

COMMUNE DE GUISE

Plan Local d'Urbanisme

Les Orientations d'Aménagement Sectoriel

DOCUMENT N°3

"Vu pour être annexé
à la délibération

en date du 25/02/2008

approuvant le Plan Local
d'Urbanisme "

Cachet et Signature

du maire :



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

2, voie d'Isle - 51 420 Witry-lès-Reims
tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80
e-mail : geogram@wanadoo.fr

PREMIERE PARTIE

PROPOSITIONS DE DESSERTE DES ZONES A URBANISER

Trois zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ont été créées sur le territoire de Guise, aux lieux-dits :

- ✓ *au lieu-dit « les coutures »,*
- ✓ *au lieu-dit « Madagascar »,*
- ✓ *au lieu-dit « Bois de la Justice »,*

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, les constructions ne sont autorisées dans ces zones que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

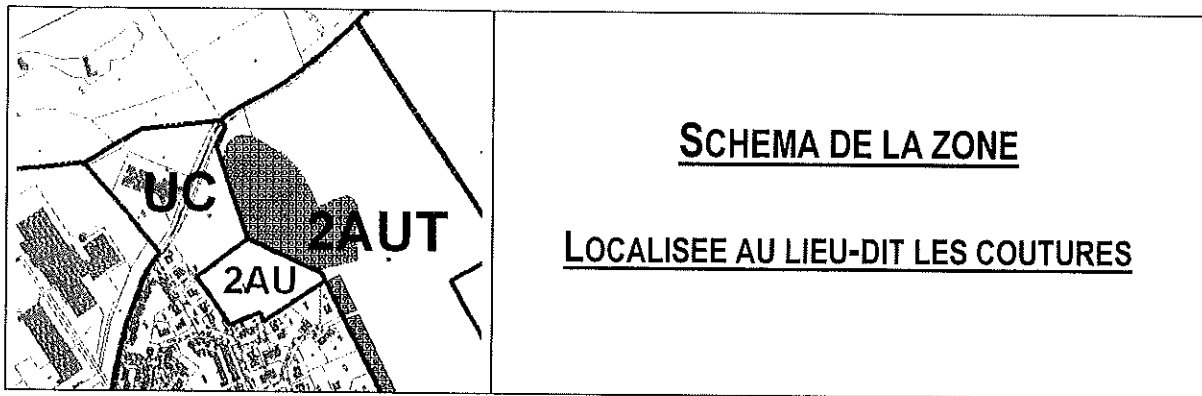
Des propositions d'aménagement de ces zones ont donc été prévues. Ces schémas ont pour objectif de faire réfléchir à la localisation des équipements internes aux zones concernées, comme par exemple :

- les voies d'accès,
- pour certaines zones, la desserte interne,
- les équipements publics ou encore les espaces verts, etc...

Pour chacune de ces zones un schéma a été réalisé accompagné d'une fiche descriptive exposant :

- ↳ le bilan urbanistique du projet (superficie totale de la zone, capacité d'accueil, etc ...),
- ↳ une proposition d'accès,
- ↳ les principes d'aménagement à ne pas compromettre pour certaines de ces zones et ce quel que soit le projet de construction envisagé.

Ces propositions n'ont qu'une valeur indicative. Néanmoins, les principes d'aménagement des fiches descriptives ne devront pas être remis en cause par les opérations de constructions.



BILAN URBANISTIQUE DU PROJET

- **Superficie totale de la zone UC et 2AU** : 20 000 m²
- **Capacité d'accueil¹ de la zone UC et 2AU suivant le schéma de desserte interne proposé** : 15 500 m² soit environ 19 lots sur des parcelles de 800 m².

ACCES ET DESSERTES INTERNES DE LA ZONE

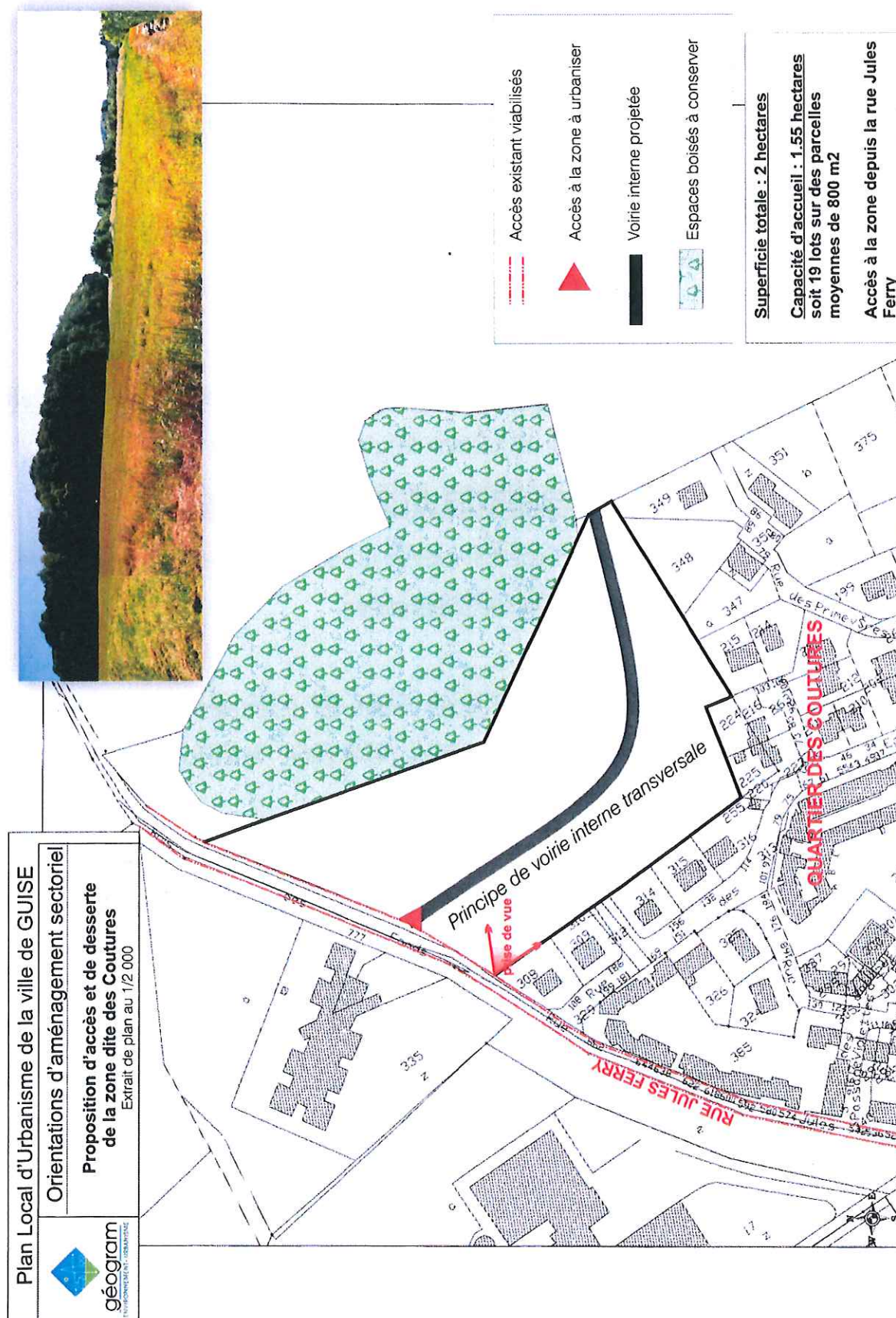
- En matière d'accès, cette proposition prévoit un accès unique à la zone par la rue Jules Ferry en face de la Maison d'Accueil Spécialisée
- En matière de desserte cette voie d'accès unique est prolongée par la création d'une voirie interne pour pouvoir desservir l'ensemble de la zone ; à terme une liaison avec la zone UC et 2AUT peut-être envisagée.

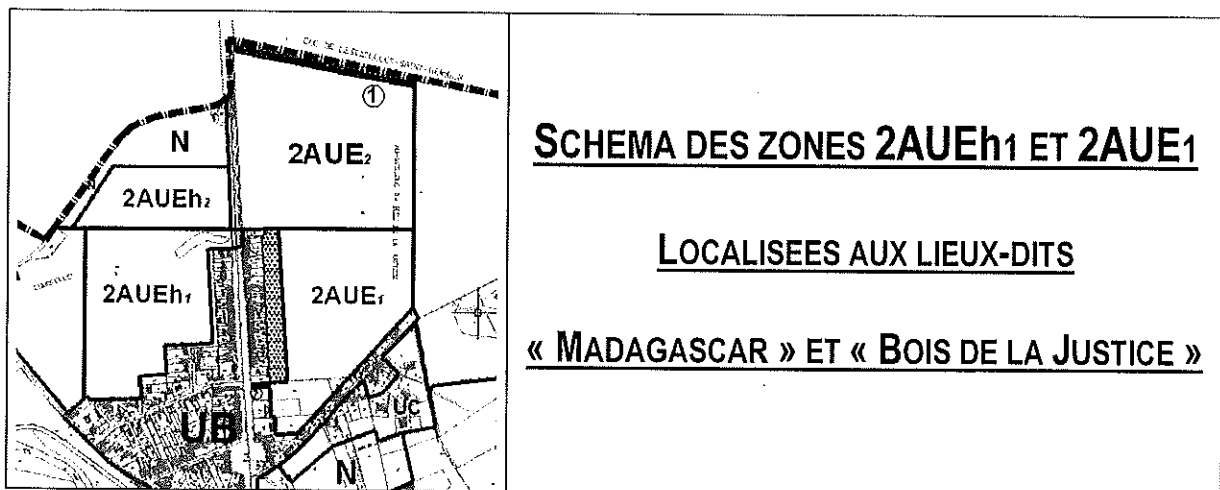
PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE

- Lors de l'aménagement de la zone la création de modes de circulation dits doux (piste cyclable, voie piétonne etc....) devront être prévu en accompagnement de voirie.

• ¹ Capacité d'accueil déterminée en fonction du schéma de desserte proposé. Nous retiendrons comme taille moyenne des parcelles une superficie de 800 m² par logement individuel. Il ne s'agit pas d'une taille minimale de parcelle imposée mais d'une estimation basée sur la dimension des parcelles récemment urbanisées.





BILAN URBANISTIQUE DU PROJET

→ Superficie totale de la zone 2AUEh1 : 55 000 m²

→ Superficie totale de la zone 2AUE1 : 58 000 m²

ACCES A LA ZONE

Ces deux zones sont irriguées de part et d'autre de la RD 946 par deux accès directs situés à l'entrée de l'agglomération à hauteur des premières constructions. A cet endroit, afin de limiter la vitesse et sécuriser l'accès, il serait souhaitable de prévoir un aménagement routier particulier de type giratoire, ou îlot central. Suite à une réunion avec le Conseil Général sur ce point, la création d'un giratoire semble la solution la mieux appropriée.

Depuis la rue de la République, dans le prolongement de la RD 946, deux nouveaux accès peuvent être envisagés pour irriguer les zones :

- le premier par la rue Henri Barbusse, pour la zone 2AUEh1 localisée dans le prolongement du quartier de Madagascar avec utilisation pour accéder à cette zone des impasses existantes (Impasse Delaplace, Impasse Duclos et Impasse Thorez)

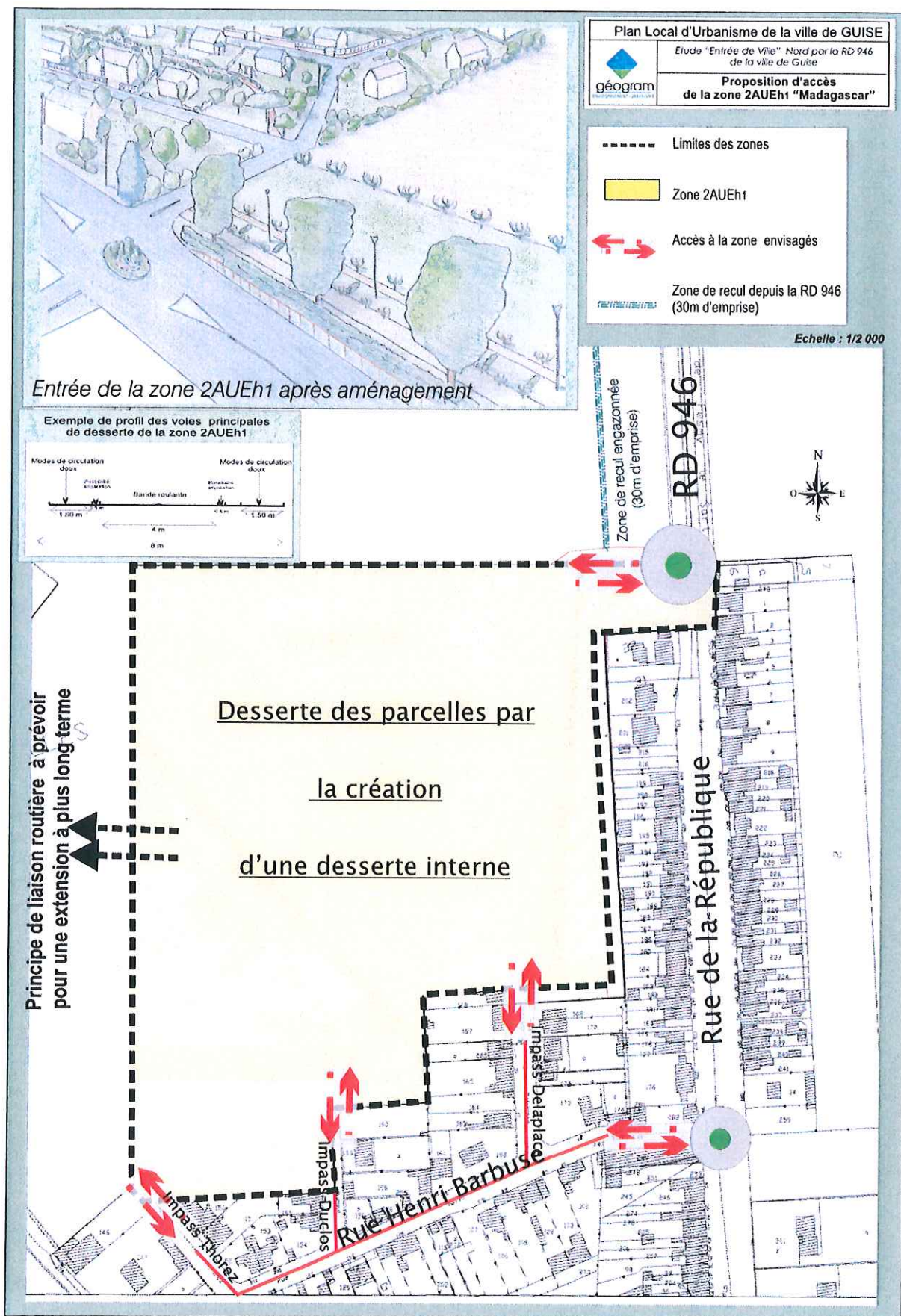
- le second en face de la rue Henri Barbusse, pour la zone 2AUE1 « Bois de la Justice » par la création d'une voirie nouvelle sur les parcelles non bâties ; un emplacement réservé a d'ailleurs été prévu au plan de zonage du PLU pour créer cette voirie nouvelle.

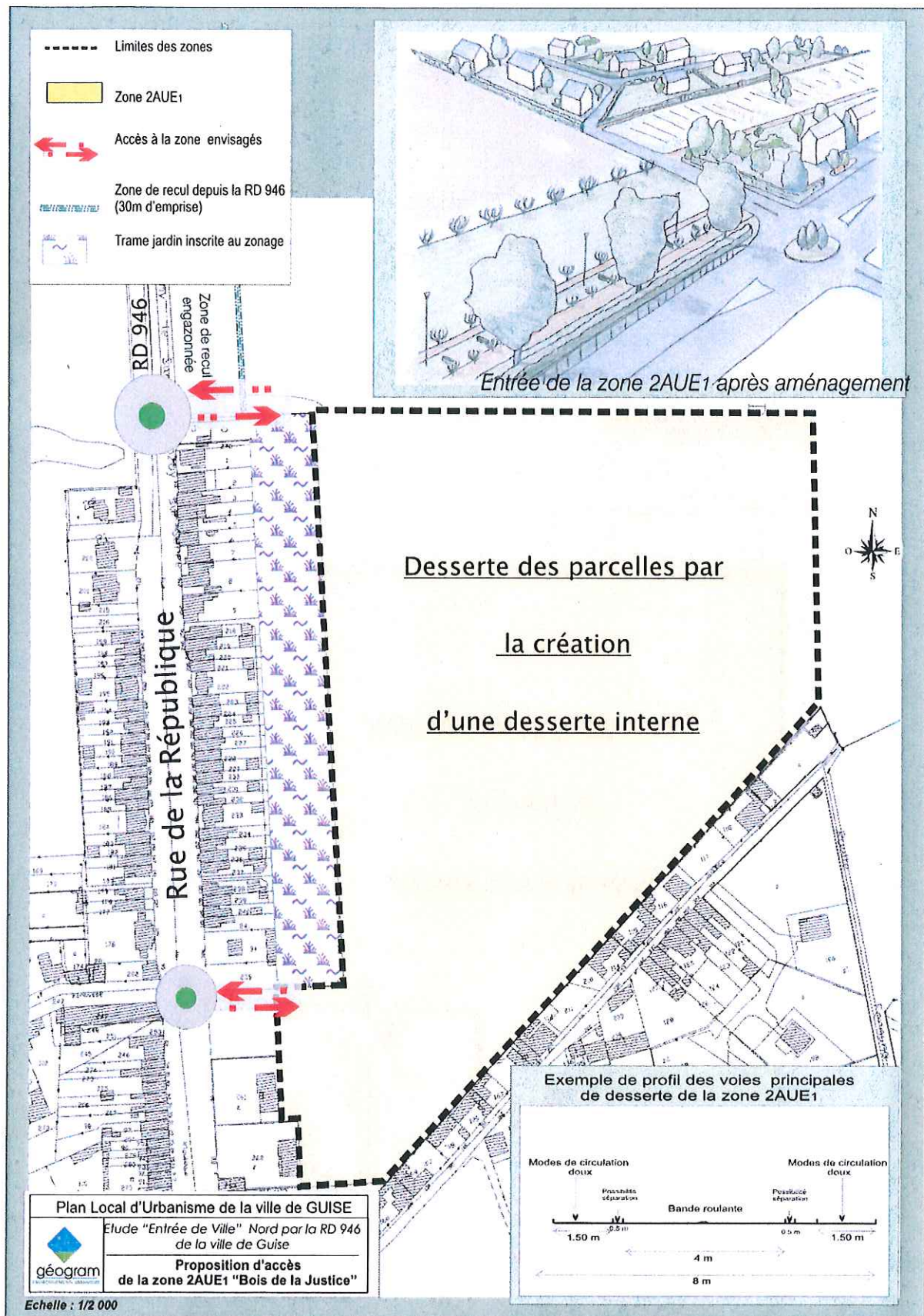
Ces accès sont envisagés de manière symétrique, ce qui apparaît le plus sécurisant et le plus économe en termes d'espaces et d'investissement. Ici également, la création d'un giratoire pourrait être envisagée afin de mieux distribuer la circulation.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Ces deux zones sont soumises à « l'étude entrée de ville nord » par la RD 946. Un certain nombre de prescriptions ont été fixées dans cette étude qui devront être prises en compte lors des opérations d'aménagement.





SECONDE PARTIE

LES ETUDES ENTREES DE VILLE

ETUDE ENTREE DE VILLE NORD

DE GUISE PAR LA RD 946

sommaire

Préambule : Cadre juridique & objectifs de l'étude

« Entrée de ville »

page 11

1^{ère} partie : Analyse de l'état actuel du site et de son environnement

page 14

2^{ème} partie : Les solutions opérationnelles proposées

page 39

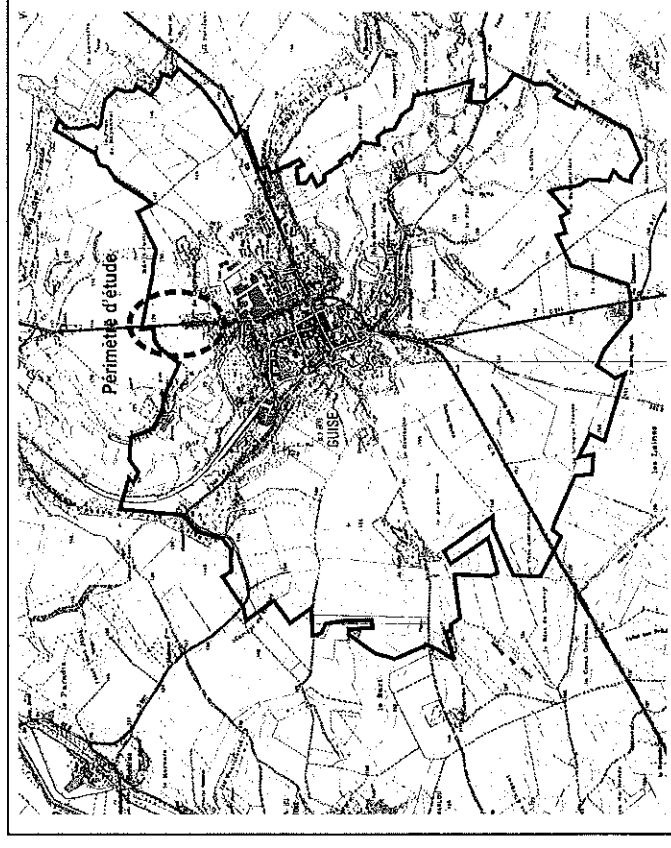
P réambule

CADRE JURIDIQUE & OBJECTIFS

DE L'ETUDE « ENTREE DE VILLE »

Cette étude est réalisée à l'initiative de la commune de Guise dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et ce, en vertu de l'application sur son territoire des dispositions de la loi du 2 février 1995, dite « Loi Barnier » (relative au renforcement de la protection de l'environnement) et plus particulièrement de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

La ville de Guise est concernée par les dispositions de cet article sur les secteurs non urbanisés de son territoire (plus particulièrement sur les zones 2AUE₁ et 2AUE₁) aux lieux dits « au dessous du Bois de la Justice » et « Madagascar » avec le passage de la route départementale n°946, classée route à grande circulation.



La loi n°52-101 du 2 février 1995 a introduit l'article L 111-1-4 (dit « Amendement Dupont ») dans le code de l'Urbanisme visant à inciter les maîtres d'ouvrage à lancer une réflexion préalable sur l'aménagement des abords des autoroutes, des voies express, des déviations et des routes classées à grande circulation. Par défaut les constructions nouvelles au sein des zones non urbanisées doivent respecter un retrait de 75 mètres à 100 mètres par rapport à l'axe routier.

Cette mesure a pour objectif d'améliorer la qualité des paysages des entrées de villes. Aussi, la prise en compte de critères de qualité urbains, paysagers et architecturaux dans les documents d'urbanisme (carte communale et Plan Local d'Urbanisme) peut lever les restrictions à la construction.

Cette inconstructibilité peut néanmoins être remise en cause si une étude spécifique telle que définie par la circulaire 96-32 du 13 mai 1996 prenant en compte notamment les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, définit pour ces espaces un véritable projet urbain.

