
- Pérenniser le site des Fontaines, en rendant possible l'extension des activités tertiaires à haute qualification actuelles, dans le respect du patrimoine architectural et des qualités paysagères du parc.

1.2. LA DEUXIEME PRIORITE : REDUIRE PROGRESSIVEMENT LE DEFICIT D'ACTIVITES.

Le déficit d'activités économiques que connaît Gouvieux et la situation de l'emploi local imposent la recherche d'implantations potentielles. La commune souhaite ainsi réserver à cet usage les secteurs où des intentions se sont déjà manifestées pour des raisons de logique territoriale (frange urbaine de Gouvieux faisant face à Chantilly, secteur du Chauffour...).

Par ailleurs, il s'agit de maintenir les conditions de l'activité actuelle (en particulier hippique, hôtelière et sanitaire), mais aussi de favoriser son développement par extension ou implantation dans un patrimoine bâti ou naturel d'exception.

Les implantations projetées devront être réalisées progressivement, afin d'éviter d'accroître la pression sur l'habitat. Cette maîtrise du développement suppose d'utiliser au mieux les possibilités légales permettant d'échelonner les extensions nouvelles et de favoriser celles s'opérant en renouvellement urbain.

Parmi les emplacements possibles, les secteurs disposés à l'Est du centre ancien, entre le cimetière et Chantilly, devront être réservés à des activités requérant un cadre de qualité.

2. UNE GESTION PROTECTRICE DES ESPACES NATURELS ET DE L'ENVIRONNEMENT

Par sa proximité avec l'Ile-de-France, la variété et la qualité de ses sites, Gouvieux exerce incontestablement un attrait puissant sur les habitants de la région parisienne. Une stricte protection de ses espaces naturels s'impose comme frein à une urbanisation incontrôlée.

2.1. LA PRESERVATION DES PAYSAGES

Bien qu'ayant subi un fort développement de l'habitat pavillonnaire depuis les années 80, à l'origine d'une dissémination importante des constructions et équipements sur l'ensemble du territoire, la perception de Gouvieux reste celle d'une commune à dominante agricole et forestière.

2.1.1. LA PRESERVATION DE L'INTEGRITE D'ENSEMBLES AGRICOLES ET FORESTIERS

Le choix exprimé par la commune de préserver les qualités du cadre de vie des godviciens conduit à la nécessaire protection d'entités paysagères structurantes du territoire communal.

Parce qu'ils constituent d'importantes coupures naturelles entre agglomérations d'où se dégagent de vastes perspectives paysagères, le plateau agricole d'entrée Nord du territoire communal, rassemblant notamment les lieux-dits *le Camp de César*, *l'Orme de Creil*, *le Bosquet*, et la plaine de l'Oise ouvrant la commune vers l'Ouest, identifiée par les lieux dits *la Flache*, *les Terres Noires*, *le Chêne*, *les Terres Blanches* doivent être confirmés dans leur seule vocation d'activité agricole, excluant le mitage.

Cette restriction conduira en particulier à stopper la dégradation des marges par l'étalement urbain. Il s'agit notamment de ne pas permettre de développement en plateau du hameau des Carrières et du bourg de Gouvieux sur son versant Ouest.



De la même manière, l'ensemble forestier se développant au Sud du bourg de Gouvieux, identifié notamment par les lieux-dits *le bois des Bouleaux*, *le bois des Princesses*, *la Potence*, *le bois de la Cave*, *le bois de la Vigne*, *la motte Louvet*, *le Beau Flageux*, doit être préservé notamment du mitage urbain et de l'implantation sauvage de cabanons, afin que perdure la perception d'une franche coupure forestière avec la commune limitrophe de Lamorlaye.

Outre les fortes restrictions concernant la constructibilité, cette protection pourrait être assurée par l'inscription en Espaces Boisés Classés de la majeure partie de ce couvert forestier. Ces mesures seront parallèles à celles engagées par la commune qui, dans le cadre d'un partenariat avec l'ONF, mène une action de revalorisation de son patrimoine forestier (plus de 150 hectares, dont 120 au Bois des Bouleaux).