Art L. 111-1-4.- (L. no 95-101, 2 févr. 1995, art. 52-I) En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

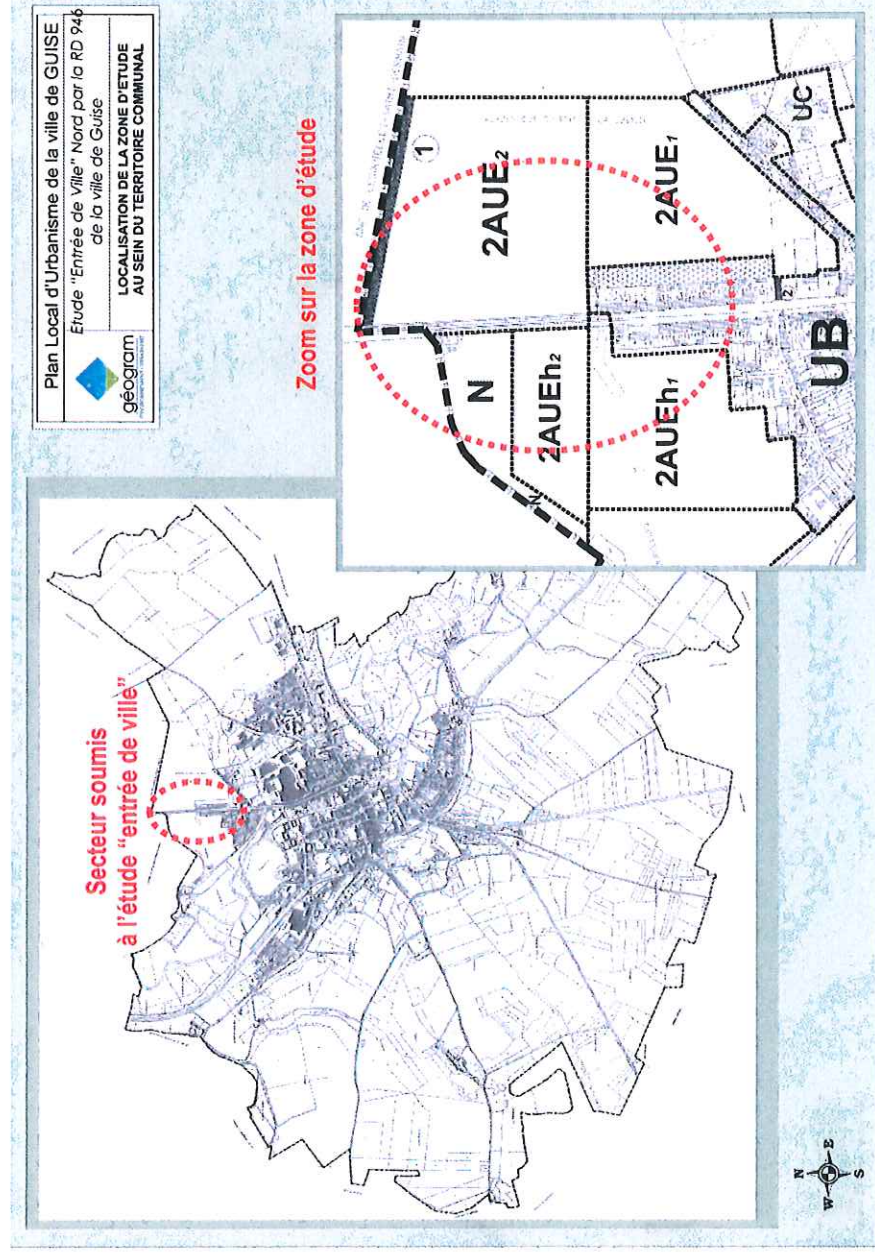
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

(L. no 2003-590, 2 juill. 2003, art. 34, II) Elle ne s'applique pas non plus « à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III) Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le « plan local d'urbanisme » ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

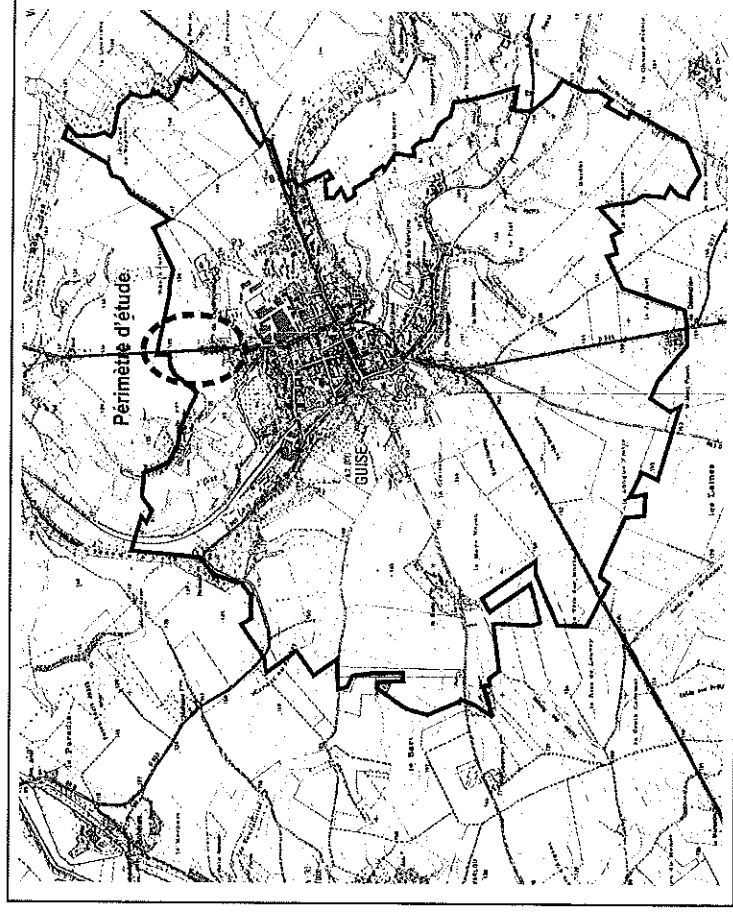
(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 12 : ord. no 2004-637, 1er juill. 2004, art. 28, II, 2) Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la « commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites », est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Dans le cadre de l'extension des zones d'habitat définies à court et long terme, situées aux portes de la ville de Guise, aux lieux-dits « Madagasascar » et « le Bois de la Justice », la présente étude a pour but de montrer, conformément aux dispositions de l'Amendement Dupont, les paramètres naturels, paysagers et urbains qui assureront une intégration du développement des zones d'habitat dans le contexte local et dans quelle mesure il sera possible de construire à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 946.



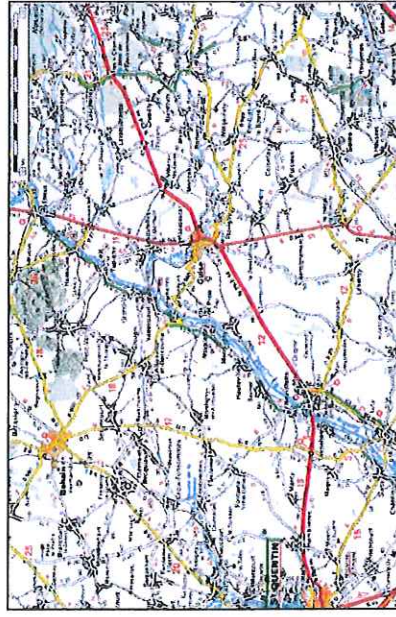
1^{ère} PARTIE

ANALYSE DE L'ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE



1. Présentation générale de la commune et de son territoire

Située à la porte Ouest de la Thiérache, à une altitude de 129 mètres au point le plus haut (donjon du château fort), Guise est une commune de 5896 habitants, chef lieu de canton du département de l'Aisne (Code INSEE 361).

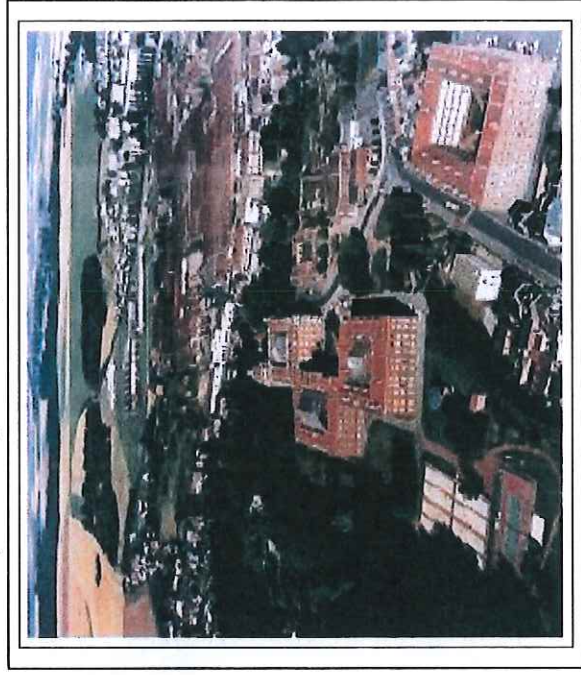


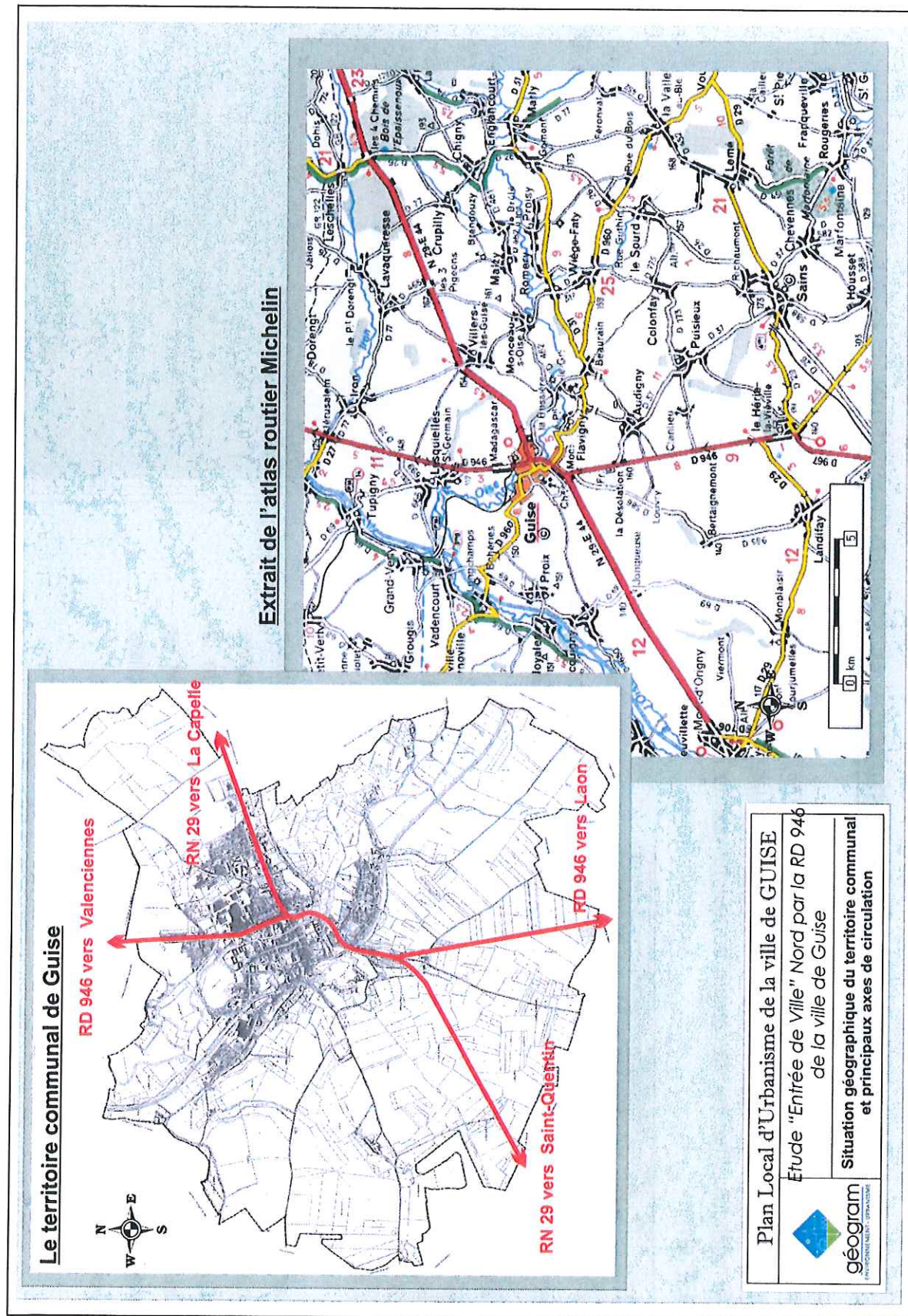
La commune de Guise se situe dans la région de la Basse Thiérache et connaît un paysage typique de cette aire géographique. La Basse-Thiérache forme une large frange de transition paysagère entre la Thiérache bocagère et la grande plaine agricole. A ce titre, elle se caractérise par la mixité de ses paysages empruntant les composantes paysagères de l'une ou de l'autre entité géographique qui l'avoi

Canton	I.	GUISE
Arrondissement	VERVINS	
Département	AISNE	
Population	5896 habitants	
Superficie	1554 hectares	

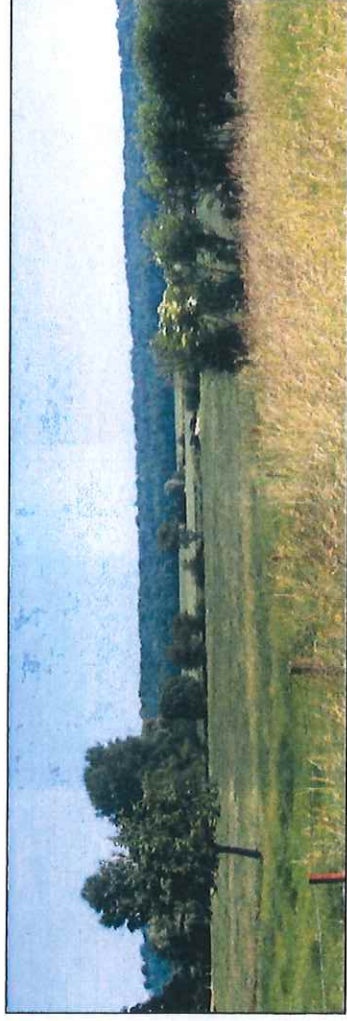
La commune est un point de passage privilégié où trois courants de circulation convergent : les axes Creil-Maubeuge (RN 29), Valenciennes-Marle (CD 946) et l'axe Vervins-Cambrai (CD 960).

Guise est séparée par 84 km d'Amiens, 90 km de Reims et 174 km de Paris. En dehors de Guise, le pôle d'attraction pour l'emploi, les équipements et les commerces est celui de St Quentin.



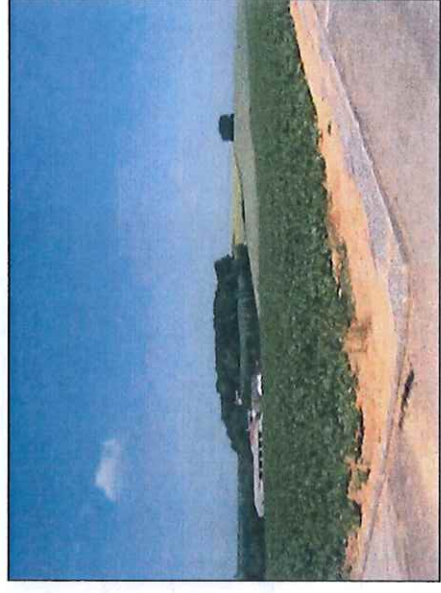
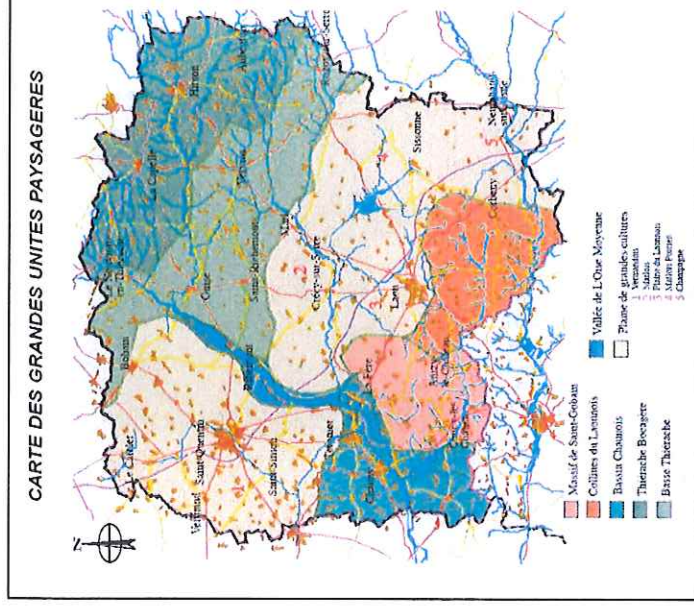


En effet, la trame bocagère qui persiste en périphérie des zones urbanisées (comme à Guise), n'est pas sans rappeler le maillage bocager de la « Haute » Thiérache. Le relief se décline sous forme de collines lourdes de faible amplitude altitudinale découpées par des vallées modérément encaissées mais néanmoins bien marquées.



Inversement, l'omniprésence de l'activité agricole fonde un paysage d'Openfield qui se calque davantage sur celui de la grande plaine agricole.

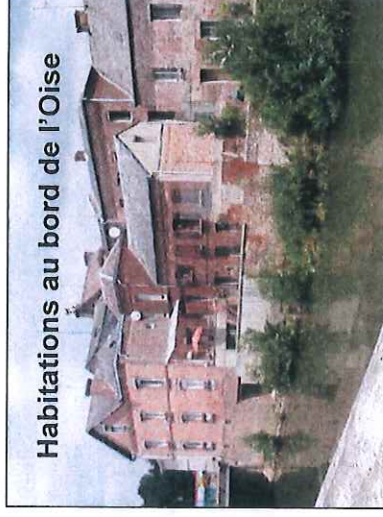
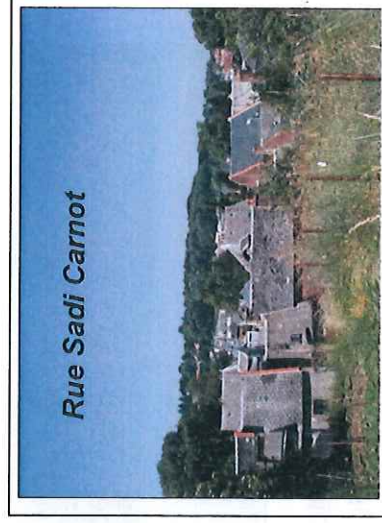
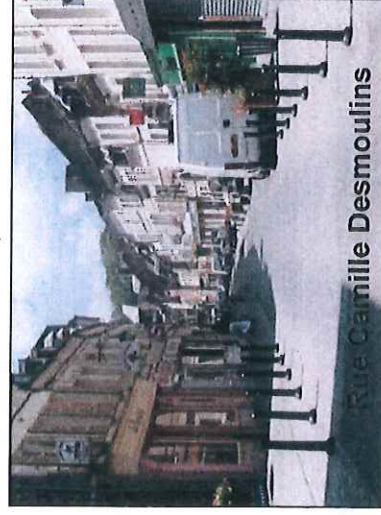
La Thiérache correspond à l'émergence de couches géologiques plus anciennes qu'un pendage accentué a laissé accessible à l'érosion. La césure se fait donc de façon progressive en termes tant géologiques que topographiques. Le relief prend davantage d'ampleur, disséqué par des vallées tantôt humides tantôt sèches (lorsque la baisse du niveau de la nappe phréatique a fait se tarir les sources à leur origine). Les sols encore limoneux mais plus argileux sont humides et justifient une agriculture principalement axée sur l'élevage.



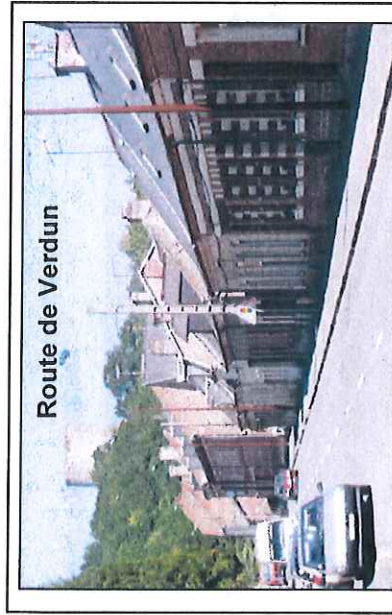
La couverture végétale de la basse Thiérache est largement dominée par les variétés cultivées: blés, maïs, betteraves, colza... et ponctuellement herbages et jachères. Les volumes végétaux, présents sous la forme de bosquets, appartiennent principalement à la série chânaie-freinaie, caractéristique des boisements de la région.

La commune de GUISE présente un tissu urbain d'un seul tenant, assez étendu. La majorité de la commune est implantée dans un fond de vallée et les espaces urbanisés se situent à quelques mètres au-dessus de l'Oise. De nombreuses constructions (habitations, commerces et activités) sont implantées sur les rives du cours d'eau. Le centre ancien s'est développé autour du château et de son donjon, puis entre le château et le Familistère en suivant les rives de l'Oise

On y retrouve la Place centrale (Place d'Armes) entourée de divers équipements et de commerces. La mairie se trouve un peu à l'écart dans une rue excentrée mais près du donjon. La salle des fêtes est située sur une deuxième place dans le prolongement direct de la rue Godin (Voie principale du centre-ville).



La commune s'est ensuite développée vers la périphérie et principalement l'Est et le Sud, le long des voies de circulation importantes (le long de tous les grands axes qui traversent la ville tels que la RN 29, la RD 946 et la RD 960).



A l'ouest, la construction s'est développée dans une moindre mesure. Ceci est dû aux contraintes géomorphologiques naturelles (une forte pente, un éperon boisé).



Le Sud de la zone bâtie est essentiellement résidentiel avec la présence d'habitat collectif, de lotissements (sous la forme de pavillons individuels) et de logements sociaux. Ce développement urbain a conduit à une configuration assez étirée vers l'Est et le Nord. Les zones bâties restent tout de même assez éloignées de celles des communes limitrophes. On y retrouve des habitations d'époques diverses et des activités. La mixité est plus développée au Nord et à l'Est des axes N29 et D960 où l'on retrouve notamment les usines GODIN et SANSEN.

Les spécificités de la ville de Guise

Atouts	Faiblesses
✦ Une situation géographique impliquant un point de passage privilégié où 3 axes de circulation convergent : ➢ la RD 1029 (<i>Maubeuge - Saint-Quentin</i>) qui traverse le territoire d'est en ouest, ➢ la route départementale n°946 (<i>Valenciennes – Marle</i>) qui traverse le territoire communal du nord au sud, ➢ la route départementale n°960 (<i>Cambrai - Vervins</i>) qui traverse le territoire communal d'ouest en est. ✦ La proximité de l'agglomération Saint-Quentinoise et des autoroutes A26 et A29. ✦ Potentiel touristique important lié au passé historique de la ville (Château-fort ; Familistère Godin ; Camille Desmoulins). Territoire situé de plus sur le circuit des églises fortifiées de Thiérache et sur l'axe vert. ✦ Un environnement naturel attractif lié à la qualité et à la diversité paysagère du territoire communal (prairies, bocages, méandres de l'Oise,) reflétant une image « de ville à la campagne ». ✦ Un patrimoine bâti ancien agrémenté de voies d'eau et de jardins conférant à la ville un certain charme esthétique. ✦ Un bon niveau d'équipements scolaires, sportifs, sociaux et un grand nombre de commerces et services.	✓ Ville de passage ou toutes les grandes pénétrantes convergent au centre entraînant des problèmes de circulation importants ✓ Un environnement naturel entraînant de fortes contraintes de développement : • La zone inondable de l'Oise couvrant en grande partie l'ensemble de la ville basse. • La falaise de craie très abrupte en rive gauche de l'Oise forme une barrière à l'urbanisation nouvelle. • La présence de zones à risque de mouvement de terrain aux abords du Château et le long de l'éperon boisé. ✓ Une configuration urbaine relativement étirée due aux contraintes géomorphologiques naturelles (éperon boisé, forte pente) et aux risques de débordement de l'Oise. ✓ Une diminution constante de la population due à la fois au déficit naturel et au déficit migratoire. ✓ Un phénomène de vieillissement de population caractérisé par une baisse significative des moins de 40 ans et des moins de 20 ans. ✓ Une diminution globale du nombre de logements néanmoins atténuée par une augmentation sensible des résidences principales liée principalement à une baisse significative du nombre de logements vacants. ✓ Un potentiel industriel encore important néanmoins peu diversifié et par conséquent fragile. A Guise, les activités de services restent prédominantes sur le territoire communal.

2. Présentation de la zone d'étude

2.1 Situation

La zone d'étude soumise à l'Amendement Dupont est située à l'entrée Nord de la ville de Guise par la route départementale n°946 aux lieux-dits « Madagascar » et « au dessous du Bois de la Justice ».

2.2. Classement, vocation et projet d'aménagement du secteur d'étude

❖ Classement de la zone d'étude

L'ensemble de la zone d'étude est classée au Plan Local d'urbanisme de Guise en zone AU (zone à urbaniser) à vocation principale d'habitat. Dans un souci d'assurer un développement maîtrisé un phasage de l'urbanisation a été opéré :

- ❖ ***Les terrains situés dans le prolongement direct des zones bâties du quartier de Madagascar et du Faubourg de Landrecies sont classés en zone 2AUE1.*** La zone 2AUE1 est une zone non desservie par les réseaux destinée à accueillir l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat à moyen terme sous réserve d'une procédure de modification du PLU. Elle comprend le secteur 2AUEh1 soumis à des prescriptions spécifiques concernant la hauteur des constructions.
Ces zones, situées dans la continuité des zones bâties, seront les premières à être ouvertes à l'urbanisation.
- ❖ ***Dans la continuité de ces zones 2AUE1 les terrains sont classés en zone 2AUE2 ;*** la zone 2AUE2 est une zone non desservie par les réseaux destinée à accueillir l'urbanisation future à plus long terme et également sous réserve d'une procédure de modification du PLU. Elle comprend le secteur 2AUEh2 soumis à des prescriptions spécifiques concernant la hauteur des constructions.

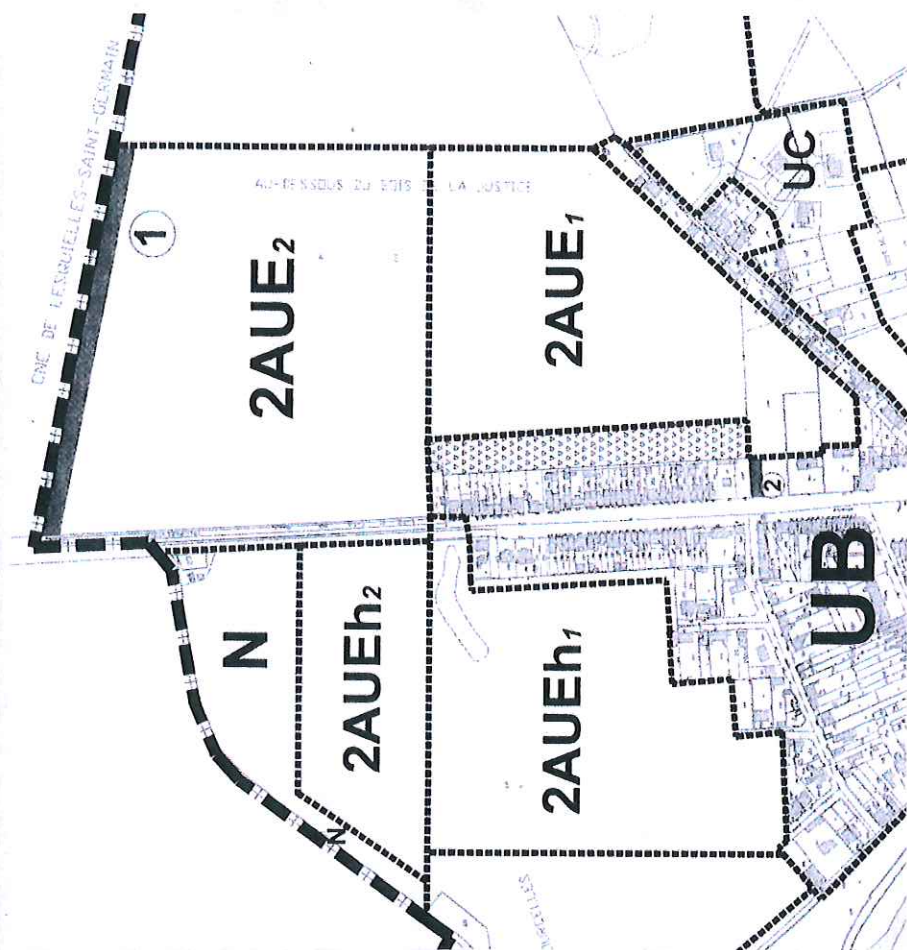


Définition des zones

- UB : Zone urbaine péricentrale correspondant aux extensions périphériques de la ville de Guise à dominante principale d'habitat
- UC : Zone urbaine regroupant les extensions plus récentes de l'habitat réalisées sous forme d'opérations d'ensemble
- UE : Zone urbaine réservée aux activités économiques
- 2AUE1 : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à moyen terme soumise aux prescriptions de l'étude entrée de ville Nord par la RD 946.
- 2AUEh1 : secteur soumis à des prescriptions spécifiques concernant les hauteurs des constructions
- 2AUE2 : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat à long terme soumise aux prescriptions de l'étude entrée de ville Nord par la RD 946.
- 2AUEh2 : secteur soumis à des prescriptions spécifiques concernant les hauteurs des constructions
- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle

Légende du plan

- Limites communales
- Limites des zones
- Emplacement réservé
 - 1 création d'une voie de liaison RN 29 / RD 946
 - 2 création d'une voie d'accès à la zone 2AUE2
- Périmètre d'isolement des ICPE
- Trame jardin



Echelle : 1/4 500

❖ Vocation de la zone d'étude

Ces zones sont destinées à recevoir à moyen et long terme :

- ✓ des constructions à usage d'habitation.
- ✓ des constructions à usage de commerces, bureaux ou services compatibles avec la vocation principale de la zone à savoir l'habitat.
- ✓ des équipements publics.

Pour l'heure et dans l'attente des travaux de programmation de la nouvelle station d'épuration, ces zones ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation. Quand l'échéancier des travaux de programmation de la nouvelle station aura été validé par les services de l'eau, une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir ces zones à l'urbanisation.

Le règlement n'y autorise aujourd'hui que :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

De plus, les constructions seront autorisées sous réserve du respect des règles générales d'urbanisme définies compte tenu des prescriptions fixées dans la seconde partie de cette étude « entrée de ville ».

❖ Projet d'aménagement

Aucun projet d'urbanisation n'est pour l'instant à l'étude sur ce secteur.

2.3. Superficie et délimitation la zone d'étude (zone 2AUE1 et 2AUE2)

❖ La zone d'étude représente une superficie totale de 25.50 hectares :

- ⇒ 12.50 hectares sont classés en zone 2AUE2,
- ⇒ 11.30 sont classés en zone 2AUE1 (5.50 hectares pour la zone 2AUEh1 située au lieu-dit « Madagascar » et 5.80 hectares pour la zone 2AUE1 située au lieu-dit « au dessous du bois de la justice »

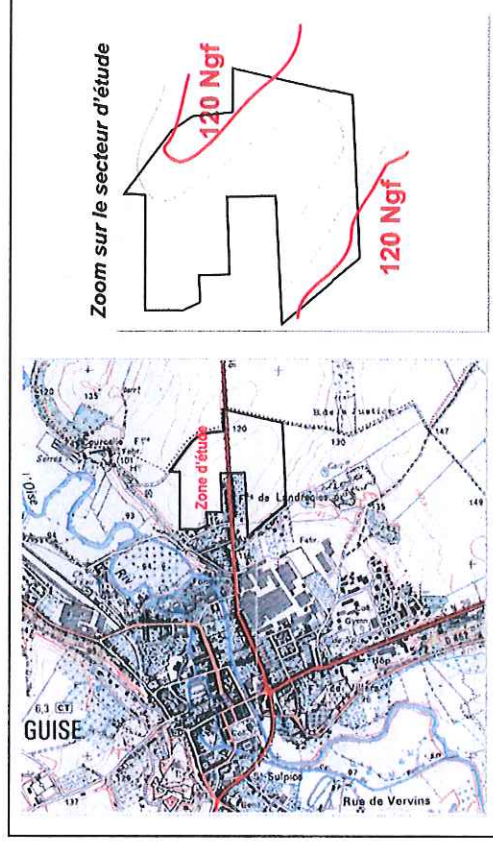
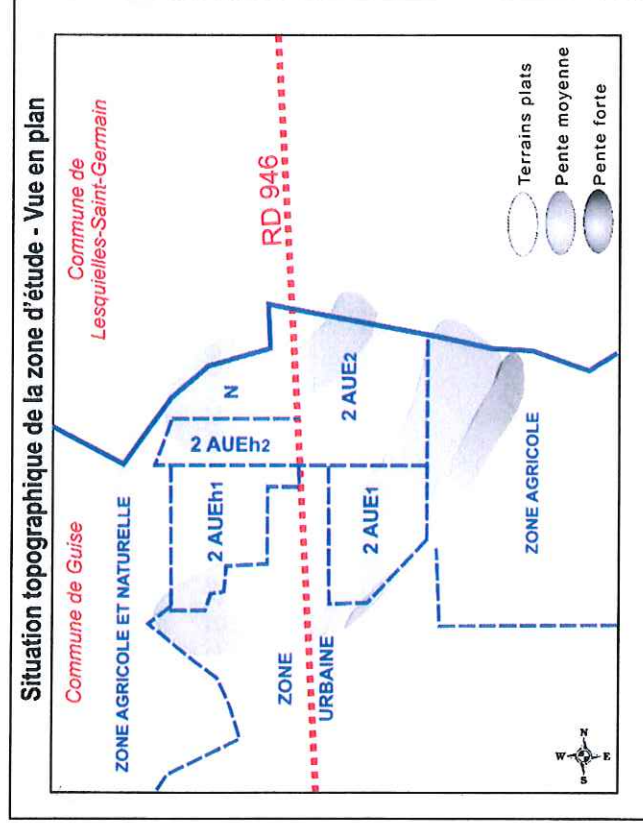
❖ Délimitation du secteur d'étude

- ✓ Au Nord, les terrains sont limitées par le chemin agricole dit du bois de la justice et le chemin agricole menant à la ferme de Courcelles ; ces deux chemins forment d'ailleurs les limites Nord du territoire communal de Guise.
- ✓ A l'Ouest de la RD, les terrains s'étendent le long de la limite communale et au droit du périmètre d'isolement du bâtiment d'élevage de la ferme de Courcelles (périmètre de 150 mètres).
- ✓ A l'Est de la RD, les limites s'étendent au droit des dernières constructions édifiées rue de la Justice soit environ sur une profondeur de 300 mètres depuis l'axe de la RD 946.

2.4. Topographie, occupation et nature du sol de la zone d'étude

❖ Topographie et nature du sol de la zone d'étude

Les terrains en question sont situés à une altitude comprise entre 110 et 115 Ngf avec un point haut à 120 Ngf en limite nord et sud-est de la zone d'étude.



L'entrée de nord de guise est située sur un plateau légèrement ondulé :

- à l'est de la route les anciennes terrasses alluviales de l'Oise constituent un relief s'élevant 15 à 20 mètres au dessus du plateau ; celui-ci forme un éperon dirigé vers le sud ouest qui rejoint la zone agglomérée au niveau de l'entrée de ville.
- A l'ouest, au-delà du plateau, la vallée située en contre bas n'est pas directement perceptible depuis cet axe : seul le versant opposé boisé est perçu à l'horizon sud-ouest.

Appartenant à la région de la Thiérache, le territoire communal de Guise présente un relief de vallées et de plateau au Sud de Guise. Les limons argileux, très épais, recouvrent la majeure partie de la région concernée et conditionnent pour une large part le peuplement et l'agriculture, ainsi que l'aspect bocager de la Thiérache.

Le territoire de la commune comprend un plateau, culminant à 154 m et sur lequel affleurent des limons, particulièrement au sein de notre zone d'étude. Ces limons, d'épaisseur variable, sont déposés sur la craie franche ou sur des alluvions anciennes de l'Oise.

La végétation est, sur le territoire de Guise, déterminée par le climat ainsi que par les sols. A l'origine, la forêt Hêtraie-chênaie recouvrait l'ensemble de la région. Depuis l'installation de la prairie et des champs cultivés, il n'en subsiste que quelques restes. Les principales productions sont les céréales, la betterave, la luzerne et la pomme de terre. Les prairies sont plantées de pommiers et closes de haies vives.

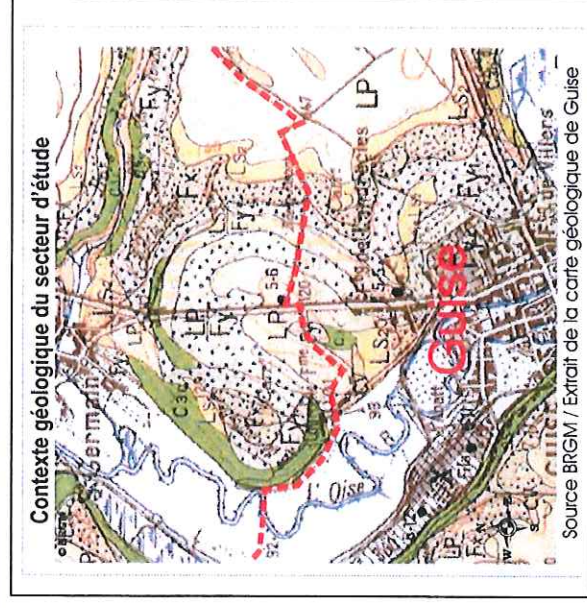
❖ Occupation du sol de la zone d'étude

L'entrée Nord de Guise est à dominante agricole.



Secteur Bois de la Justice depuis l'entrée de ville

Néanmoins, dans le prolongement des constructions situées à l'est de la rue de la République les jardins cultivés et les quelques arbres plantés permettent les jardins cultivés et les quelques arbres plantés permettent d'atténuer l'effet de coupure entre la zone urbaine et la zone agricole.



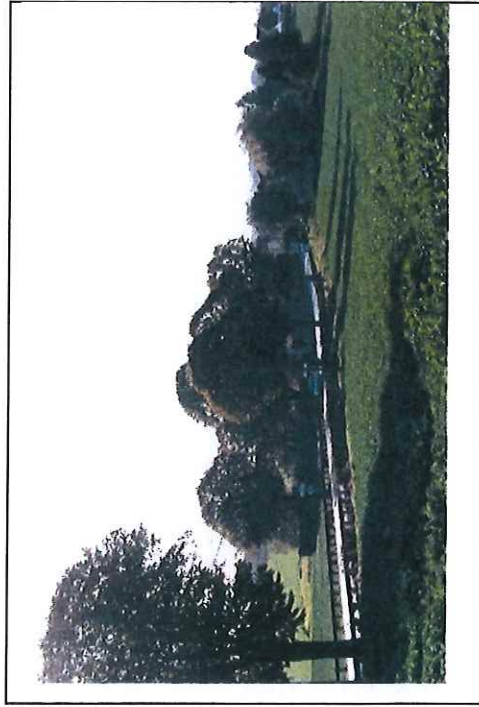
Source BRGM / Extrait de la carte géologique de Guise

A l'ouest de la RD, de vastes champs de cultures céréalières ouverts forment l'horizon. Les terrains sont cultivés jusqu'aux premières maisons du Faubourg de Landrecies marquant ainsi une réelle transition entre les deux secteurs aux fonctions bien différentes. Les parcelles sont de grande superficie. Aucun boisement, arbres isolés, haies, habitations isolées, bâtiments agricoles ne sont présents au sein de cette zone d'extension entièrement vouée à l'activité agricole.

Jardins cultivés « Bois de la Justice »



A l'est de la RD, la zone d'étude présente les mêmes caractéristiques. La versant boisé opposé de la vallée de l'Oise est nettement perceptible.

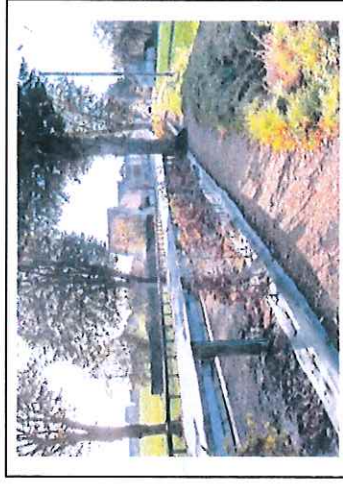


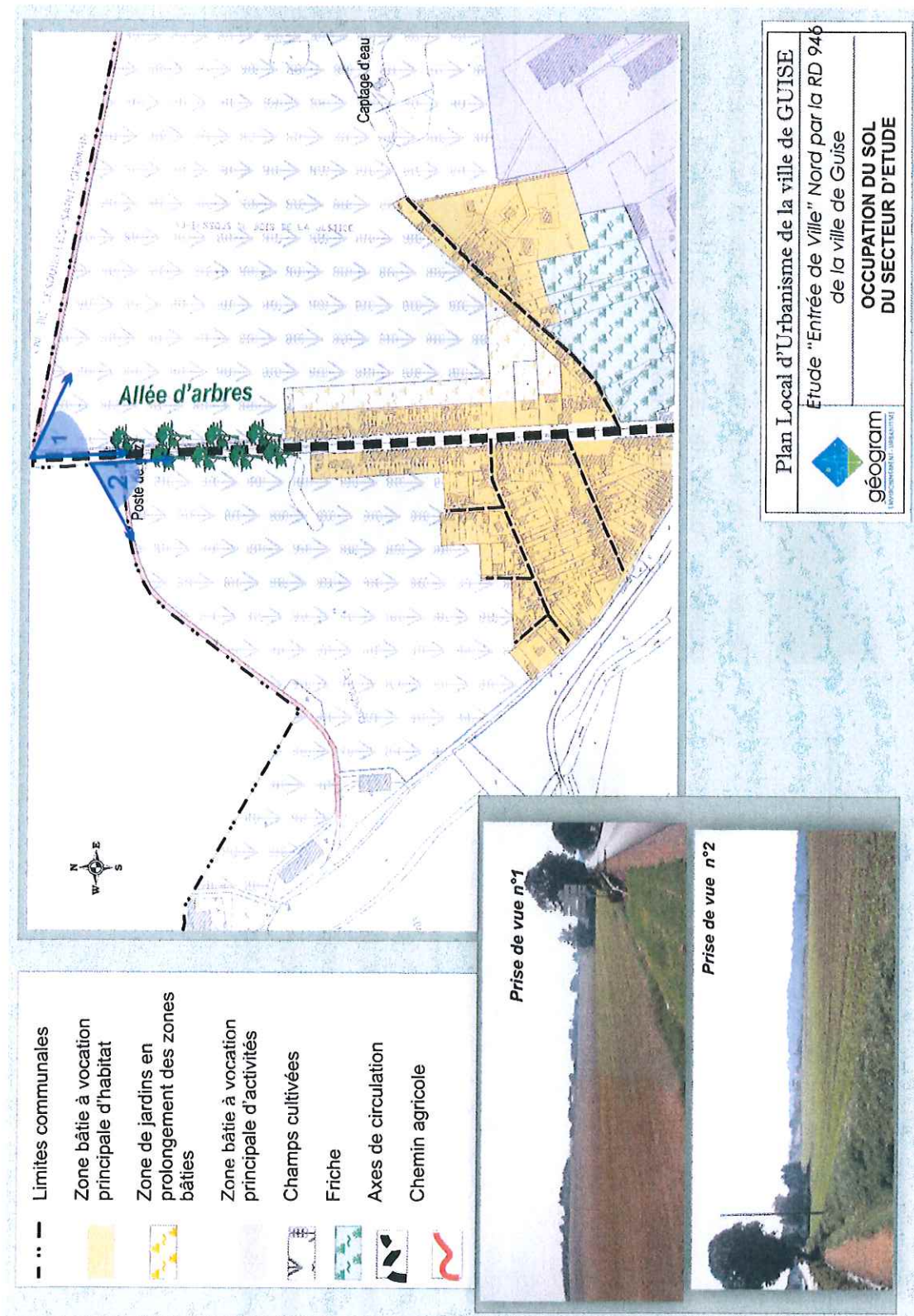
De part et d'autre de la RD et à partir du poste de gaz, en direction quatre arbres de belle taille (tilleuls, érables ou platane) marquent cette entrée de ville, accompagnés d'une allée piétonne séparée de la voie par une rambarde en rondin de bois et une haie de charmilles basse démarquant à hauteur du poste de gaz.

Secteur Madagascar depuis l'entrée de ville



De ce côté de la RD également, dans le prolongement des constructions situées à l'ouest de la rue de la République quelques arbres plantés permettent d'atténuer l'effet de coupure entre la zone urbaine et la zone agricole.



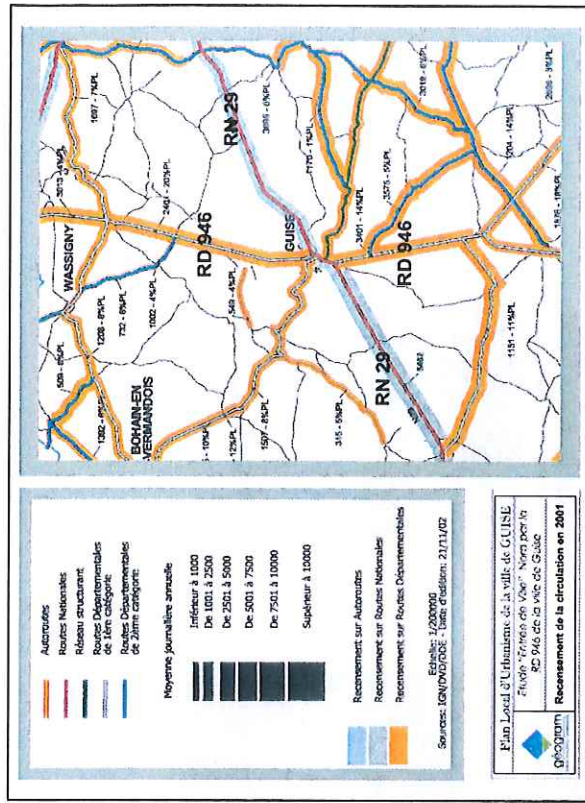


2.5. La desserte routière

Plusieurs voies de circulation desservent actuellement les zones d'extension (2AUE1 et 2AUE2) soumises à cette étude « entrée de ville » :

- ❖ **La RD 946** classée route à grande circulation par décret du 9 janvier 1974 de la limite du département du Nord à la RN 29. Cette route traverse le territoire communal de Guise selon un axe Nord / Sud, pour rejoindre au Nord Valenciennes et au Sud Marle. Les comptages routiers effectués sur cet axe selon les données issues du recensement de la circulation en 2001 par la Direction de la Voirie Départementale font état :
 - de 2401 véhicules jour dont 20% de circulation poids lourds au nord du territoire communal, sur l'axe Valenciennes / Guise,
 - de 3401 véhicules jours dont 14% de circulation poids lourds au sud sur l'axe Marle / Guise.