Une action d'aménagement complémentaire a été engagée sur cet ensemble forestier, par l'instauration d'un périmètre d'Espace Naturel Sensible ouvrant la possibilité au département d'y exercer un droit de préemption délégué à la commune, en vue de la constitution d'un espace vert public, organisé autour de chemins, aires de repos et de loisirs légers compatibles avec la sensibilité du milieu boisé.

Echappant à ces dispositions, le quartier résidentiel du Lys situé pour partie à Lamorlaye disposera d'une faible capacité d'accueil de nouvelles habitations, à la mesure des terrains non encore bâtis à ce jour et dans les contraintes d'un COS faible et de restriction aux possibilités d'implantation.

Par ailleurs, la vocation hippique du Terrain des Aigles ainsi que son rôle de rupture paysagère entre la commune de Chantilly et l'agglomération de Gouvieux appellent une préservation de ses caractéristiques, qu'il est nécessaire d'étendre à toutes ses franges affichant une vocation similaire qui ne bénéficient pas de la protection apportée par le classement du site de la propriété de la Société France-Galop.



2.1.2. LE MAINTIEN DES COUPURES ET ENTREES VERTES DES SITES URBAINS AGGLOMERES DE LA COMMUNE

Le parti d'aménagement global et durable ne peut s'affranchir d'une appréhension "sensible" du territoire communal pris dans sa globalité et dans ses articulations avec les communes limitrophes. Un développement urbain malencontreux, notamment en entrée de ville, affecterait de manière définitive la représentation que l'on se fait de la commune, et donc son identité culturelle.

Cette perception du territoire s'effectue essentiellement selon les principaux parcours communaux, qu'il s'agisse des voies radiales traversant le bourg de Gouvieux (la RD 909, la RD 162, la RD 17) ou de routes transversales (avenue François Mathet, rue de la Chaussée, chemin de la Chaussée à Chantilly, rue du Moulin Lagache) où se joue la représentation collective de Gouvieux.

Un déplacement selon ces axes révèle un panorama plus ou moins séquencé. On peut ainsi identifier des bassins de visibilité en fonction de différentes séquences paysagères homogènes et articulées par des nœuds urbains et/ou topographiques. Peuvent ainsi être considérés comme des nœuds d'articulation importants :

- Le hameau de la Chaussée, dont l'unité architecturale encore préservée mérite la plus grande attention quant aux possibilités d'aménagement et aux traitements des abords.
- Le carrefour d'entrée Est du hameau de Chaumont,
- L'écurie Dupré, dont la massivité des murs de soutènement est mise en valeur par la déclivité du coteau,
- La porte fortifiée des Tourelles, en entrée Est du domaine des Fontaines (aujourd'hui inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques)

La qualité et la lisibilité architecturale et paysagère de ces nœuds sont à préserver afin de maintenir une lecture structurée du territoire et des séquences paysagères.

Les séquences articulées par ces nœuds laissent appréhender des "bassins de visibilité" plus ou moins dilatés. Le champ visuel y est ainsi tantôt refermé par un environnement forestier, tantôt ouvert sur de larges perspectives latérales.

Un développement urbain affectant un large bassin de visibilité nécessitera une plus grande attention à son intégration paysagère que des aménagements se développant à l'arrière d'une frange boisée.

Néanmoins, la forte valeur paysagère et patrimoniale de certaines séquences - au travers desquelles se forme une part importante de l'identité culturelle de Gouvieux - doit échapper à tout aménagement non qualitatif qui affecterait une représentation globale de la commune. Il s'agit en particulier :

- de la RD 909 entre l'ancien cimetière et Chantilly,
- des parcours de la RD 162 entre zones urbaines denses ,
- du parcours de la RD 17/17^E
- de l'avenue François Mathet,
- du chemin des Aigles,
- du chemin de la Chaussée à Chantilly,
- du parcours reliant le hameau de La Chaussée à la propriété Dupré (en partie préservé en raison du site classé de *la Canardière*).



2.1.3. LA PROTECTION DES SITES OFFERTS A UNE LARGE CO-VISIBILITE

Soucieuse de conserver à son territoire une logique de répartition des vocations des sols qui fonde les qualités paysagères actuelles de Gouvieux, la commune souhaite préserver de toute dégradation les sites de coteaux offerts à une visibilité marquante depuis les versants opposés.

Cette protection se traduira par celle des boisements les plus vulnérables et une constructibilité très limitée des sites disposés à flancs de coteaux.



2.1.4. LA VOLONTE DE PROTEGER DES ELEMENTS ARCHITECTURAUX MAJEURS

La commune de Gouvieux dispose sur son territoire de carrières souterraines aujourd'hui désaffectées, attestant d'un passé économique tourné vers l'exploitation du calcaire comme pierres de taille. Certains sites de falaise ont également abrités un habitat troglodytique dont il subsiste encore un témoignage. Gouvieux souhaite y permettre une reconversion en activité touristique ou d'artisanat.

S'agissant du cadre urbain traditionnel rencontré dans les bourgs de Chaumont et de Gouvieux, la qualité paysagère qui ressort de l'espace public doit être protégé de transformations non respectueuses apportées aux nombreuses formes architecturales rencontrées.

Au delà de l'intérêt historique des constructions les plus anciennes utilisant largement la pierre de taille, la préservation de la diversité du patrimoine bâti passe par celle de maisons de bourg et propriétés bourgeoises dont la grande richesse de modénature en brique, zinc ou ferronnerie (lucarnes en guitare, lambrequin en égout, épis de faîtage, murs bahut, grilles..) accompagne dans certains cas des toitures à l'impériale, retroussée ou à la Mansart.

Indépendamment du champ d'action de la commission des sites et de l'Architecte des Bâtiments de France et parallèlement aux opérations d'aménagement et de restructuration engagée au centre de Gouvieux, une réglementation adaptée visera la préservation de cette diversité patrimoniale.

De plus, la commune poursuivra son action en faveur de la préservation des qualités paysagères du bourg par la mise en souterrain des réseaux, la mise en place d'aides au ravalement, la réfection des trottoirs, l'installation de mobiliers urbains et l'aménagement de jardins publics.

Enfin, d'une façon plus générale, l'organisation du développement urbain sera privilégié sur le bourg de Gouvieux et en frange urbaine avec la commune de Chantilly.

En effet, la sensibilité paysagère et environnementale des hameaux, et en particulier des lieux-dits *Les Carrières* et *La Chaussée*, milite en faveur du contrôle de leur développement. De la même manière, le hameau de Chaumont devra préserver son caractère de village-rue, situé entre les coteaux abrupts et boisés du *Camp de César* et les espaces cultivés des lieux-dits *Les Bruils*, *les Prés de l'Ecluse*, dont le caractère champêtre doit être affirmé.

2.2. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

2.2.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est soucieuse d'intégrer la présence de risques naturels dans la gestion de son environnement.

Ainsi, l'existence d'un large périmètre inondable nécessite une importante restriction à la constructibilité, en fonction du degré de dangerosité du type de crue.

La préoccupation d'intégrer au mieux ces risques impose la prise en compte du Plan de Prévention des Risques (PPR) d'inondation engendrés par les crues de l'Oise, et approuvé le 14 décembre 2000.

Toutefois, la présence avérée de risques d'inondation induits par le bassin versant de la Nonette nécessite que soit également assurée une protection des rives de la Nonette et des zones humides (telles que le lieu-dit *Le Pré Saint Germer*), afin de se prémunir des éventuels effets combinés des crues de l'Oise et des remontées de nappe alluviale.

Il en résulte qu'un nombre non négligeable de terrains déjà bâtis en habitat ou activité aura à subir des contraintes à la constructibilité.

Dans le même sens, l'importance des ruissellements qui affectent les coteaux du lieu-dit *les Carrières* contraint à une protection des flancs les plus abrupts ou les plus exposés à des risques d'éboulements et qui se traduira par l'inconstructibilité des secteurs concernés. La protection des boisements participant à une stabilité des sols devra être assurée.

Enfin, la préservation face aux risques de pollution des ressources en eau aura pour effet l'inscription de périmètres de protection autour des stations de pompage d'eau potable qui affecte le territoire communal dans sa limite avec celui de Boran.

2.2.2. LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS FRAGILES

Consciente de l'existence de zones humides favorables à une biodiversité en flore et en faune, la commune exprime sa volonté de protéger de toute nouvelle construction autre que d'intérêt général, de toute occupation du sol nuisante ou extension d'installation de camping les sites de marais des lieux-dits *la Fosse aux Grives*, *le Pré des Moines* ainsi que les abords des étangs de Toutevoie.