Cette voie fait également l'objet d'un classement comme axe bruyant de type 4 par arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 pris en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. Pour la catégorie 4, le niveau sonore de référence Laeq (tranche horaire 6 heures / 22 heures) en décibel est compris entre 65 et 70 décibels. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 30 mètres entre la limite communale de Lesquelles-Saint-Germain et l'entrée d'agglomération de Guise. Dans l'emprise de ce périmètre, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

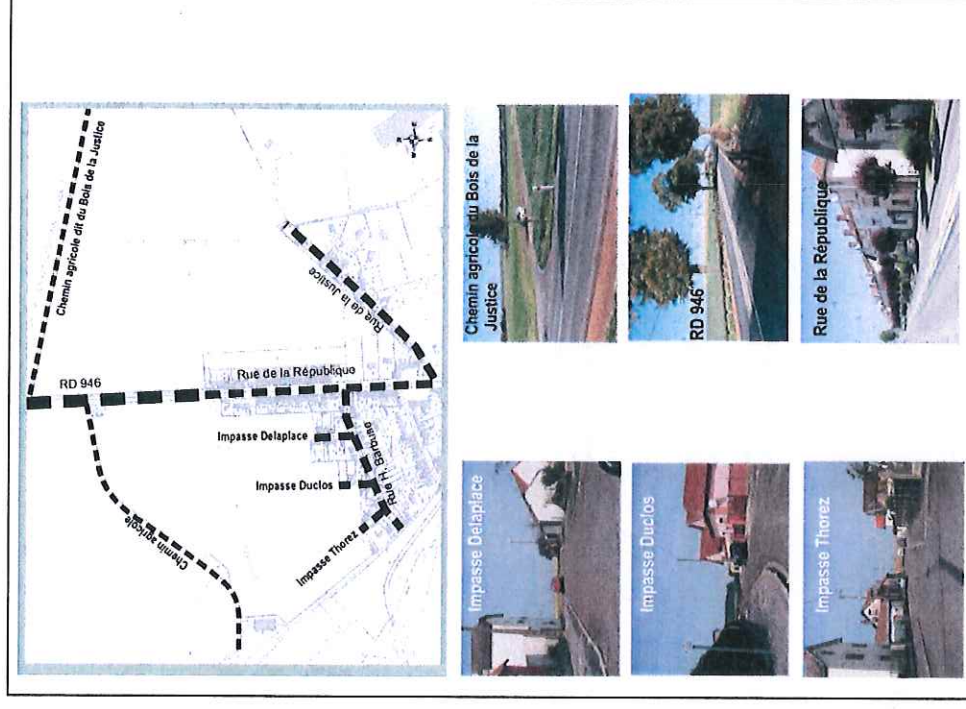


❖ A partir de la zone agglomérée la RD 946, d'une emprise d'environ 15 mètres et de 7 à 8 mètres de bande roulante au niveau du secteur d'étude, passe du statut de route à celui de rue : **rue de la République**.

❖ **Rue de la Justice** : cette voie rejoint la rue de la République au niveau de la Place de Madagascar et dessert les habitations du faubourg de Landrecies ; elle se termine en impasse au niveau de la dernière construction.

❖ **Rue Henri Barbusse** : cette voie perpendiculaire à la rue de la République dessert les habitations du quartier de Madagascar ; de cette rue, 3 voies en impasse (impasse Thorez, Impasse Duclos, Impasse Delaplace, d'environ 9 mètres d'emprise) débouchent sur la zone d'étude située à l'est de la RD.

❖ **Deux chemins agricoles** utilisés pour accéder aux terres cultivées (d'environ 5 à 6 mètres d'emprise) débouchant sur la RD 946 en limite nord du territoire communal sont également présents. Ces deux chemins forment la limite nord des zones d'extension.



Sequence n°1 : Vue depuis le plateau

La perception de l'entrée de ville peut-être décomposée en plusieurs séquences :

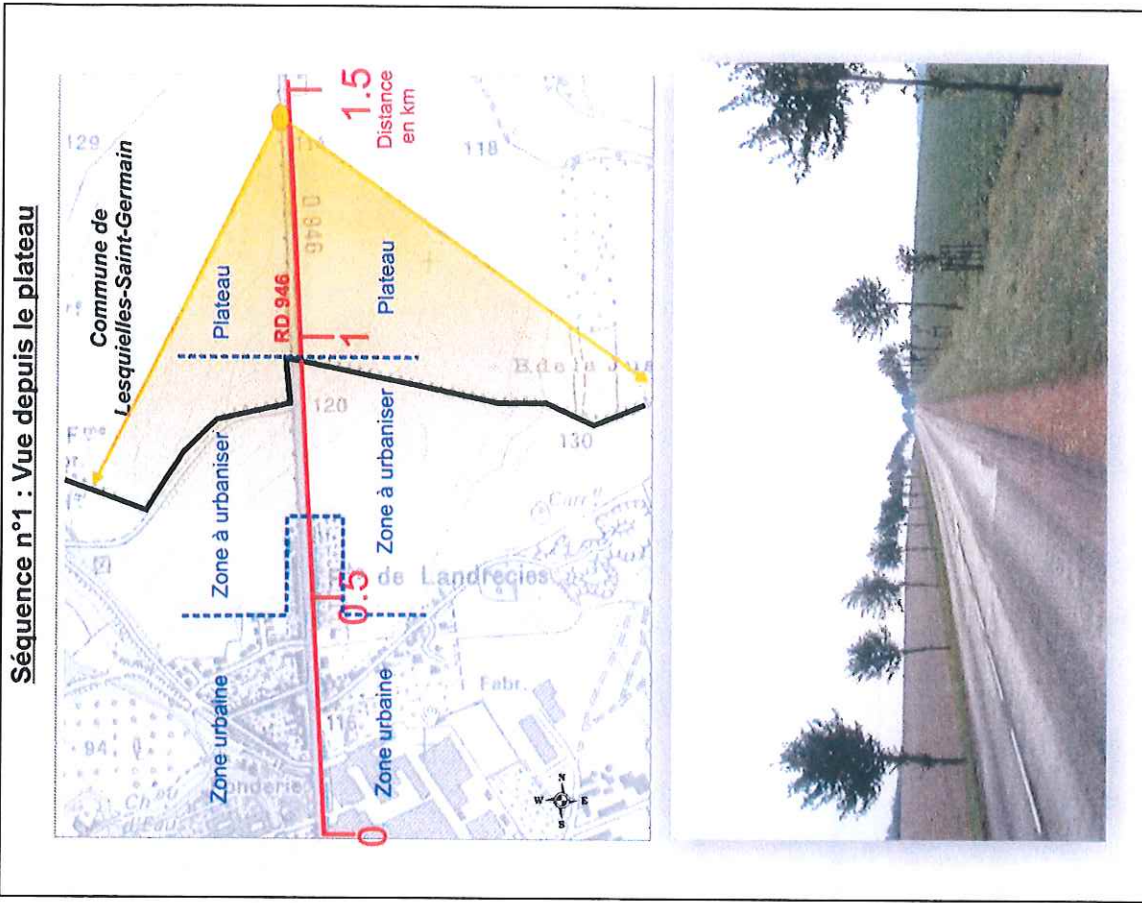
Séquence n°1 : Depuis le plateau

Sur le plateau, la perspective s'ouvre très largement sur un paysage dégagé et impressionnant. Le plateau est le support d'une agriculture intensive en openfield où la végétation arborée est absente. Le paysage ouvert permet une perception lointaine.

Le versant sud de la vallée de l'Oise, à l'est de la RD, et le bois de la Justice à l'ouest, se devinent par les ourlets de boisements qui s'en échappent.

La RD 946 file en ligne droite vers l'horizon, depuis ce point rien ne laisse percevoir que l'on va rentrer dans une ville. Aucun élément de paysage remarquable ne se situe en fond de perspective.

Néanmoins les alignements d'arbres plantés de part et d'autre de la RD resserrent le champ de vision et guident l'automobiliste.



Séquence n°2 : Depuis le point haut

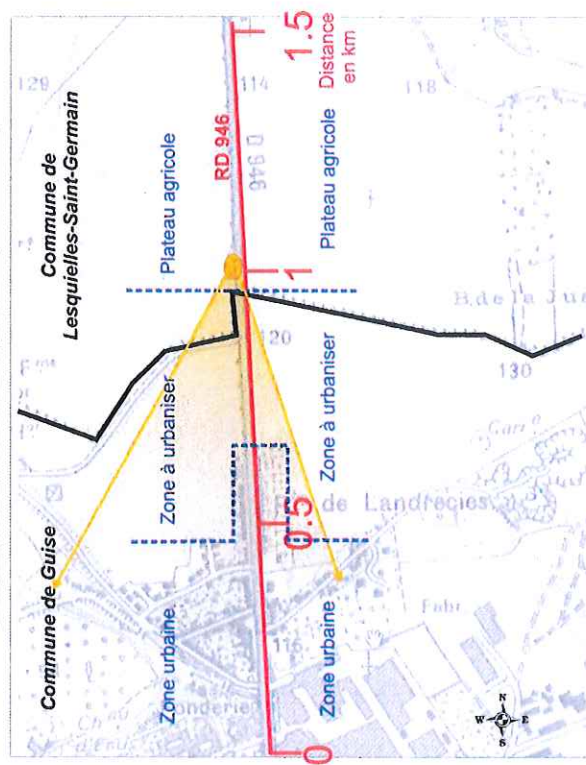
On arrive au bord du plateau sur un point culminant (120 mètres Ngf). La RD 946 change d'inclinaison ; la descente sur la ville est amorcée ; les perspectives se resserrent et cadrent sur des vues progressivement urbaines ; les premières habitations apparaissent ainsi que les panneaux indicateurs et signalétiques.

- A l'ouest de la RD, les premières habitations du Faubourg de Landrecies sont nettement visibles, puisque implantées sur l'éperon orienté sud-ouest ; le versant boisé de la rive droite de l'Oise est également perceptible.

- A l'est une belle perspective se dessine sur le donjon, et le versant boisé de la rive droite de l'Oise néanmoins atténué par le poste de gaz et un tas de betteraves. Les constructions du quartier de Madagascar implantées en contre bas ne sont pas perceptibles ; seules l'une d'entre elle recouverte d'un enduit blanc se distingue nettement entre le poste de gaz et le tas de betteraves.

La RD 946 continue son tracé rectiligne jusqu'à la zone agglomérée encadrée par une rangée d'arbres qui continu de guider l'automobiliste.

Séquence n°2 : Vue depuis le point haut

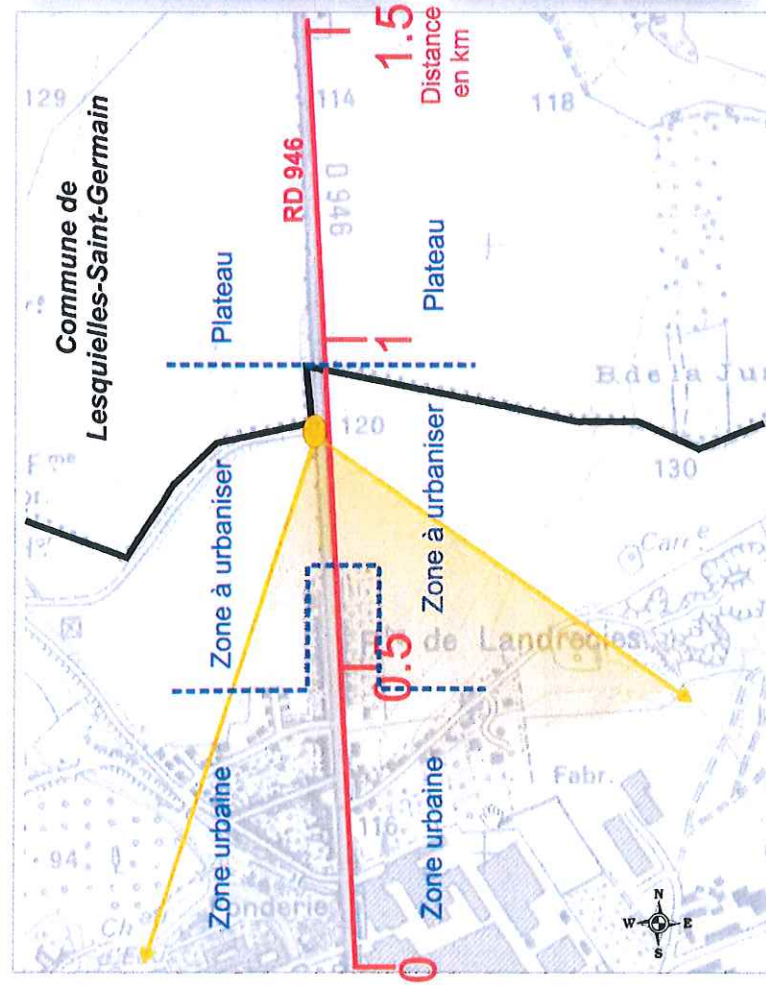


Séquence n°3 : Après le poste de Gaz

A l'ouest de la RD, les perspectives se resserrent encore, le donjon qui surplombe la vallée est nettement visible. Les habitations du quartier de Madagascar apparaissent en contre bas du donjon. Le panneau publicitaire de grande taille, posé sur un talus enherbé et implanté en bordure de la voie limite la perception visuelle sur le versant boisé de la vallée.

A l'est, la perspective est largement dégagée sur les constructions du faubourg de Landrecies et les arrières de jardins cultivés de la rue de la République. L'allée de tilleuls et les glissières de sécurité de part et d'autre de la RD marquent l'entrée de l'agglomération guisienne ; ils guident l'automobiliste jusqu'à la ville proprement dite.

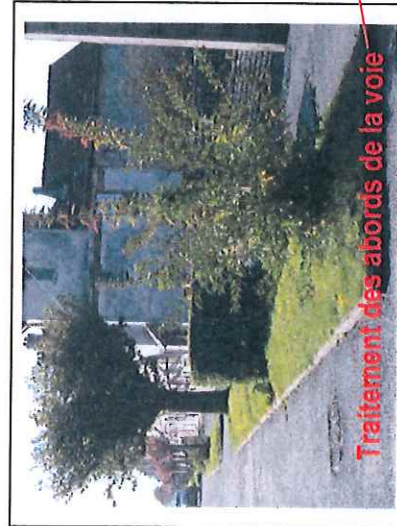
Séquence n°3 : Vue depuis le poste de gaz



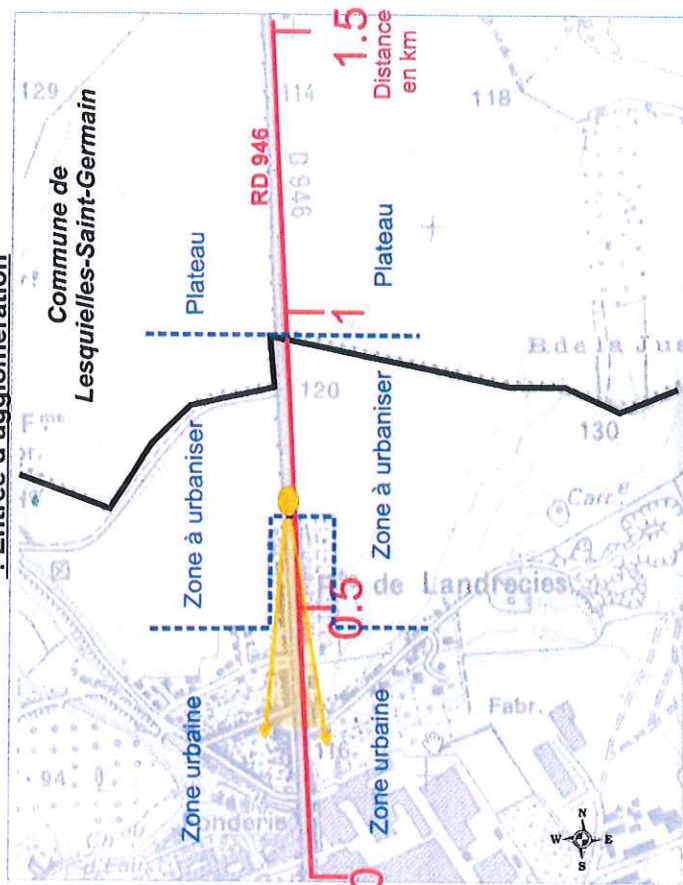
Séquence n°4 : Depuis les premières habitations

Nous sommes en ville, la RD 946 passe du statut de route à celui de voie urbaine, les allées d'arbres ont laissé la place aux constructions implantées en ordre continu et à l'alignement de la voie. Les perspectives sont limitées à cette rangée de constructions qui présente une hauteur uniforme (R+1).

La rue est large à cet endroit et continue sont tracé rectiligne ; les trottoirs d'emprise importante sont agrémentés de plantations végétales (arbustes fleuris : buissons ardents, forsythia, wegelia etc..) d'intervalles réguliers jouant le rôle d'ornement de l'espace public et d'espace tampon entre les places de parking et les voies utilisées par les piétons.



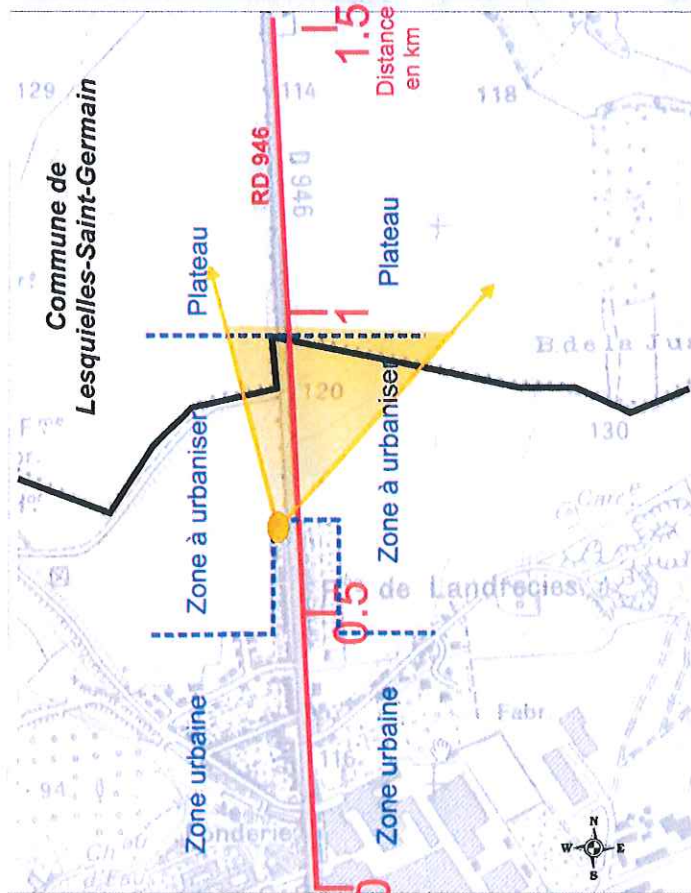
Séquence n°4 : Depuis les premières habitations de la rue de la République : Entrée d'agglomération



Séquence n°5 : Sortie de Guise par la RD 946

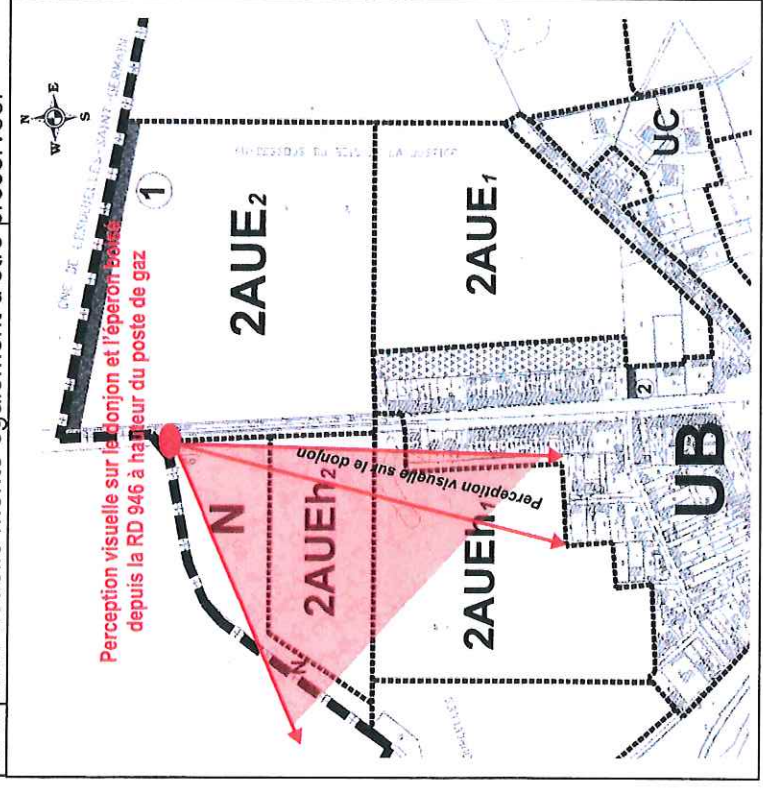
Dans le sens de la sortie de Guise, la perspective s'ouvre à nouveau plus largement sur les champs cultivés. A l'est de la RD en sortant de Guise, les boisements du Bois de la Justice se détachent nettement au milieu de ce paysage de grandes cultures.

Séquence n°5 : Sortie de Guise par la RD 946



Les éléments les plus significatifs de cette entrée de ville sont :

- ❖ La perception visuelle sur le donjon, élément remarquable du paysage qui offre un repère visuel dans le paysage et rappel le passé historique de la ville de Guise. La perception visuelle sur cet élément du paysage doit être préservée.
- ❖ La perception visuelle sur la vallée, dans la continuité du donjon renforce également la qualité paysagère de cette entrée d'agglomération apportant à l'ensemble un cachet paysager indéniable et un aspect très verdoyant. Cette perception visuelle mérite également d'être préservée.



❖ **L'allée de tilleuls** qui marque le seuil de l'agglomération de Guise en assurant la transition entre la zone agricole au paysage largement ouvert et la zone agglomérée de Guise à cette entrée, au bâti dense et continu, n'est pas sans rappeler l'entrée est de la ville par la RN 29.



❖ **Le long de la RD 946**, depuis le poste de gaz et jusqu'à l'entrée d'agglomération, une allée piétonne a été aménagée séparée de la voie par une rambarde en rondin de bois et une haie de charmilles basse. Cette allée est utilisée relativement fréquemment ; son maintien dans le cadre de l'aménagement de la zone doit être assuré.