Les rives de la Nonette, bordées de nombreux espaces ripisylves et présentant par place des sous-bois hydromorphes attestant de la proximité de la nappe alluviale, méritent également une telle protection emportant une inconstructibilité de ces sites. Certains d'entre eux sont sensibles en raison de la proximité de zone bâtie, comme le hameau de Toutevoie dont l'évolution doit être précisément circonscrite.



2.3. LA GESTION DES RESEAUX

2.3.1. LES DEPLACEMENTS

Au delà du projet de revitalisation commerciale du bourg, la commune souhaite requalifier les parcours, déplacements et stationnements afférents au centre urbain de Gouvieux par l'aménagement de la place latérale à la mairie, affectée en particulier au réseau de bus desservant la commune, et l'organisation de parcs de stationnement en cœur d'îlots, connectés aux différents équipements collectifs.

La commune poursuivra ses actions engagées en matière de sécurité routière. Parallèlement, la commune reconstitue progressivement un réseau de chemins de liaison douce sur l'ensemble de son territoire, par l'acquisition progressive d'emprises.

2.3.2. LA GESTION DE L'ASSAINISSEMENT

2.3.2.1. La gestion des eaux usées

Si une grande partie de la commune (5.800 habitants environ, dont tout le centre-ville) est desservie par un réseau unitaire, certains lotissements (*Haras au Bois, Domaine des Aigles, Parc du Manoir, Parc des Aigles, Parc de la Treille, Clos des Boqueteaux*) disposent d'un réseau séparatif. Ils représentent environ 2.500 habitants.

Les réseaux d'eaux usées sont raccordés à la station d'épuration d'une capacité de 10.000 équivalents-habitants. Toutefois, celle-ci est chargée en pollution. La construction d'une nouvelle station intercommunale va débuter en 2003, à proximité des installations existantes.

Par ailleurs, la teinturerie Dumont est raccordée au deuxième bassin de la station d'épuration, de 2000 équivalents-habitants. En raison d'une qualité insuffisante du traitement des rejets, il est envisagé d'utiliser l'actuelle station de 10.000 équivalents-habitants.

Enfin, certains quartiers localisés en bordure des avenues de Toutevoie, du Général Leclerc, de Boran, ou encore route de Lamorlaye et dans le quartier *du Lys* disposent d'assainissement individuel.

Il sera nécessaire de raccorder au réseau collectif au moins les quartiers de l'avenue de Toutevoie et du *Pré Saint Germer*. Les secteurs qui ne sont pas raccordables, et notamment ceux du quartier *du Lys*, ne devront pas connaître de densification préjudiciable. Seul un remplissage ponctuel pourra être autorisé si toutes les mesures sont prises pour assurer une épuration autonome satisfaisante.

2.3.2.2. La maîtrise des phénomènes de ruissellement

Le relief marqué de la commune induit des phénomènes de ruissellement qui peuvent s'avérer préjudiciables pour la sécurité des habitants et pour l'environnement : déstabilisation des coteaux, accumulation de débris aux points bas, rejet au milieu naturel d'écoulements surabondants et non traités.

La résorption durable de ces effets néfastes passe par :

- Une protection de la végétation des coteaux et la limitation de création de voirie en pleine pente,
- Une collecte suffisamment dimensionnée aux points bas,
- La mise en place des outils de gestion des eaux de ruissellement,
- En amont des rejets au milieu naturel, des dispositions réglementaires qui limiteront l'imperméabilisation des secteurs sensibles ou en pente.

3. LE PROJET URBAIN

3.1. LA RECHERCHE D'UN EQUILIBRE ACTIVITE - POPULATION

L'enjeu majeur local d'un développement durable passe par la mise en place d'un équilibre entre la création d'emplois et l'accueil de population.

Le territoire de la commune compte un nombre important de grandes propriétés initialement destinées à l'habitat mono familial de la grande bourgeoisie.

La pérennité de cette vocation est de plus en plus fragile et la reconversion de ces bâtisses et de leur parc devra être privilégiée en accueil d'entreprises. En effet, afin de préserver la qualité et la diversité de son paysage naturel et urbain, la commune souhaite privilégier un investissement des sites de valeur patrimoniale et paysagère les plus remarquables par des activités, plutôt que d'y favoriser un développement urbain indifférencié.

Si ce choix a pour effet de réduire les possibilités d'accueil en terme de population, celles-ci restent toutefois suffisamment importantes pour satisfaire les objectifs du Schéma Directeur.

3.1.1. LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE

Circonscrites d'une part par les indications d'évolution démographique afférentes au bassin du schéma directeur de Senlis-chantilly (0,6% de croissance annuelle entre 1990 et 2015) et d'autre part par celles plus précises de la charte du PNR Oise-Pays de France (au plus 250 logements neufs réalisables sur les dix ans de la charte), les capacités démographiques auxquelles prétend la commune pour la décennie à venir visent à stabiliser la population.

Cet objectif s'inscrit dans le contexte d'un taux de croissance annuelle en diminution depuis les années 80, ce qui a conduit à une baisse démographique entre 1990 et 1999.

Il est fondé sur l'accueil d'environ 600 personnes dans la décennie, soit 250 logements à raison de 2,5 personnes par logement. Toutefois, l'accueil de population en densification de bâtiment existant risque d'être très faible. Cette situation résulte :

- D'une part, de l'objectif affiché de privilégier la reconversion vers l'activité économique des grandes propriétés qui, à défaut, auraient pu constituer un important gisement immobilier.
- D'autre part, de l'importance du tissu pavillonnaire mono-familial qu'il est improbable de voir se densifier.

Enfin, le tissu urbain traditionnel existant dispose d'une réceptivité limitée en raison des faibles capacités de réhabilitation de ce type de bâti, implanté sur un parcellaire souvent très fragmenté et de petites dimensions.

Il est par ailleurs raisonnable d'estimer que ces capacités seront neutralisées par une inévitable baisse du taux de cohabitation (par exemple, une diminution de 2,7 à 2,6 personnes par foyer induit une baisse démographique de 350 personnes, compensant une densification de 140 logements supplémentaires).

Enfin, la vallée de l'Oise a, dès ses origines, supporté une tradition de villégiature que l'expansion de l'agglomération parisienne et la pression économique tendent à réduire.

Le mouvement de conversion de ces résidences secondaires vers de l'habitat principal (une centaine entre 1990 et 1999) devrait se poursuivre, avec toutefois un léger tassement en raison de la diminution des opportunités.

3.1.2. LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Pour établir un équilibre socio-économique durable, une large part du projet d'aménagement doit être orientée vers le développement économique.

Or l'existence, sur le territoire godvicien, de très grandes propriétés à forte valeur patrimoniale dont la vocation d'habitat est fragilisée par les logiques économiques actuelles, constitue une opportunité considérable.

Dans ce contexte, le développement de l'activité sera favorisé sous plusieurs formes :

- La prise en considération des entreprises existantes et de leur besoin d'extension afin de leur permettre non seulement de rester sur la commune mais de s'y conforter, y compris pour celles qui sont éloignées du bourg.
- La reconversion de sites qualitatifs en centre ville (grandes bâtisses et leur parc) dont la valeur patrimoniale doit être préservée, lui permettant par là même d'offrir une image valorisante à l'entreprise.
Les prescriptions veilleront à permettre à ces activités de construire les édifices nécessaires à leur fonctionnement dans les parcs, tout en préservant leur intégrité et les qualités de leur paysage (par exemple la conservation des grilles de clôtures, des porches, des arbres remarquables...).
- Un terrain rue Blanche, déjà propriété communale, sera mis en valeur dans le cadre de transactions foncières ou en régie communale, par des activités tertiaires ou des équipements collectifs d'intérêt général.
- La confortation de larges secteurs à fort caractère économique, notamment hippique et tertiaire, qui se sont développés autour du terrain des Aigles et au lieu dit *le Moulin à Vent*.
- Le développement d'activités tertiaires. Celui-ci pourra s'opérer le long de la RD 909, principalement sur les sites à l'Est du bourg, en particulier :
 - Celui de «CAP GEMINI», où une « université » d'entreprise sera appelée à se développer principalement sur le domaine des Fontaines.
 - Celui *du clos du Roy* et *du Chauffour* englobant des sites d'enjeux majeurs pour l'image de la ville (les anciennes écuries Dupré).
 - En frange urbaine avec Chantilly (en particulier rue Victor Hugo, avenue du Général Leclerc).