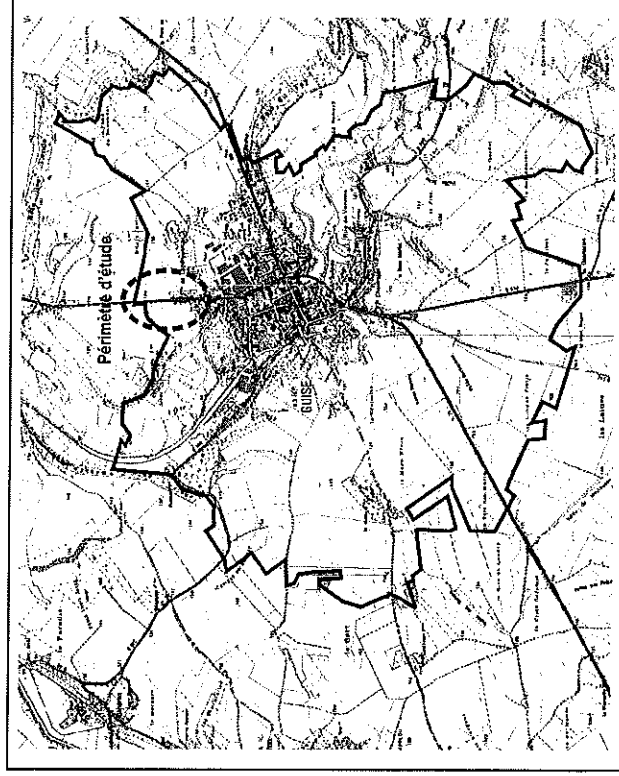
Les Enjeux de l'étude « Entrée de ville »

Les enjeux de cette étude Entrée de ville porteront sur les points suivants :

- ❖ *Comment assurer une desserte sécurisée de ces zones d'extension ?*
- ❖ *Comment tenir compte et préserver l'existant : allée d'arbres, perspectives visuelles sur le donjon et la vallée.*
- ❖ *Comment marquer l'entrée de l'agglomération et assurer une transition entre le paysage actuel agricole et le paysage urbain ?*
- ❖ *Comment réduire l'impact des constructions nouvelles sur le paysage ?*

2^{ème} PARTIE

LES SOLUTIONS OPERATIONNELLES

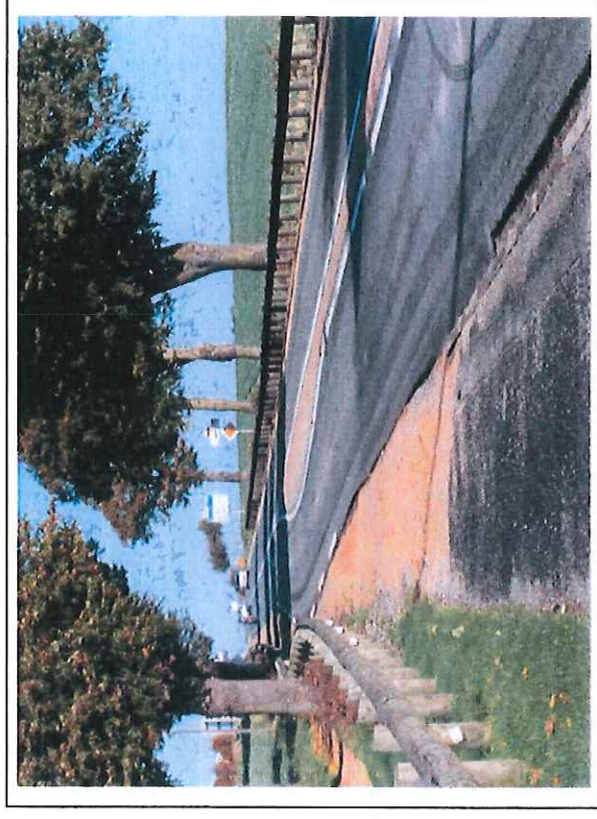


L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme vise à :

- **Promouvoir la qualité de l'urbanisation aux entrées de ville :**
 - Inciter à aménager les plans d'aménagement et de composition urbaine,
 - Traduire le projet urbain de manière réglementaire,
 - Encourager et développer la qualité architecturale,
- **Faire de la voie un espace public, c'est à dire :**
 - Créer une zone d'insertion paysagère (intégrer les infrastructures routières par des projets paysagers, protégées des nuisances),
 - Restituer à la voie publique son rôle dans la qualité urbaine (redonner à la voie son rôle dans la composition urbaine),
- **Redonner le goût de l'urbanisme, c'est à dire :**
 - Inciter les élus à engager des réflexions préalables et globales,
 - Associer tous les acteurs concernés,
- **Continuer la ville :**
 - Casser la monotonie des zones d'entrées de ville,
 - Promouvoir la mixité urbaine,
 - Inscrire les nouveaux quartiers dans la continuité de l'existant (liaisons)

I. UNE DESSERTE ROUTIERE SECURISEE

Les zones d'extension (2AUE1 et 2AUE2) prévues dans le cadre de la révision du PLU de Guise sont situées à l'entrée Nord de la commune de part et d'autre de la route départementale n°946. Cette voie, supportant un fort trafic routier a été classée route « à grande circulation » par décret du 8 janvier 1974. Il est indiqué dans le « Porter à connaissance » fourni par les services de l'Etat dans le cadre de la révision du document d'urbanisme que les accès à cette voie sont réputés dangereux et soumis à autorisation préalable. Il convient également de signaler qu'à cette entrée de ville, cette voie file en ligne droite jusqu'au centre bourg, entraînant des risques de vitesse excessive.



Compte tenu de ces éléments, cette étude prévoit la création d'une desserte routière sécurisée pour desservir les terrains situés de part et d'autre de la voie et ce afin d'interdire les accès multiples sur cette départementale. De plus, des prescriptions relatives à la desserte interne des zones 2AUE1 ont été définies.

1. LES ACCES AUX ZONES 2AUE1 ET 2AUE2

Les zones 2AUE1 et 2AUE2 (situées dans leur prolongement) seraient irriguées de part et d'autre de la RD 946 par deux accès directs situés à l'entrée de l'agglomération à hauteur des premières constructions. A cet endroit, afin de limiter la vitesse et sécuriser l'accès, il serait souhaitable de prévoir un aménagement routier particulier de type giratoire, ou îlot central. Suite à une réunion avec la Conseil Général sur ce point, la création d'un giratoire semble la solution la mieux appropriée et ce pour plusieurs raisons :

- o un giratoire présente l'avantage de mieux distribuer la circulation sans la stopper, notamment aux heures de pointe,
- o la création d'un giratoire en entrée d'agglomération permet de limiter la vitesse de l'ensemble des véhicules.
- o enfin, il permet de marquer l'entrée de commune.

Depuis la rue de la République, dans le prolongement de la RD 946, deux nouveaux accès peuvent être envisagés pour irriguer les zones 2AUE1 :

- le premier par la rue Henri Barbusse, pour la zone 2AUEh1 localisée dans le prolongement du quartier de Madagascar avec utilisation pour accéder à cette zone des impasses existantes (Impasse Delaplace, Impasse Duclos et Impasse Thorez)
- le second en face de la rue Henri Barbusse, pour la zone 2AUE1 « Bois de la Justice » par la création d'une voirie nouvelle sur les parcelles non bâties ; un emplacement réservé a d'ailleurs été prévu au plan de zonage du PLU pour créer cette voirie nouvelle.

Ces accès sont envisagés de manière symétrique, ce qui apparaît le plus sécurisant et le plus économe en termes d'espaces et d'investissement. Ici également, la création d'un giratoire pourrait être envisagée afin de mieux distribuer la circulation.

Enfin, à plus long terme, il peut également être envisagé de desservir la zone 2AUE2 « Bois de la Justice » par le chemin agricole longeant la limite communale.

2. LA VOIRIE INTERNE DES ZONES 2AUE1

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles devront permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc . La largeur minimum de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public est fixée à 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique. Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

De plus, pour garantir la sécurité des usagers, une attention particulière devra être portée au sein des deux zones :

- ✓ à l'instauration d'une vitesse limitée pour les véhicules sur les voies publiques,
- ✓ à la création de modes de circulation dits doux (piste cyclable, voie piétonne etc....) qui devra être envisagée en accompagnement de voirie.
- ✓ à la mise en place d'un éclairage public qui devra tenir compte des espaces de circulation des différents véhicules ainsi que des espaces octroyés aux piétons.

II. COMMENT PRÉSERVER L'EXISTANT ET MARQUER L'ENTRÉE D'AGGLOMERATION

➤ LA PROTECTION DES CONES DE VUE SUR LE DONJON ET L'ÉPERON BOISÉ DE LA VALLEE :

Sont concernés par cette protection les terrains classés en zone 2AUEh1 et 2AUEh2 aux lieux-dits « Madagascar ».

Dans ce secteur plusieurs prescriptions sont prévues :

- une limitation de la hauteur des constructions nouvelles à la cote 121 Ngf afin de préserver les perspectives identifiées depuis la RD 946 sur le donjon et l'éperon boisé.
- Un classement en zone naturelle du point haut identifié précédemment. Au sein de cette zone naturelle, toutes les constructions nouvelles seront interdites.

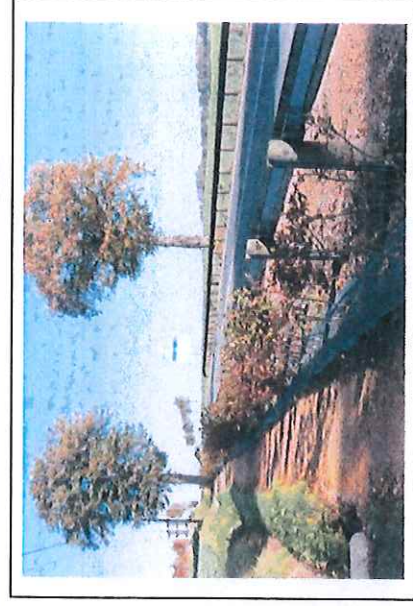
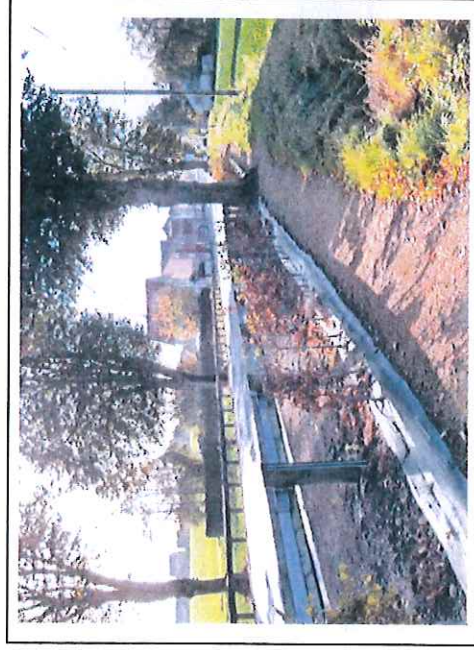
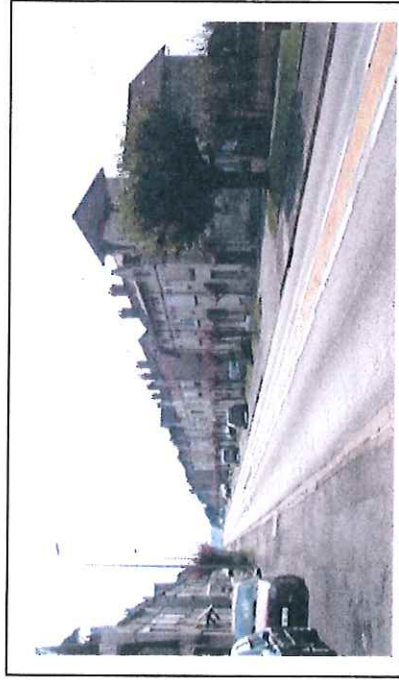
➤ LA PROTECTION DE L'ALLÉE D'ARBRES MAQUANT L'ENTRÉE DE L'AGGLOMERATION

sous réserve des emprises nécessaires à l'aménagement du point d'entrée et de sortie des deux zones :

Cette allée arborée (tilleuls) marque le seuil de l'agglomération de Guise, ce qui n'est pas sans rappeler l'entrée est de la ville par la RN 29 ; elle marque la transition entre la zone agricole au paysage largement ouvert et la zone agglomérée de Guise, qui à cette entrée présente un bâti dense et construit en ordre continu.



De plus, le principe d'une allée piétonne et cyclable longeant la RD 946 doit être maintenu de chaque côté de la RD. Cette allée sera bordée d'un haie assez dense d'essences locales (érable champêtre, noisetier, charme, troène commun, cornouiller, etc...) ainsi la RD conservera son allure champêtre.



➤ **LE MAINTIEN D'UNE ZONE DE REcul DE 30 METRES DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 946 :**

Le maintien de cette zone de recul répond à deux objectifs :

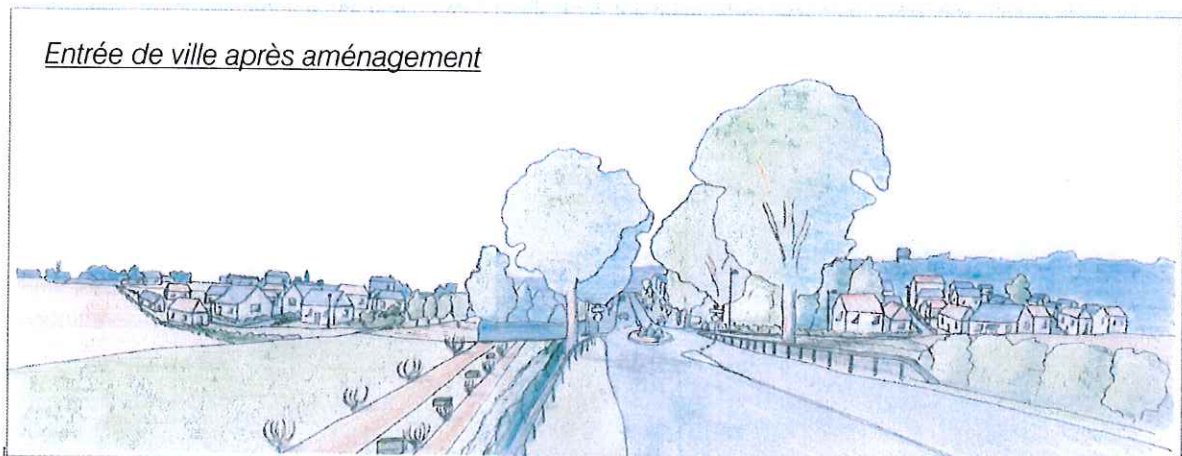
- Conserver les perspectives actuelles sur le front bâti typique de la rue de la République,
- Eloigner les constructions nouvelles de la RD 946 dans un souci de sécurité et de protection des riverains des nuisances sonores.

Cette marge de recul pourrait être à partir de l'allée piétonne et cyclable simplement engazonnée dans un souci de sobriété et de faciliter d'entretien.

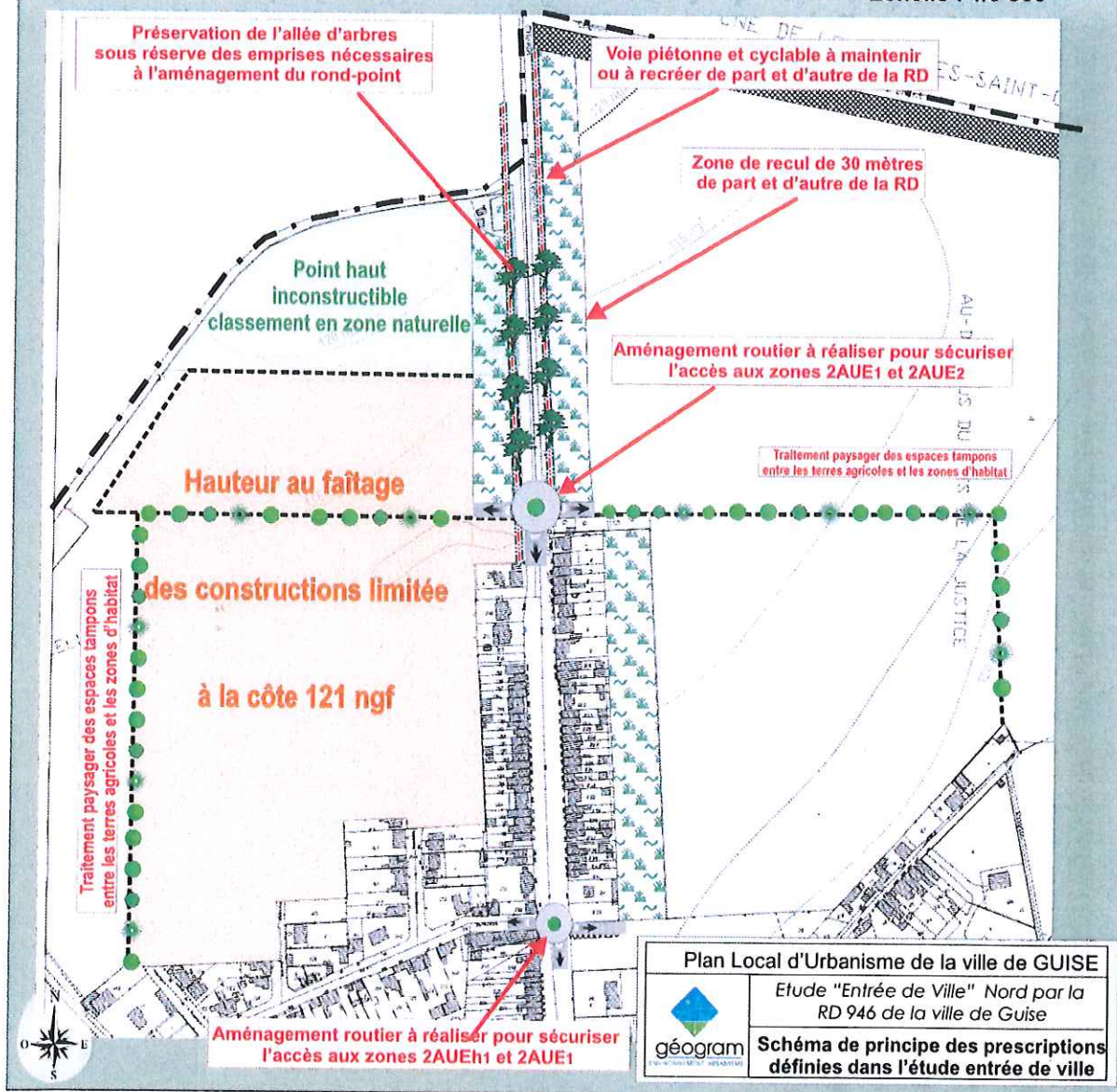
➤ **LE TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES DE TRANSITION ENTRE LA ZONE AGRICOLE ET**

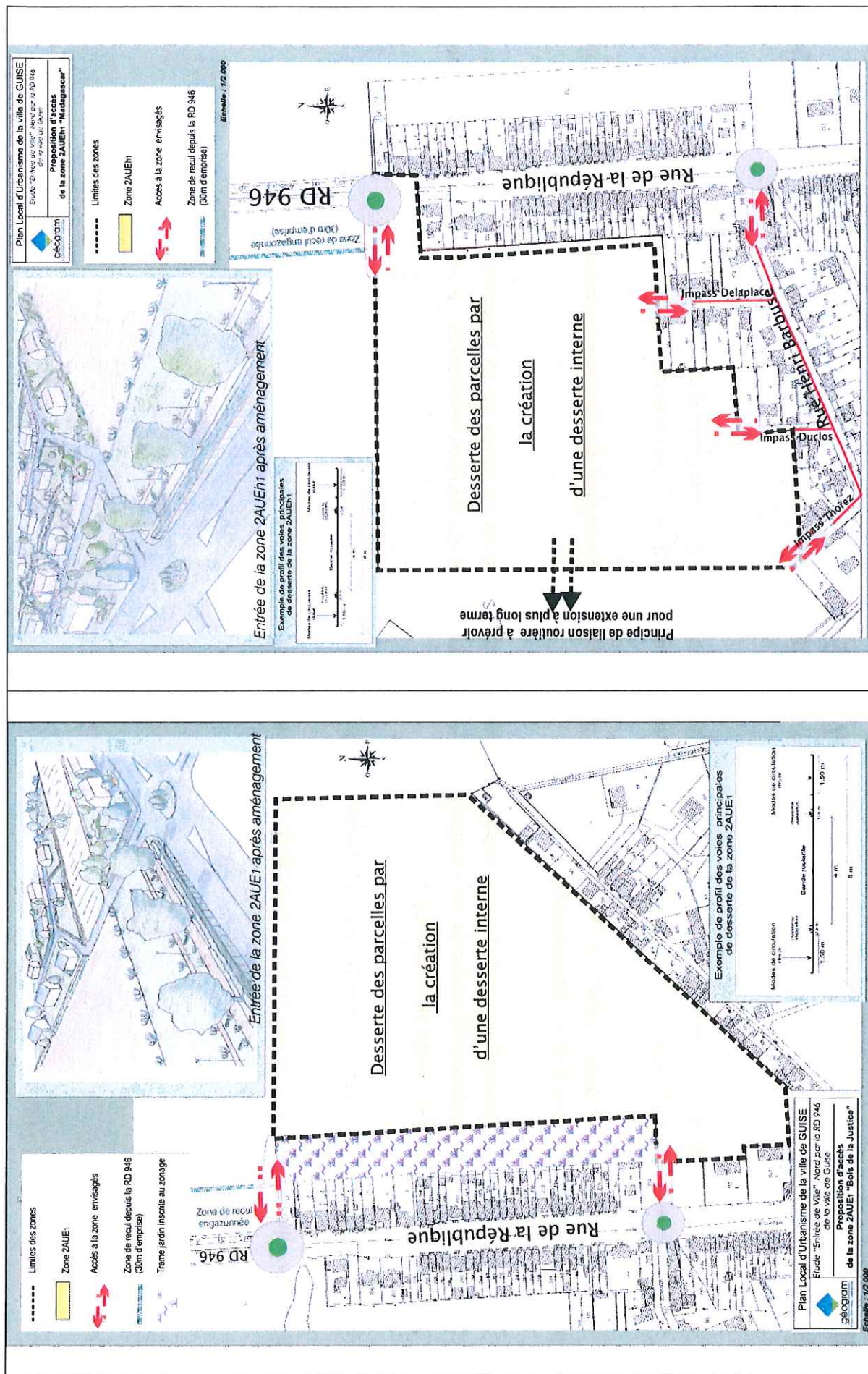
LES ESPACES URBAINS

Des plantations devront être prévues (sous forme de haies denses d'essences locales (érable champêtre, noisetier, charme, troène commun, cornouiller, etc...) en limite de parcelles lorsqu'elles ci jouxtent les terres agricoles dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre les espaces agricoles et les extensions urbaines et marquer ainsi l'attachement à l'identité culturelle de la Thiérache . L'emploi de thuya sera interdit.



Echelle : 1/3 500





III. INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Afin d'assurer l'intégration architecturale et paysagère des constructions nouvelles au sein de ces deux zones, les objectifs sont les suivants :

- assurer l'intégration harmonieuse des futures constructions au sein de cette entrée de ville tant du point de vue des hauteurs (article 10 du règlement du PLU) que de leur aspect extérieur (article 11 du règlement du PLU),
- limiter la densité pour créer un tissu urbain qui permettra de privilégier les surfaces végétalisées (jardins) par la réglementation de l'article 9 du règlement du PLU.
- Imposer dans les opérations groupées, la création d'espaces verts, d'espaces de jeux ou de détente, d'accompagnement de voirie destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux (article 13 du règlement du PLU).
- Imposer pour les espaces privatifs des aménagements paysagers (article 13 du règlement du PLU).

Ces règles suivantes sont reprises dans le règlement du PLU des zones concernées dont voici le contenu :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE1

ARTICLE 2AUE1 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de l'article 2

ARTICLE 2AUE1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

ARTICLE 2AUE1 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de risque pour la circulation.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

- Les groupes de garages individuels (à partir de 3) doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès ou une seule sortie et une seule entrée sur la voie publique. Toutefois, les groupes de garages individuels desservis par une voie privée pourront être implantés en bande le long de celle-ci.
- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes • Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 6 mètres pour les voies à sens unique.

ARTICLE 2AUE1 4 – DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.
 - ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
 - ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE 2AUE1 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies. Aucune construction ne sera édifiée dans la zone de recul de 30 mètres créées en bordure de la RD 946.
- 6.2. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE 2AUE1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,
- soit en retrait des deux limites séparatives.

7.2. Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres s'il s'agit de murs percés de deux baies ou plus constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

ARTICLE 2AUE1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale entre tous points de deux bâtiments soit toujours au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AUE1 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 30% de la surface totale de la parcelle pour les constructions isolées et 50% pour les constructions accolées. Pour toute parcelle appelée à recevoir des constructions non affectées uniquement à l'habitation et à ses annexes, les coefficients ci-dessus peuvent être majorés de 10 %.