Les aménagements de ces secteurs, dont la vocation d'activité constitue une recomposition majeure de sites fortement boisés ou paysagers, devront s'effectuer au travers d'une réglementation contraignante laissant une large part à la mise en valeur paysagère. Ces dispositions se traduiront notamment par des quotas de superficie, des limitations de la densité bâtie mais aussi par des obligations d'importants reculs vis à vis de la RD 909 préservant de larges bandes boisées et paysagères.

3.2. L'ETABLISSEMENT DES CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE EN SITE URBAIN

L'accueil de logements nouveaux devra s'opérer quasi exclusivement dans l'enveloppe urbaine ou résidentielle existante.

3.2.1. LE REMPLISSAGE D'UNITES FONCIERES DE PETITE TAILLE

L'agglomération recèle encore de nombreuses possibilités sous la forme de terrains petits ou moyens, restés non bâtis dans le tissu existant. Constructibles sans atteintes ni pour l'environnement, ni pour le paysage urbain, ces parcelles, estimées à environ 70/80 mais dont certaines sont divisibles, seront pour la plus grande part destinées à l'habitat individuel.

Une centaine de logements nouveaux pourraient ainsi trouver place à long terme en insertion dans le tissu urbain.

3.2.2. LA MAITRISE DES POCHES ET ILOTS

Le tissu urbain qui s'est constitué jusqu'alors a laissé de grandes poches non bâties en plein cœur de l'agglomération.

Celles d'entres-elles qui se situent dans l'hyper-centre à proximité des pôles d'équipements doivent être préservées afin de satisfaire les extensions des services publics ou collectifs.

Les autres (4 à 5 hectares) doivent être réservées ou organisées pour l'accueil de l'habitat ou d'activités avec une densité suffisante en vue de conforter le rôle central du bourg et d'éviter le gaspillage de terrains très bien desservis constituant les dernières opportunités.

Environ 100 à 120 logements sont ainsi escomptés. L'enjeu que constituent ces sites conduit la commune à exercer un contrôle public sur leur aménagement. Une grande entité foncière, au lieu-dit *les Glaises*, devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Les dernières dizaines de logements se réaliseront par remplissage de petites surfaces disponibles le long d'axes majeurs autorisant la réalisation de petites constructions offrant du collectif.

3.3. LE RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE

3.3.1. EVALUATION DES BESOINS

En raison de la présence réduite d'activités économiques sur son territoire, la ville de Gouvieux dispose de recettes communales faibles (parmi les plus faibles pour les villes de l'Oise de plus de 9 000 habitants). Les vagues d'urbanisation précédentes ont imposé deux augmentations brutales des impôts locaux (+ 75% en 1977 et + 23 % en 1983). Afin d'éviter que se reproduise ce genre de situation, il est donc nécessaire que la population de Gouvieux soit stabilisée.

Les orientations précédemment décrites doivent permettre de progressivement améliorer les finances communales et stabiliser la population. Il convient donc dans ce cadre de prévoir des espaces suffisants et placés judicieusement pour la satisfaction future des besoins de la population communale.

La commune dispose d'équipements globalement satisfaisants. Toutefois, la dispersion de l'habitat est un fort inconvénient du point de vue de la gestion des infrastructures et de nombreux services communaux. En ce sens, restreindre l'expansion de l'agglomération urbaine limitera la dispersion des populations et des équipements induits.

Par ailleurs, des actions doivent encore être menées en terme de stationnement à proximité des services collectifs et des commerces. Ceux-ci seront réalisés sur des terrains facilement accessibles du centre mais un peu en retrait pour ne pas nuire à la qualité du paysage urbain.

L'ouverture au public d'espaces plantés doit permettre aux habitants de disposer d'une végétation « urbaine » ; même si la commune offre de grandes entités forestières ouvertes au public ou dispose de parcs boisés privés, cela ne compense pas les besoins en terme d'espaces verts urbains qui doivent accompagner les équipements publics. Ceux-ci seront privilégiés en accompagnement de la bibliothèque et des écoles.

Par ailleurs, la commune souhaite progressivement mener des actions d'aménagement paysager sur les espaces naturels s'étendant du collège aux étangs de Toutevoie. Cette démarche vise à palier les effets négatifs sur le paysage local de bâtiments industriels existants et d'installations collectives telles que la station d'épuration. Elle permettra également d'améliorer les cheminements de liaison douce de l'agglomération vers les étangs.

Le déplacement du supermarché et le maintien d'un commerce local de proximité dans des proportions et une qualité permettant d'offrir un réel service aux habitants sont des objectifs à mettre en œuvre pour favoriser la pratique du centre-ville et limiter les déplacements vers les grands centres commerciaux alentours, dont la vocation est complémentaire.

Enfin, l'inévitable évolution des demandes en matière de services publics requiert la prise en compte au cours du temps des aspirations de la population dans les domaines naturels, environnementaux, sportifs, culturels, sociaux...

3.3.2. LA SATISFACTION DES BESOINS

Le projet d'aménagement durable vise à mobiliser les terrains disponibles proches du centre ville et des équipements centraux existants.

Les terrains situés au Sud-Est de la mairie devront accueillir les équipements liés à la proximité d'écoles, de la mairie, des salles associatives de la ferme et de la salle des fêtes. De plus, ils pourraient être accompagnés d'un jardin public à la jonction entre les équipements et les liaisons piétonnes qui devront partiellement irriguer cet ensemble.

Les petits cœurs d'îlots en fond de parcelles mobilisables devront être voués au stationnement. Ceux situés en bordure de l'ensemble d'habitat des Courtils pourraient permettre de palier à l'insuffisance de parkings d'accompagnement des logements. Ils permettront notamment, sur ces espaces ou sur le secteur lui-même, la création de garages couverts, demandés par les habitants, action efficace de valorisation du logement social par une sécurisation des biens personnels.

Enfin, les terrains au Nord de la place Amic et de l'avenue des Courtils devront permettre la création d'un aménagement de centre ville incluant surfaces commerciales et aires de stationnement, le tout dans un souci d'accessibilité du quartier des Courtils. La place éventuellement libérée par le supermarché actuel pourrait accueillir des commerces qui achèveraient de structurer la place Amic. L'ensemble pourrait accueillir également des petits logements collectifs intermédiaires ou en accession.

SOMMAIRE

1. LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL	1	3. LE PROJET URBAIN	12
1.1. LA PREMIERE DES PRIORITES : LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE	4	3.1. LA RECHERCHE D'UN EQUILIBRE ACTIVITE - POPULATION.....	12
1.2. LA DEUXIEME PRIORITE : REDUIRE PROGRESSIVEMENT LE DEFICIT D'ACTIVITES.	4	3.1.1. <i>la croissance démographique maîtrisée</i>	12
2. UNE GESTION PROTECTRICE DES ESPACES NATURELS ET DE L'ENVIRONNEMENT 5		3.1.2. <i>le développement de l'activité économique</i>	13
2.1. LA PRESERVATION DES PAYSAGES.....	5	3.2. L'ETABLISSEMENT DES CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE EN SITE URBAIN	14
2.1.1. <i>La préservation de l'intégrité d'ensembles agricoles et forestiers</i>	5	3.2.1. <i>Le remplissage d'unités foncières de petite taille</i>	14
2.1.2. <i>Le maintien des coupures et entrées vertes des sites urbains agglomérés de la commune</i>	7	3.2.2. <i>La maîtrise des poches et îlots</i>	14
2.1.3. <i>La protection des sites offerts à une large co-visibilité</i>	9	3.3. LE RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE	15
2.1.4. <i>La volonté de protéger des éléments architecturaux majeurs</i>	9	3.3.1. <i>Evaluation des besoins</i>	15
2.2. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	10	3.3.2. <i>La satisfaction des besoins</i>	15
2.2.1. <i>La prise en compte des risques</i>	10		
2.2.2. <i>La protection des milieux naturels fragiles</i>	10		
2.3. LA GESTION DES RESEAUX	11		
2.3.1. <i>Les déplacements</i>	11		
2.3.2. <i>La gestion de l'assainissement</i>	11		
2.3.2.1. La gestion des eaux usées	11		
2.3.2.2. La maîtrise des phénomènes de ruissellement	11		