ARTICLE 2AUE1 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1+ combles) ou 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

10.2. *Au sein du secteur 2AUEh1*, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à la cote 121 NGF.

10.3. Pourront dépasser ces hauteurs pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les ouvrages publics ou les installations d'intérêt général à l'exception du secteur 2AUE1.

ARTICLE 2AUE1 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

- *Les projets de dessin contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante sont acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessous.*
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive telles que vérandas et marquises, qui ne s'intègre pas

- harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.

11.2. Le volume des constructions

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les constructions isolées, sauf celles de faible importance (moins de 70 m² hors oeuvre au sol) seront obligatoirement rectangulaire, le rapport longueur/largeur des constructions ne devant jamais être inférieur à 1,4.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Dans le cas où le perron d'accès devrait compter plus de cinq marches il devra être prévu un escalier intérieur.
- Les perrons autorisés seront traités de préférence en maçonnerie pleine formant garde-corps.

11.3. Les toitures

- Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera, si possible, en saillie par rapport à la couverture.
- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.
- Ailleurs, les toitures des constructions à R + 1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.
- En tout état de cause, une bonne intégration dans l'environnement bâti reste primordiale, en vertu de quoi des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique sans nervures et de couleur proche de celle de la tuile plate, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillages identiques.

- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.
- Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée, ainsi que les cheminées extérieures accolées au mur ou mises en évidence dans celui-ci.
- Les parabolos seront de teinte neutre, de dimension modeste ; elles seront installées de préférence côté jardin ou derrière une cheminée ou dans le jardin, non visibles depuis l'espace public. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faitages.

11.4. Les murs

- Seules les briques pleines traditionnelles, appareillées simplement conformément à l'usage traditionnel, avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief, peuvent être laissées apparentes.
- Les piliers obliques sont interdits.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.
- Le blanc pur est interdit.

11.5. Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

- Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et la dimension des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1).
- Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.
- Les linteaux seront droits ou en arc surbaissé.
- Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur légère à l'exclusion de teintes criardes.
- Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres intégrés dans la maçonnerie, non visibles de l'extérieur.

11.6. Les garages et annexes

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite.
- Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.7. Les constructions diverses :

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

11.8. Les clôtures

- Les clôtures doivent être de style sobre, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et compatibles avec les matériaux utilisés pour la construction principale.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

- Sur rue les clôtures pourront, en outre, être constituées :
 - soit d'un mur plein de 1,20 mètres de hauteur (en briques pleines ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
 - soit d'un muret de 0,60 mètres de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,70 mètres. Les barreaudages verticaux sont recommandés.
 - soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.

11.9 Les abris de jardin

- La superficie totale des abris de jardin est limitée à 12m² et à raison d'un seul abri par unité foncière.
- Ils seront accolés aux limites séparatives et masqués par un abri végétal s'ils sont visibles de la rue.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.70 mètres au faitage. Les abris en tôle sont interdits.

ARTICLE 2AUE1 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Il est exigé :

- Pour. les constructions à usage d'habitation

- **pour les immeubles collectifs**, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre construite avec au moins 1,5 place par logement. 50 % des parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- **pour les logements individuels**, 2 places de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Des adaptations pourront être apportées à cette norme dans le cas de constructions individuelles implantées à l'alignement, en ordre continu et ne faisant pas partie d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations.

- **Pour les constructions à usage de bureau** (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 15 m² de la surface de plancher de bureau hors oeuvre construite, cette norme pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus, soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

- **Pour les établissements commerciaux**

- **Commerces** : Une surface de parking au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement, dès que celui-ci présente une surface de vente au moins égale à 100 m².

- **Hôtels–restaurant** : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 20m² de salle de restaurant.

- **Pour les salles de spectacles ou de réunions** : 1 place de stationnement pour deux places.

Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances. Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

ARTICLE 2AUE¹ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSES

La composition des espaces libres et espaces verts doit être simple afin d'éviter tout excès, toute surcharge et tout décor compliqué.

- **Espaces privés** :

➔ Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues. Des plantations d'arbres d'essences locales ou une haie vive taillée en limite de propriété entre parcelles et en limites séparatives devront être prévues. Elles seront doublées ou non d'un grillage. L'emploi de thuya en essence unique de haie continue est interdit.

Ces haies peuvent être de trois types :

- haies fleuries
- haies persistantes ou épineuses

- o haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Ces haies peuvent être constituées d'essences locales indicatives suivantes

Espèces toujours vertes	Espèces à feuilles caduques			Ponctuellement représentées
	Non épineuses	Fusain d'Europe	Epineuses	
Houx			Aubépine à 1 style	Tilleul à larges feuilles
Lierre	Cornouiller sanguin	Néflier	Aubépine à 2 styles	Erable sycomore
Troène d'Europe	(fruits noirs, feuilles ovales)	Erable champêtre	découpée et plus brillante)	Erable platane
	Cornouiller Charme	Chêne pédoncule	Eglantier (fleur rosé)	Cerisier à grappes (prunus padus)
	Noisetier	Frêne	Rosé des champs (fleur blanche)	Groseillier rouge
	Chèvrefeuille des bois (liane)	Hêtre	Prunellier	Buis
	Viorne		Ronce à feuilles d'orme (à 5 folioles blanches dessous, très grosses mûres)	
			Ronce commune (à 3 folioles)	
			Groseillier à maquereaux	

➔ Des plantations devront être prévues sous forme de haies denses d'essences locales (érable champêtre, noisetier, charme, troène commun, cornouiller, etc...) : en limite de parcelles lorsqu'elles jouxtent les terres agricoles dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre les espaces agricoles et les extensions urbaines. L'emploi de thuya est interdit.

- Espaces communs

- Habitat collectif : Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors oeuvre des constructions doit être aménagée en espaces verts en espaces verts, espaces de jeux ou de détente, accompagnement de voirie destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux
- Habitat individuel : Dans les opérations groupées d'habitation une surface au moins égale à 15 % de la surface du terrain doit être aménagée

en espaces verts, espaces de jeux ou de détente, accompagnement de voirie destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux

ARTICLE 2AUE₁ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE2

ARTICLE 2AUE2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AUE2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

ARTICLE 2AUE2 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE2 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des

eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE 2AUE₂ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₂ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions autorisées doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies. Aucune construction ne sera édifiée dans la zone de recul de 30 mètres créées en bordure de la RD 946.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).

ARTICLE 2AUE₂ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,
- soit en retrait des deux limites séparatives

- 7.2.** Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :
- la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres s'il s'agit de murs percés de deux baies ou plus constituant l'éclairage essentiel de pièces principales, à l'exclusion des combles aménagés,
 - la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres dans les autres cas.

ARTICLE 2AUE₂ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₂ 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₂ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Au sein du secteur 2AUEh₂, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à la cote 121 NGF.

ARTICLE 2AUE₂ 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₂ 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₂ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUE₂ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS AU REGARD DE L'AMENDEMENT DUPONT

Au regard des nuisances

Aucune nuisance particulière liée à l'aménagement du site d'étude n'est à craindre puisque la zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation.

Au regard de la sécurité

Les accès multiples sur la RD 946 sont interdits, la création d'un rond-point à l'entrée de l'agglomération pour accéder aux zones d'extension définies permet de garantir une desserte sécurisée à la zone d'étude.

De plus, dans la zone d'aménagement pour garantir la sécurité des usagers une attention particulière devra être portée :

- ⇒ à l'instauration d'une vitesse limitée pour les véhicules sur les voies publiques,
- ⇒ à l'aménagement de voies et de passages réservés aux piétons,
- ⇒ à la mise en place d'un éclairage public qui devra tenir compte des espaces de circulation des différents véhicules ainsi que des espaces octroyés aux piétons.

L'ensemble de ces mesures fait que ne se pose aucun problème majeur lié à la sécurité routière de cette zone.

Au regard de la qualité architecturale de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Diverses prescriptions ont été fixées dans cette étude afin de marquer l'identité de la zone et d'assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans le paysage et notamment :

- des prescriptions relatives à la hauteur, l'aspect extérieur des constructions nouvelles, les espaces verts etc...
- marquer l'identité de la zone par des aménagements paysagers spécifiques,
- le traitement paysager des espaces de transition entre ces zones d'urbanisation nouvelle et les zones agricoles,
- etc...

ETUDE ENTREE DE VILLE SUD

DE GUISE PAR LA RD 1029

(ancienne RN 29)



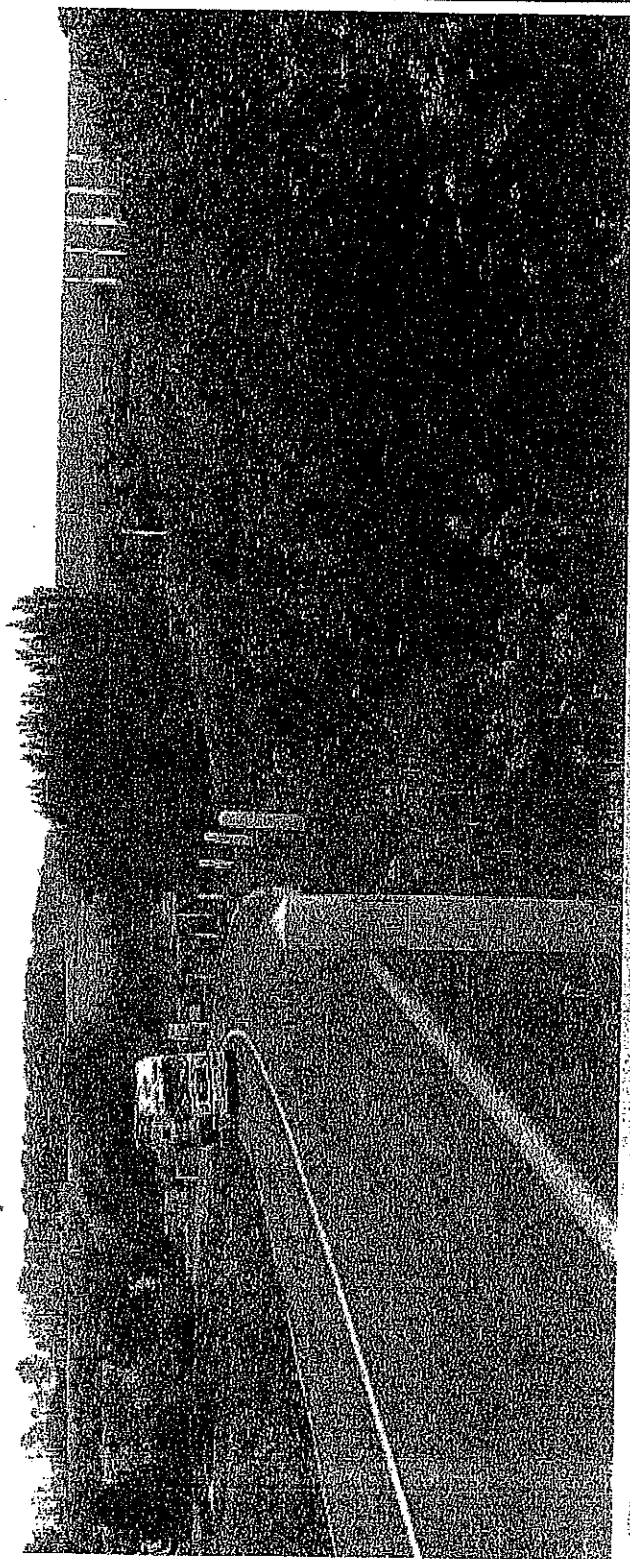
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME
ET D'ENVIRONNEMENT DE L'AISNE

34, rue Sérurier - 02000 Laon
Tel : 03.23.79.00.03

GUISE

Etude paysagère
Entrée de ville Sud, par la RN 29
au lieu-dit Le Mont Marlot

Annexe au rapport de présentation



Avec la participation du
CONSEIL GÉNÉRAL
DE L'AISNE

Juin 2004

Sommaire

1ère partie

Analyse de l'entrée de ville

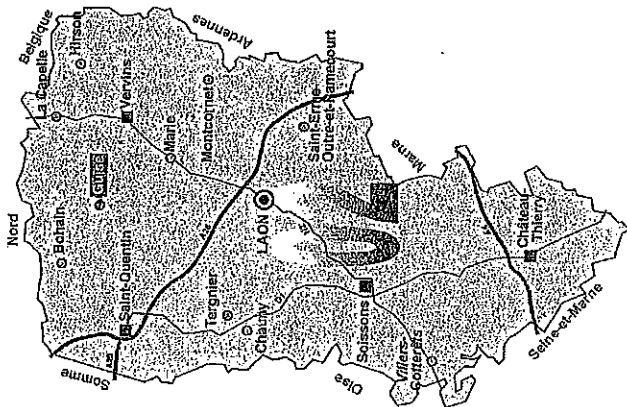
- Grand paysage
- Espace de transition
- Perception de l'entrée de ville
- Eléments significatifs
- Occupation du sol
- Circulations
- Contraintes
- Projet de station de lavage automobile

2ème partie

Propositions

- Propositions d'intégration et de traitement de la station de lavage automobile.
- Justifications au regard de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Situation



Préambule

Article L111.1.4 du Code de l'urbanisme

La loi n° 52-101 du 2 février 1995 a introduit l'article L.111-1-4 (dit «amendement Dupont») dans le code de l'urbanisme visant à inciter les maîtres d'ouvrages à lancer une réflexion préalable sur l'aménagement des abords des autoroutes, des voies express, des déviations et des routes classées à grande circulation. Par défaut, les constructions nouvelles en milieu non urbanisé doivent respecter un retrait de 75 à 100 mètres par rapport à l'axe routier. Cette mesure a pour but essentiel d'améliorer la qualité des entrées de villes, aussi, la prise en compte de critères de qualité urbains, architecturaux et paysagers dans les documents d'urbanisme (POS ou PLU), peut-elle lever les restrictions à la construction. Néanmoins, il est nécessaire que tout projet d'aménagement répondant à ces règles d'urbanisme justifiées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère satisfasse aux prescriptions de l'article L.111-1-4.

Contexte de l'étude

Dans le cadre de l'extension de la zone d'activités situées aux portes de la ville de Guise, au lieu-dit Le Mort Marlot, il a semblé nécessaire de procéder à une étude paysagère et urbaine pour répondre aux dispositions de l'amendement Dupont et étudier les possibilités de requête ainsi la limitation à construire par rapport à la route nationale n° 29.

ANALYSE DE L'ENTRÉE DE VILLE

Grand paysage

Situation

Au sud de la ville, sur un plateau agricole, les RN 29, RD 586 et RD 946 convergent avant de descendre ensemble dans la vallée de l'Oise où sont situées la majeure partie des zones urbanisées. Toutefois, quelques activités se sont implantées sur le cadran délimité par les deux routes, avant l'entrée en vigueur de l'aménagement Dupont.

Les terrains agricoles situés entre la route et les bâtiments existants sont abandonnés par l'agriculture. La municipalité souhaite y accueillir de nouvelles activités et profiter de ces nouveaux aménagements pour améliorer la qualité de l'entrée de ville.

Un paysage ouvert et vulnérable

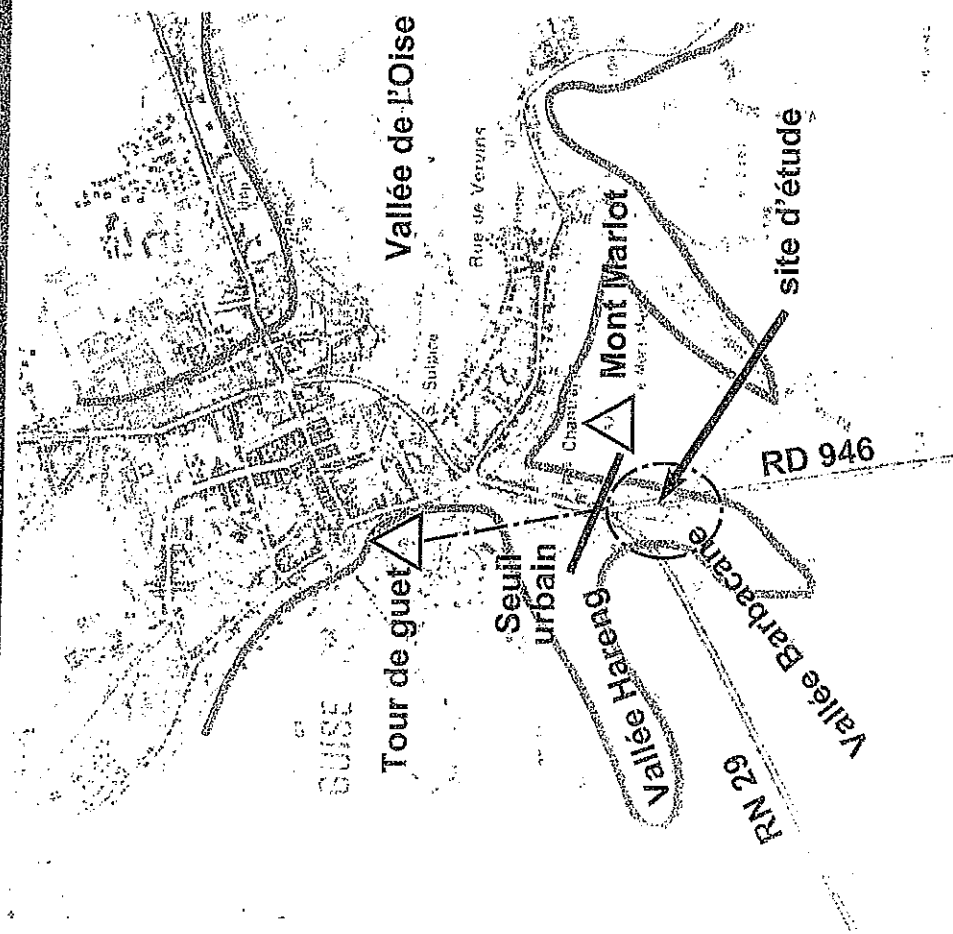
L'entrée de ville sud est à dominante agricole :

Depuis « la Tête des Monts », qui forme un point culminant, la RN 29 suit une ligne de points hauts, et domine les vallées Hareng au nord et Barbacane au sud : le paysage est dégagé.

De vastes champs de cultures céréalières ouverts forment l'horizon. La vallée de l'Oise se laisse deviner par les ourlets de boisements qui s'en échappent.

La RN 29 traverse le territoire en ligne droite, mais - chose rare - aucun élément de paysage remarquable ne se situe en fond de perspective (alors que la RD 946 vise la tour de guet).

Puis, la pente s'accroît (et donc la vitesse des véhicules qui arrivent à Guise), avant d'arriver sur un virage assez sec puis un carrefour important et animé.





Espace de transition

Une entrée de ville à la fois claire et complexe

L'entrée de ville est annoncée par le rideau de peupliers qui permet d'anticiper la courbe de la RN 29, ainsi que par les hangars situés sur la droite de la route. Le reste de l'urbanisation est cachée dans la vallée et derrière le bois sur la gauche.

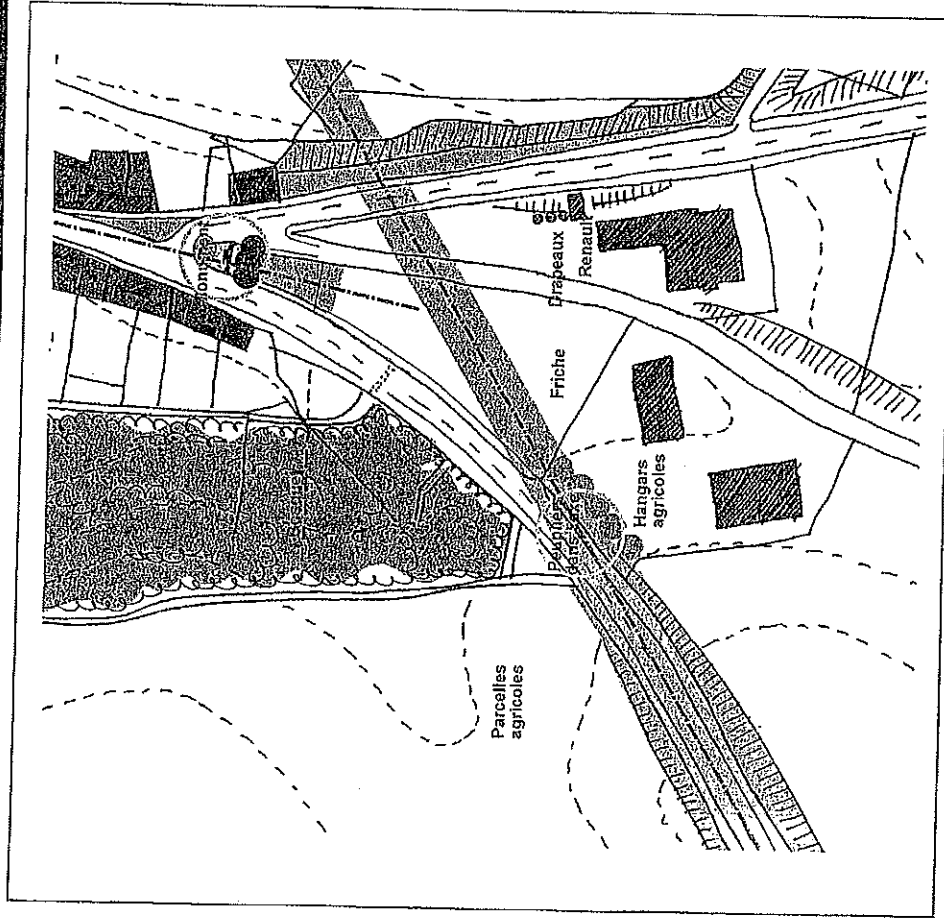
Les bâtiments agricoles ont le même impact que des bâtiments d'activité car leur traitement en bardage de toiles montre qu'il s'agit de hangars, sans que l'on en devine la vocation précise. Juste derrière, le garage Renault, par ses formes et son implantation en entrée de ville affiche quant à lui sa vocation commerciale.

L'enchaînement de talus et la végétation très présente donne à l'ensemble un image de campagne jusqu'au parking du restaurant situé à la sortie du virage, où l'ambiance devient nettement plus urbaine.

La première maison visible sera le restaurant, à travers le parking, puis sur la gauche, la maison «rose», maison traditionnelle en pierre, malencontreusement enduite d'une teinte saumon qui ne peut qu'attirer l'attention.

Ainsi l'entrée en ville peut paraître très rapide, car elle est au détour d'un virage, et en pente.

Cette entrée de ville est également complexe dans le sens où la RN 29 entre dans une vallée, avant d'être rejointe par deux routes départementales qui arrivent de la même direction sur un seul point, formant ce que l'on appelle une patte d'oie.



CAUE 02 - Guise - Etude paysagère sur l'entrée sud de la ville - Juin 2004



ANALYSE DE L'ENTREE DE VILLE

Perception de l'entrée de ville

Perception

Le plateau est le support d'une agriculture intensive en open-field où la végétation arborée est absente. Le paysage ouvert permet une perception lointaine.

Entrée par la RN 29

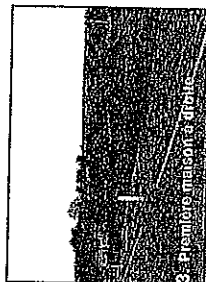
Dans le sens de l'entrée dans Guise, le fond de perspective est occupé par un rideau de peupliers qui permet de localiser le village longtemps à l'avance, sans pour autant créer de mise en scène intéressante de la perspective. Au delà du rideau de peupliers, se situent des espaces agricoles en pente assez marquée, qu'il conviendrait de préserver pour ne pas dénaturer le paysage et perception lointaine depuis la RN 29.

Sortie de Guise par la RN 29

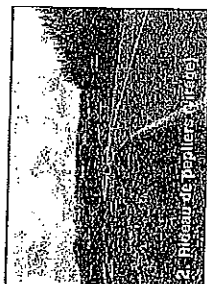
Dans le sens de la sortie, la perspective est cadrée par les bâtiments implantés à l'alignement. Au fond, le monument marque la sortie de l'agglomération et la transition avec un paysage nettement plus aéré.

Derrière le monument, un rideau de sapins (toujours verts) marque l'arrière-plan de manière un peu maladroite, car les arbres laissent entrevoir le vide du parking situé derrière eux.

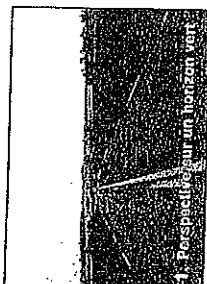
La parcelle étudiée se situe à la croisée de deux perspectives majeures.



3. Première maison à droite



2. Rideau de peupliers (cadrage)



1. Perspective sur un horizon vert

Perception lointaine de l'entrée de ville par la RN 29



4. Vue de la RN 29

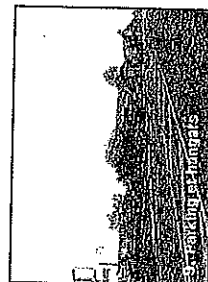


5. Courtois, entrée de la ville



6. Vue de la RN 29

Perception rapprochée de l'entrée de ville



9. Parking et champs



8. Bâtiments



7. Faubourg Chantier

Perception de la sortie de la ville
Le faubourg Chantier est une séquence très urbaine.

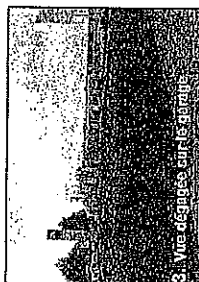


ANALYSE DE L'ENTREE DE VILLE

Eléments du paysage

Le bâtiment Renault

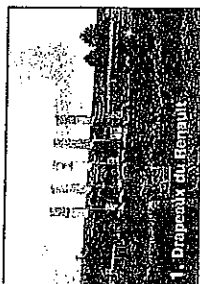
Les vues sur le garage Renault sont parfaitement dégagées. Totem et drapeaux sont visibles de forts loin. De plus, les activités du garage se répercutent sur l'espace public : des dizaines de véhicules stationnent le long de la RD.



3. Vue dégagée sur le garage

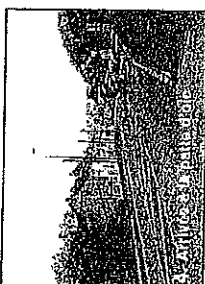


2. Stationnement sur la RD 946



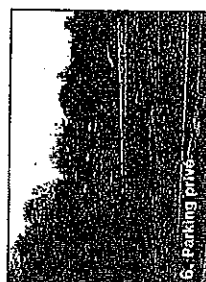
1. Drapeaux du Renault

Le bâtiment Renault et ses abords



4. Arrivée à la patte d'oie

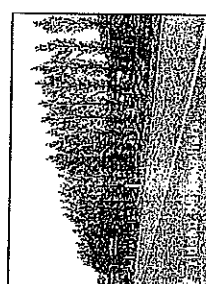
La patte d'oie



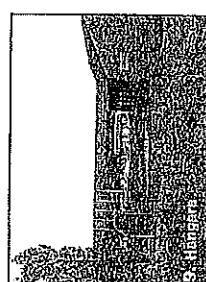
6. Parking privé



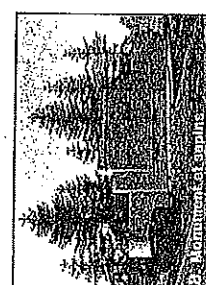
5. Massif



Eléments les plus significatifs



7. Hangars



8. Monument et sapins

Eléments significatifs

Les éléments les plus significatifs de l'entrée de ville sont le rideau de peupliers, qui crée un filtre transparent sur les hangars agricoles et annonce le virage de loin.

Le monument joue un rôle de repère et marque le seuil de l'agglomération. Il masque lui aussi la zone d'activités qui se trouve derrière lui et le sépare bien du faubourg Charteraine.

Enfin, les drapeaux de Renault sont des éléments acceptables dans un paysage rural : couleurs douces, animation naturelle...

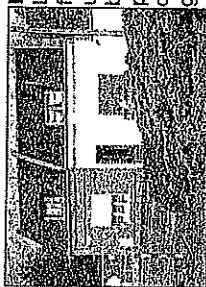


ANALYSE DE L'ENTRÉE DE VILLE

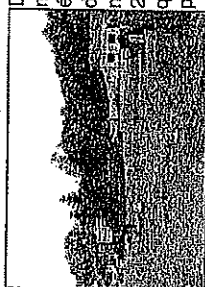
Occupation des sols

Le faubourg Chanteraine

Le monument marque la fin du faubourg et de la séquence urbaine de la RN 29. Ce faubourg ancien se caractérise par un bâti du XIX^e en briques ou en pierres implanté à l'alignement. Les aménagements autour du monument sont «urbains» : plantations de massifs fleuris, utilisation de bancs, lampadaires, etc.

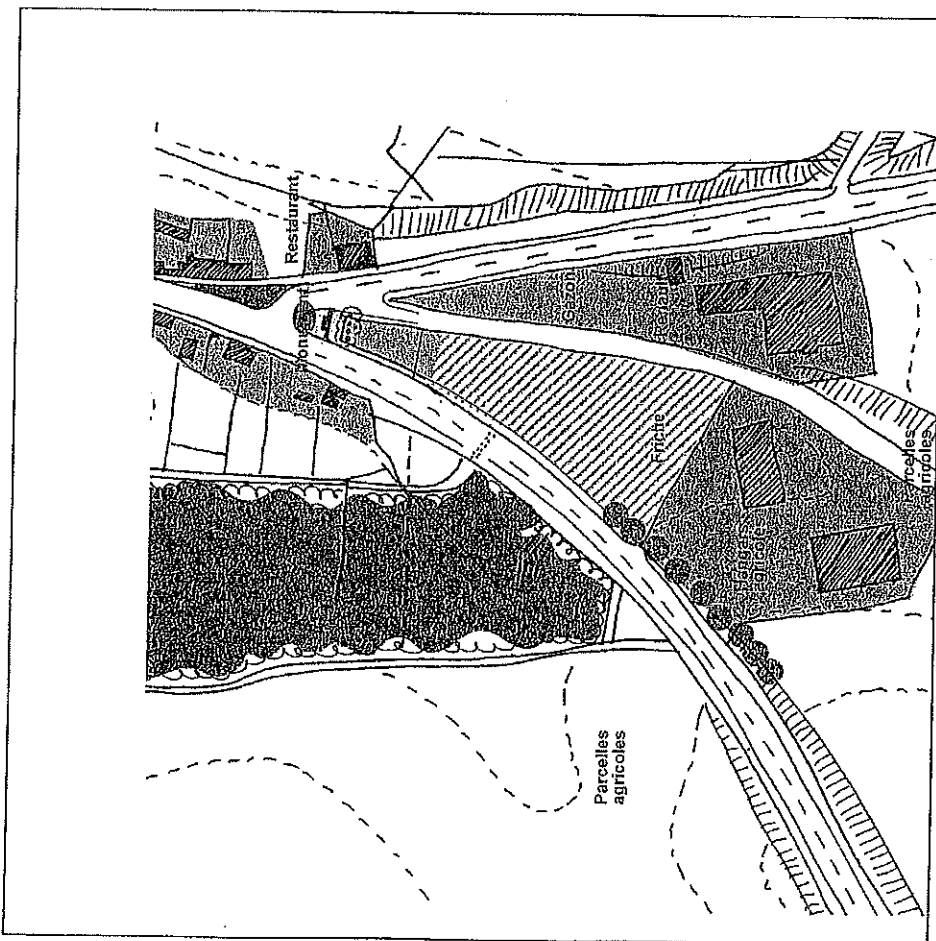


Derrière le monument commence une zone qui n'a guère été aménagée. Côté envers du décor est malheureusement nettement visible depuis la RN 29 (par l'ouverture visuelle que constitue le parking). Ce parking constitue d'ailleurs une voie de liaison confidentielle entre les RN et RD. Il est utilisé par la clientèle du restaurant routier situé en face.



Une zone d'activités «de fait»

Plus au sud se situe une zone d'activités «informelle», car elle n'a pas été conçue comme telle : un garage Renault implanté sur la pointe formée par les RD 946 et 586, est isolé sur le plateau ; visible de fort loin, il ne semble pas être rattaché à une entité urbaine. Des hangars agricoles se sont installés récemment, entre la RD 586 et la RN 29, renforçant par la même occasion la présence de bâti artisanal, identifiable par des formes massives et l'utilisation de bardages métalliques. Le terrain d'étude, situé à la pointe a perdu son intérêt pour l'agriculture : il est enclavé de toutes parts. Il s'agit maintenant d'une friche, ce qui est peu valorisant pour la ville de Guise, car ce terrain est stratégique, à bien des égards.





Circulations

La hiérarchie des voies est bien organisée, encore que le parking puisse servir à éviter le carrefour.

La route nationale 29: de Guise jusqu'au monument
La séquence urbaine est traitée par des trottoirs larges. Le dernier passage piéton se trouve avant la convergence des trois voies.

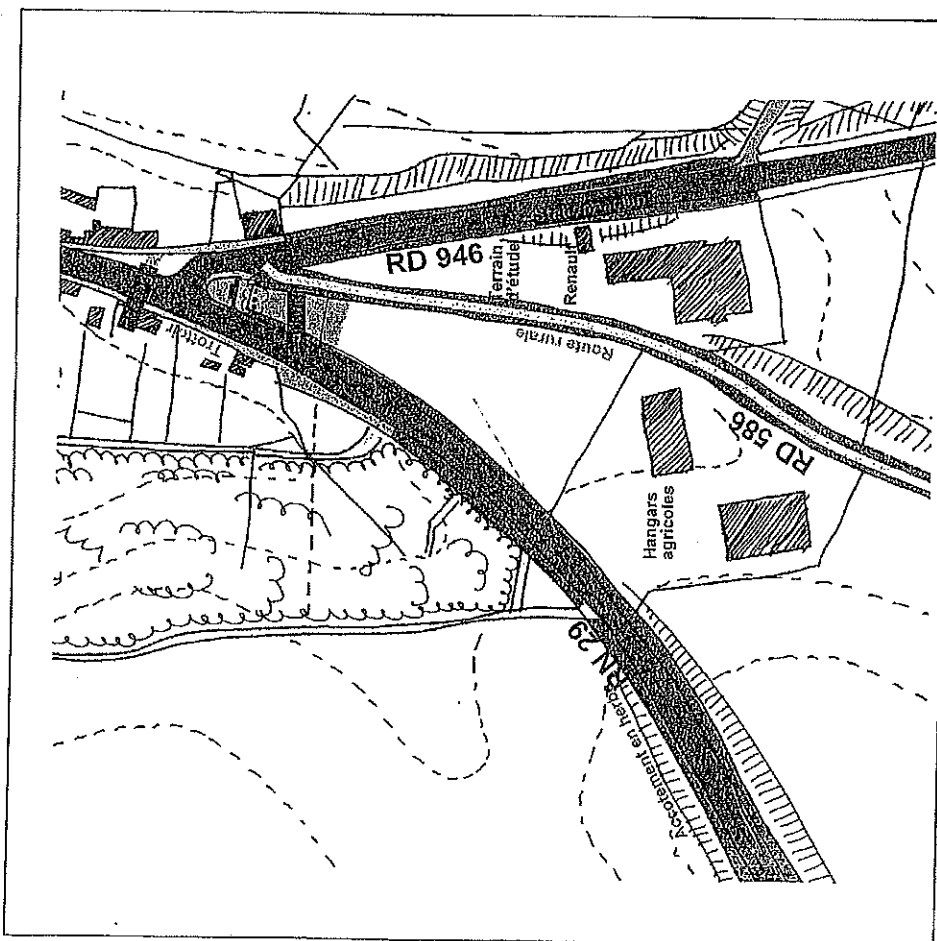
La route nationale 29 : du Monument vers le sud
Passé le monument, la séquence rurale commence avec des accotements en herbe et des parcelles non urbanisées de part et d'autre de la voie.

La route départementale 946

La route de Laon traverse un paysage agréable : elle longe le coteau et vise la tour de guet. Pourtant, l'arrivée sur le garage Renault est brutale, d'autant que l'activité «déborde» sur la route : de nombreux véhicules stationnent sur le bas côté rendant la circulation brusquement dangereuse (présence de piétons, manœuvres de stationnement, et demi-tours en plein milieu de la RD).

La route départementale 586

Il s'agit d'une petite route de campagne, peu circulée, dont le tracé est quelque peu redondant avec la RD 946. L'emprise de la chaussée est étroite, et les accotements enherbés.



CAUE 02 - Guise - Etude paysagère sur l'entrée sud de la ville - Juin 2004



Contraintes

Contraintes administratives

Le POS de Guise classe l'entrée étudiée en zone naturelle agricole (NC). Cependant un secteur est constructible (NCA). Il s'agit d'une zone agricole dans laquelle peuvent s'implanter «les établissements industriels et commerciaux dont la nature ne permet pas l'insertion en milieu urbain à condition qu'ils restent compatibles avec la capacité des infrastructures existantes, qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage de nuisance inacceptable et n'aggravent par les dangers pour la circulation.»

Marges de recul

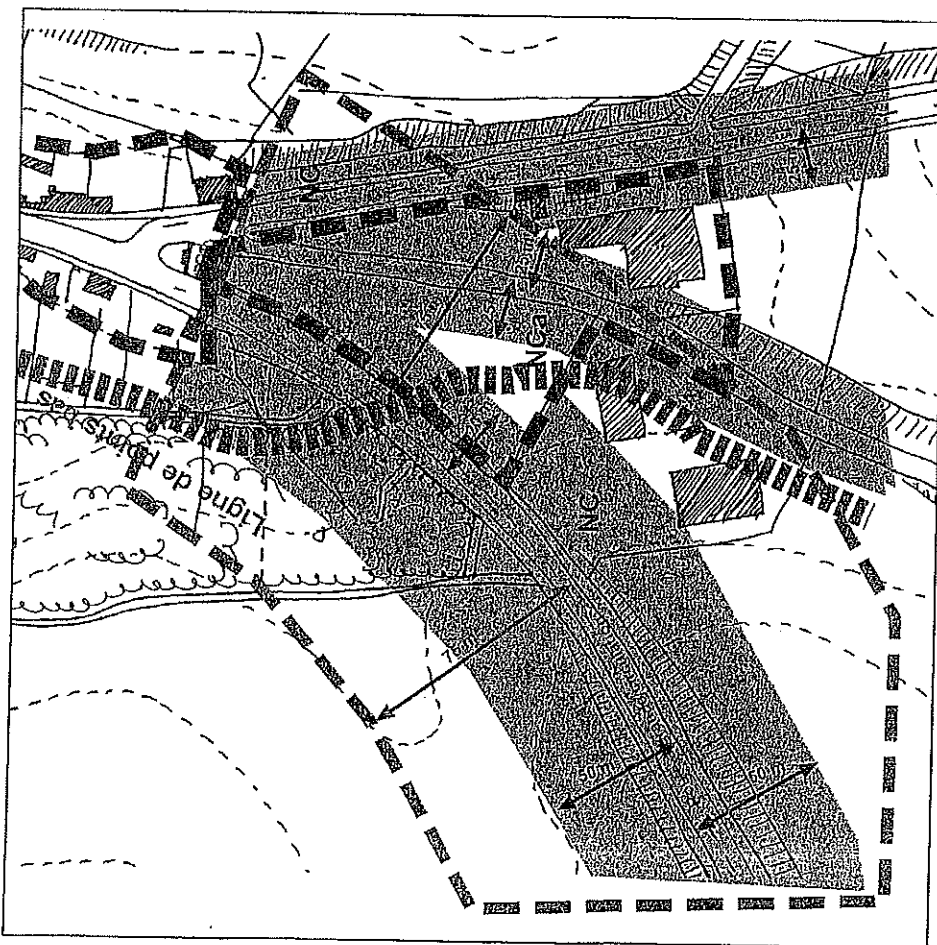
Outre les 75 m mètres inconstructibles en l'absence de prise en compte du paysage et des nuisances, (art. L 111.1.4, dit Amendement Dupont), le règlement du POS impose des marges de recul de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales et de 20 m pour les routes nationales.

Accès

Il ne sera pas possible de créer un nouvel accès sur la RN 29 qui est trop passante, ni sur la RD 586 est trop étroite. Seule la RD 946 peut accueillir de nouveaux accès.

Contraintes de la topographie et risques de ruissellement

Une partie des terrains d'étude sont en pente et se trouve juste dans une noue, une ligne de points bas où se rassembleront naturellement et s'écouleront les eaux de pluie en cas d'orage important, ou autre événement climatique inhabituel. Il faut donc veiller à laisser libre l'écoulement des eaux de pluie, et prévoir un débit important. Les remblais pour rendre le terrain horizontal sont à étudier à la lumière de cette contrainte forte, qui peut parfois entraîner des glissements de terrain si les terrassements n'ont pas été prévus pour résister à des ruissellements importants.



CAUE 02 - Guise - Etude paysagère sur l'entrée sud de la ville - Juin 2004



Projet de station de lavage automobile

Le site d'implantation

Le site retenu pour l'implantation de la station de lavage est une parcelle d'environ 1 182 m² située à l'entrée sud de la ville, le long de la RD 946, dans le prolongement du garage Renault. Comme vu précédemment, le projet s'inscrit dans une zone subissant de multiples contraintes, dont celle de l'amendement Dupont qui impose un recul minimum par rapport à la RN 29. Pour déroger à cette réglementation et permettre l'installation de la station à moins de 75 mètres de l'axe routier, le permis de construire doit être accompagné d'un volet paysager, objet de la présente étude.

Les installations

Le projet consiste à implanter deux pistes de lavage haute pression, un local technique, un portique à brosses et deux bornes pour aspirateur. La hauteur maximum de l'installation est de 4,20 mètres.

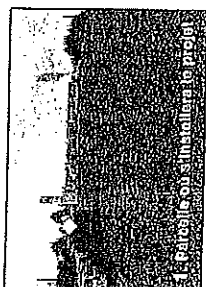
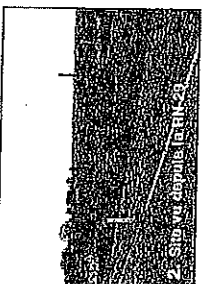
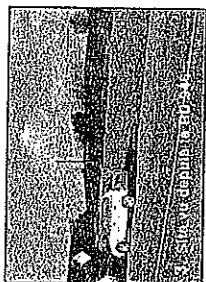
Les bâtiments ont une ossature métallique galva avec remplissage en plaques de PVC blanc.

Le projet mentionne la présence d'un mât de 3 mètres, en haut duquel se trouvera l'enseigne commerciale.

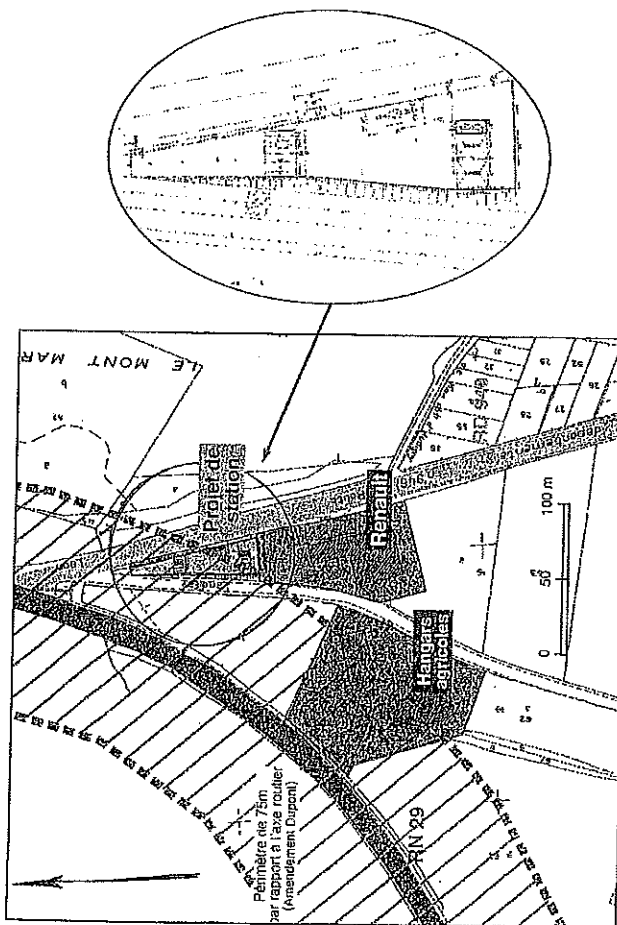
Traitement des environs immédiats

Des plantations sont prévues sur la parcelle, ainsi qu'une surface engazonnée équivalente à 5% de la surface totale (soit 60 m²) comme le stipule le POS.

Aucune précision n'est donnée quant au traitement des limites de parcelle.



La station de lavage s'installera dans l'espace résiduel qui existe entre le garage Renault et le parking privé situé derrière le monument. Le remplissage de ce vide contribuera à rendre plus cohérente l'extension de la zone d'activités qui tend ainsi à se rattacher à l'espace urbain. En ce qui concerne le paysage, le projet aura un impact plus important vu depuis la RD 946 que depuis la RN 29.





ORIENTATIONS

ORIENTATIONS

Prescriptions générales

La zone NCa ouvre une possibilité d'implantation aux activités commerciales et industrielles dont le caractère est incompatible avec le milieu urbain. Pour l'ensemble des implantations futures et compte tenu de l'impact qu'elles pourraient avoir sur une des entrées principales de la ville de Guise, il est nécessaire de respecter un certain nombre de prescriptions qui garantissent une bonne intégration des bâtiments.

Volumétrie implantation

Les volumes doivent rester simples et les hauteurs maximales n'excéderont pas 4,75 m.

L'implantation des bâtiments ne doit pas se situer dans la perspective visuelle (flèche rouge) depuis la RN 29 au risque d'imposer une lisibilité trop forte.

Couleurs et matériaux

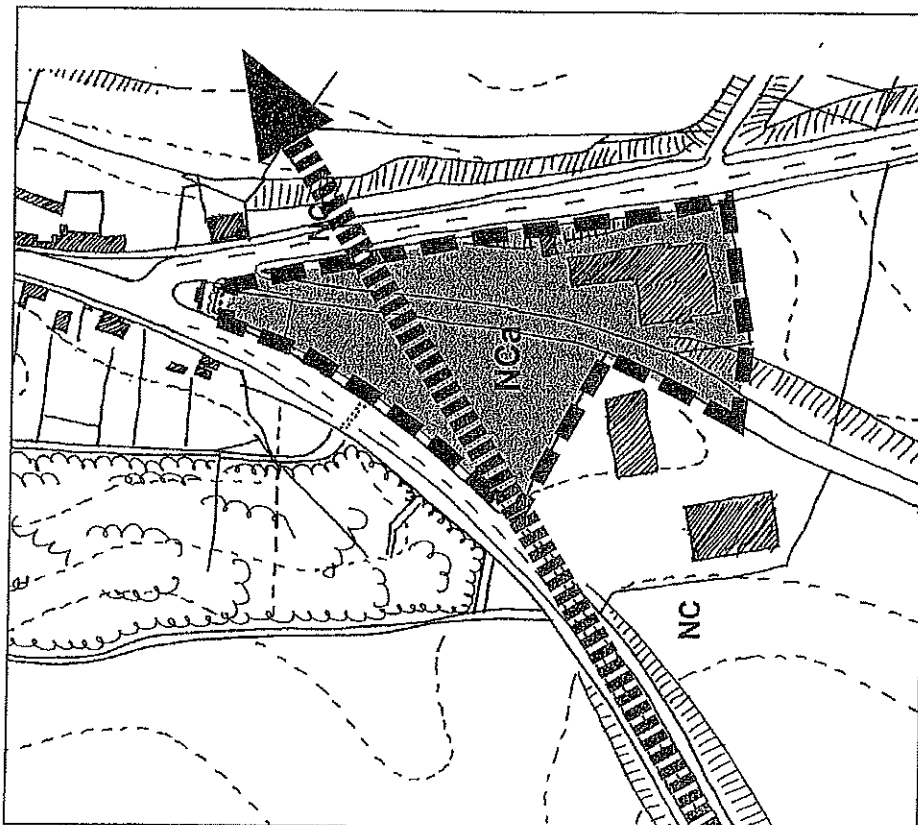
Les choix chromatiques et de matériaux d'élévation doivent respecter une certaine sobriété : on pourra toujours atténuer l'impact visuel en vue lointaine par un traitement paysager approprié.

Traitement paysager

En clôture, les haies arbustives mi-hautes à hautes ainsi que la plantation de bosquets et en alignement doivent intégrer les constructions neuves et requalifier l'entrée de ville.

Signalétique commerciale

Il faut proscrire les mats et enseignes lumineuses en hauteur. On privilégiera les enseignes basses et les dispositifs amovibles.



ORIENTATIONS

Propositions d'aménagement de la parcelle

Suite à l'état des lieux paysagers et urbains de l'entrée de ville Sud de Guise, le CAUE a établi des propositions concernant le traitement de la parcelle concernée par le projet de station de lavage automobile.

Amenagement paysager

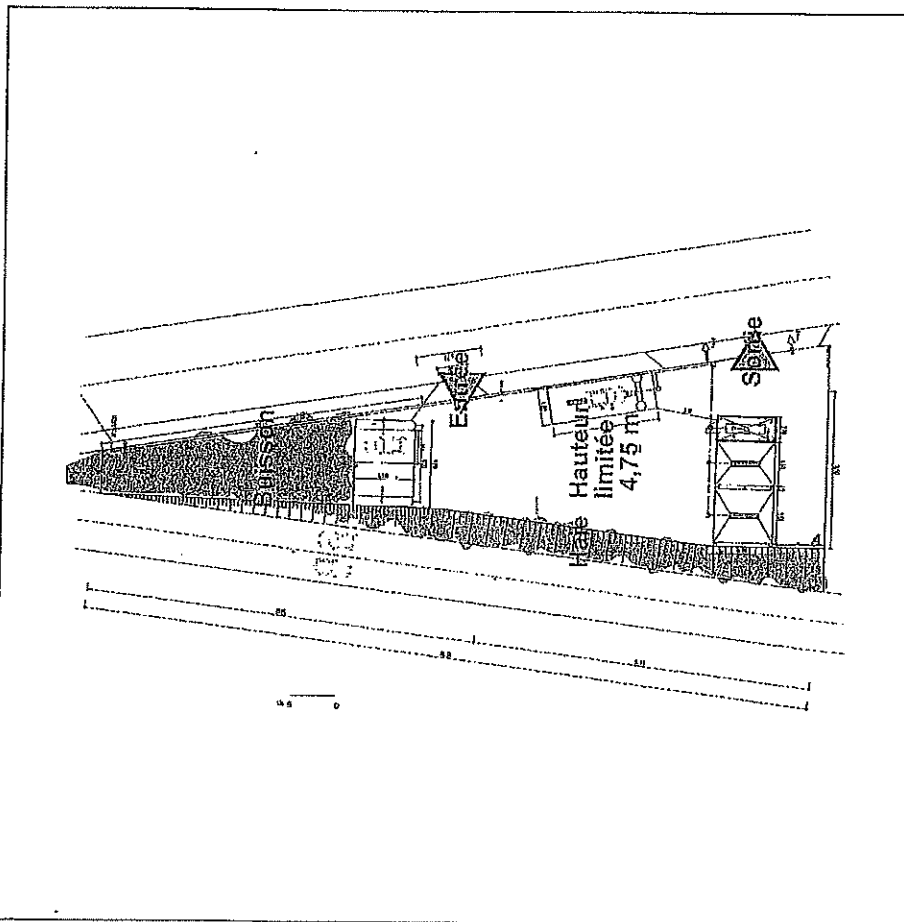
Une station de lavage automobile ne présente pas un impact paysager fort, au vu des volumes raisonnables de ses installations. Cependant la parcelle doit être traitée soigneusement car le paysage en entrée de ville est fragile. La nature de l'activité ne nécessite pas la mise en place de clôtures, cependant, les talus côté ouest sont très prononcés.

La forme du terrain est stratégique, tant par son emplacement que par sa forme inhabituelle. L'activité de lavage délaïse cette partie de terrain. Il faudra donc occuper d'une manière valorisante et permettant de masquer les appareils de lavage depuis le faubourg.

Sont recommandées des plantations d'arbustes d'essences locales (cornouille, sanguin, noisetier, charme - qui conserve des feuilles rousses l'hiver...).

Le talus ouest est actuellement enherbé. Il conviendrait d'y planter une haie assez dense d'essences locales (érable champêtre, noisetier, charme, troène commun, symphorine...) ainsi la RD 586 conservera son allure champêtre.

Les hauteurs devront se cantonner aux 4,75 mètres prévus pour les appareils de lavage. Un totem lumineux aurait un impact désastreux sur le paysage compte tenu de la situation du terrain dans des axes de vue remarquables.



ORIENTATIONS

Intégration du projet dans le site

L'intégration du projet à l'échelle de l'entrée de ville, passe par une prise en compte des aspects paysagers, physiques mais aussi fonctionnels du site.

La réflexion doit donc être menée au-delà des limites de la parcelle et s'élargir aux espaces périphériques.

Un carrefour dangereux dans un site accidenté

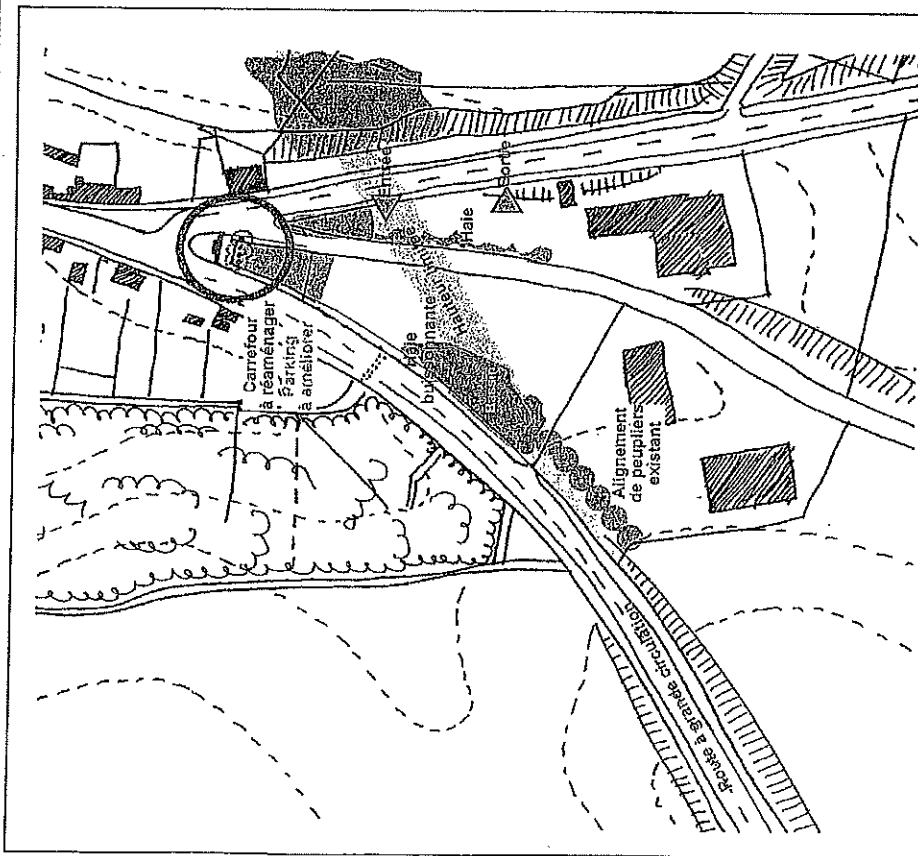
- sécuriser les voies d'accès à la parcelle ;
- penser aux eaux de ruissellement et à leur évacuation.

Une zone de transition

- bassin de rétention d'eau pluviale de la RN 29 avec merlon planté d'une haie buissonnante d'essences variées
- préserver le fond de perspective des axes routiers
- accompagner de végétal les constructions

Anticiper les projets futurs

- préserver la possibilité d'élargir la RN 29 ;
- s'interroger sur le devenir de la parcelle située à l'angle des RN 29 et la RD 586 ;
- aménager l'espace public marqué par le carrefour des trois routes, le parking et le monument



ORIENTATIONS

Justifications au regard de l'Amendement Dupont

Les orientations proposées pour l'aménagement de l'entrée de ville sont justifiées au regard des critères prévus par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (dit amendement Dupont).

Au regard des nuisances.

Le projet proposé aux abords de la RN 29 est une activité commerciale, non nuisante pour son environnement dans la mesure où les eaux usées qu'elle génère seront collectées et traitées par un séparateur hydrocarbure avant d'être rejetées dans le réseau collectif communal. Elle ne souffre pas non plus des activités voisines, ni du trafic et du bruit causé par la RN 29. D'ailleurs les activités du secteur sont nettement tournées vers la voiture et la mécanique.

Au regard de la sécurité

L'accès à la parcelle est prévu sur la RD 946, l'entrée en partie basse et la sortie en partie haute, donc plus loin du carrefour. Cependant il paraît maintenant nécessaire d'organiser le stationnement devant l'établissement de lavage, pour assurer une bonne visibilité.

Au regard de la qualité architecturale

Les constructions, de petites tailles, présentent des volumes simples et élancés, n'excédant pas 4,75 m. Ainsi, la couleur blanche n'aura-t-elle qu'un impact moyen vu la configuration du site. L'installation d'un mât signalétique est à proscrire car il s'inscrirait dans la perspective de la RN 29.

Au regard de la qualité de l'urbanisme

La pointe de parcelle non-utilisée par l'activité ne devra pas être délaissée, mais au contraire plantée. Les constructions sont petites et discrètes, à l'échelle de la parcelle. L'urbanisation de cette parcelle permet de combler un vide qui existe entre l'agglomération et l'établissement Renault.

Au regard de la qualité des paysages

Les plantations de la pointe du terrain et de la frange ouest de la parcelle permettront d'atténuer l'impact visuel du projet depuis les perspectives majeures.

Étant donné la configuration du site et les modestes installations qui composent le projet, la station de lavage automobile pourra déroger à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme et venir s'implanter à moins de 75 mètres de l'axe de la RN 29, s'il intègre le traitement des abords tel qu'il est programmé dans ce document.

ETUDE ENTREE DE VILLE EST
DE GUISE PAR LA RD 1029
(ancienne RN 29)



VILLE DE GUISE
Etude paysagère

Entrée de ville Est, par la RN 29

Au lieu-dit La Briqueterie



CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

34, rue Sérurier, 02000 Laon, tel : 03 23 79 00 03

GUISE : Etude paysagere de l'entree de ville Est, par la RN 29

Sommaire

Preamble	3
Analysis of the current state	4
Landscape analysis of the town entrance	6
Issues	9
Project extension	10
Proposals	11

GUISE : Etude paysagère de l'entrée de ville Est, par la RN 29

Préambule

La loi n° 52-101 du 2 février 1995 a introduit l'article L.111-1-4 (dit "amendement Dupont") dans le code de l'urbanisme visant à inciter les maîtres d'ouvrages à lancer une réflexion préalable sur l'aménagement des abords des autoroutes, des voies express, des déviations et des routes classées à grande circulation. Par défaut, les constructions nouvelles en milieu non urbanisé doivent respecter un retrait de 75 mètres à 100 mètres par rapport à l'axe routier.

Cette mesure a pour but essentiel d'améliorer la qualité des paysages des entrées de villes, aussi, la prise en compte de critères de qualité urbains, architecturaux et paysagers dans les documents d'urbanisme (POS ou PLEU) peut-elle lever les restrictions à la construction.

Néanmoins, il est nécessaire que tout projet d'aménagement répondant à des règles d'urbanisme justifiées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale urbaine et paysagère satisfasse aux prescriptions de l'article L.111-1-4.

Dans le cadre de l'extension de la zone d'activités économiques « La Baquetière » de Guise, il a semblé nécessaire de procéder à une étude paysagère et urbaine pour répondre aux dispositions de l'amendement Dupont et étudier les possibilités de réduire ainsi la limitation à construire par rapport à la route nationale n° 29.

Article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme :

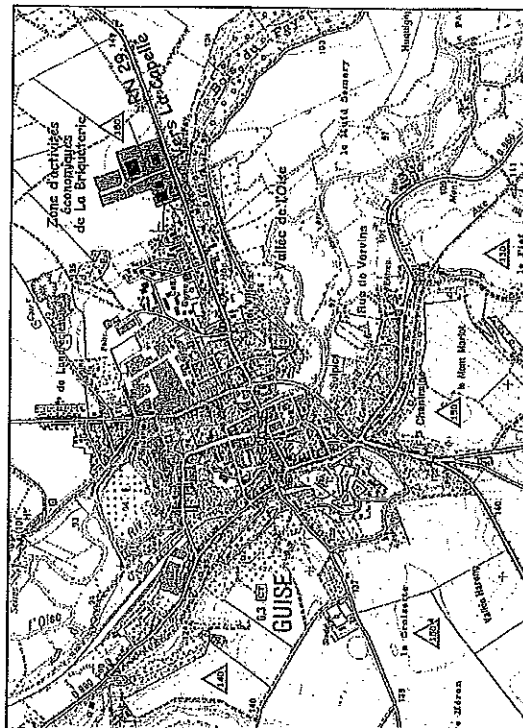
"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant les zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."



GUISE : Etude paysagère de l'entrée de ville Est, par la RN 29

Analyse de l'état actuel : l'entrée de ville

L'entrée Est de Guise se caractérise par un traitement différent des accotements nord et sud de la RN 29 :

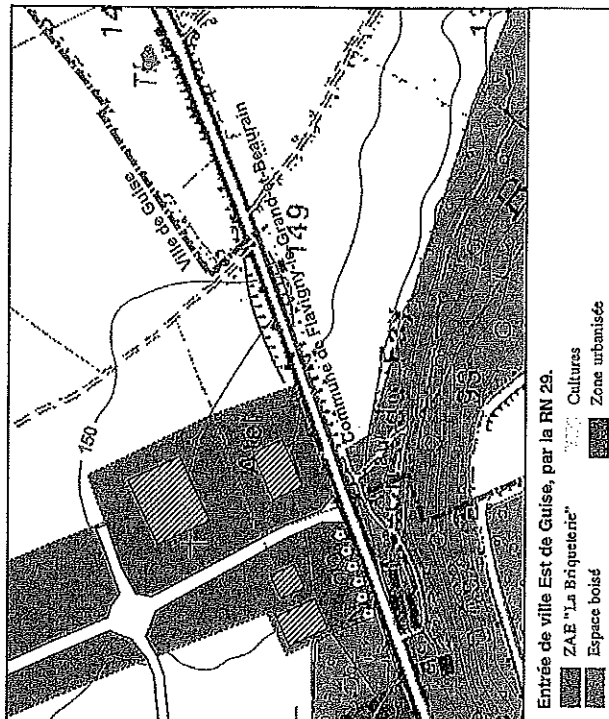
- le nord de la RN 29 accueille la zone d'activités économiques
- le paysage au sud de la route est resté agricole : on y trouve des champs et une rue dégagée jusqu'au bois du Fay. La rive sud de la RN 29 se situe sur la commune de Flavigny-le-Grand-et-Beaurain. Après le bois en s'avancant vers le centre ville, on trouve de grandes propriétés ceintées de hauts murs : le château du Fay, puis l'hôpital (sur le territoire de Guise).

La présente étude paysagère d'entrée de ville a pour but de montrer, conformément aux dispositions de "l'aménagement Dupont", les paramètres naturels, paysagers et urbains qui assureront une intégration du développement de la zone d'activités de La Briqueterie dans le contexte local, et dans quelle mesure il sera possible de construire à moins de 75 mètres de l'axe de la RN 29.

La zone d'activités économiques de la Briqueterie joue le rôle de vitrine du dynamisme économique de Guise. L'objectif de la démarche est donc la création d'un paysage valorisant, s'intégrant dans les paysages de Basse-Finierre tout en permettant le développement d'un pôle d'activités économiques fondamental pour la commune de Guise.



L'entrée Est de la ville de Guise est caractérisée par la présence d'une zone d'activités économiques en pleine expansion.



GUISE : Etude paysagère de l'entrée de ville Est, par la RN 29.

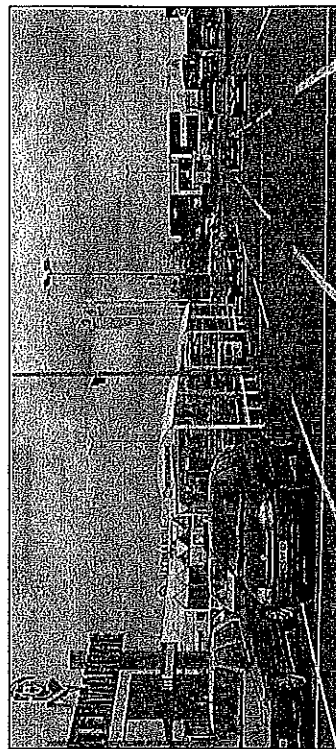
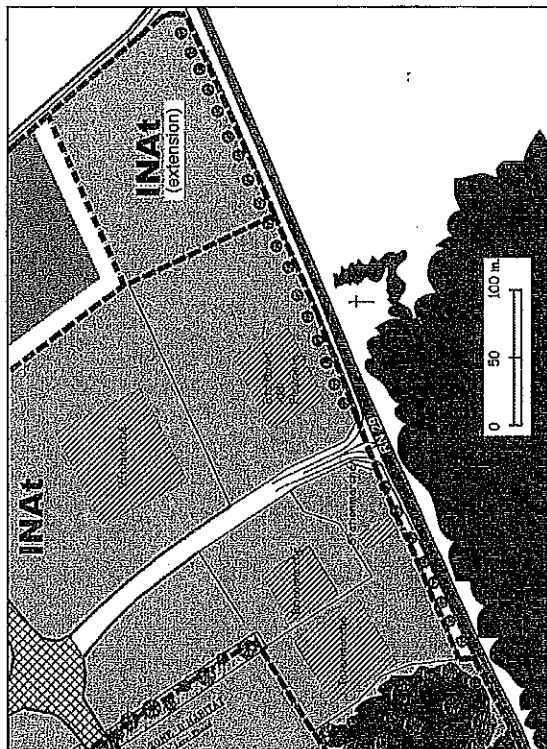
**Analyse de l'état actuel :
La zone d'activités**

La zone d'activités de la Briqueterie est en plein essor, elle jouit d'une implantation favorable, et d'un accès très facile. Les terrains disponibles sont encore nombreux. Pour élargir la nature des activités autorisées, le POS va être modifié.

Cette zone d'activités accueille principalement des établissements commerciaux : Intermarché, Velmarché, Batimarché, Aldi, un fleuriste et les établissements David (matériel agricole).

Un projet d'extension de la ZAP est en cours de réalisation à l'Est le long de la RN 29, jusqu'au chemin rural. Le périmètre de la zone INAt est en cours de modification pour y inclure le terrain choisi pour la première phase d'extension de la zone d'activités (agrandissement et délocalisation des établissements David).

Dans ce secteur, le POS ne fait mention que d'un principe de plantations d'arbres d'alignement à prévoir le long de la RN 29, sur les parcelles privées.



La zone d'activités accueille principalement des établissements commerciaux.

GUISE : Etude paysagère de l'entrée de ville Est, par la RN 29

Perception de l'entrée de ville

Quand on arrive à Guise, pour la première fois par la RN29, comment perçoit-on l'entrée de ville ? Les premières impressions laisseront un souvenir tenace au visiteur qui s'en contentera bien souvent pour juger la ville toute entière. La perception de l'entrée de ville peut être décomposée en plusieurs séquences.

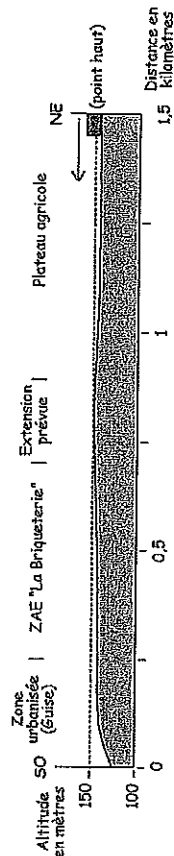
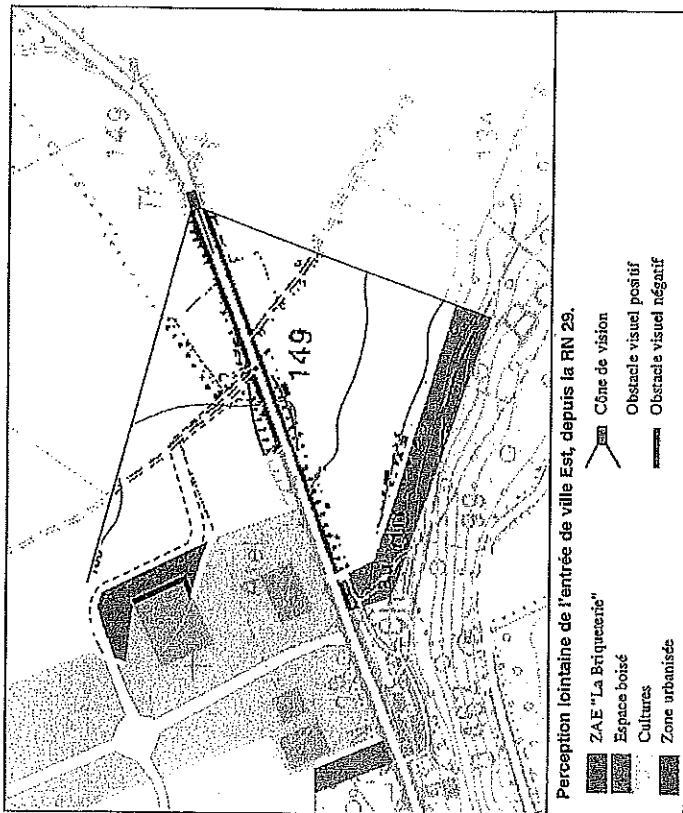
Séquence 1 : depuis le plateau

Au détour d'un petit bois, la RN 29 annonce un virage à droite, et après le passage d'une maison isolée, la perspective s'ouvre très largement sur un paysage dégagé et impressionnant : la RN29 file en ligne droite vers l'horizon (on se trouve sur un plateau). La vallée de l'Oise et le bois du Fay sont visibles sur la gauche tandis qu'à droite et tout droit, les champs en openfield offrent une vue lointaine avec, proche de la route, un boisement se détachant de la ligne d'horizon. Le bâtiment blanc de Vélomarché visible à droite, en recul par rapport à la route, annonce la présence d'une zone d'activités.



Vue depuis le plateau, rien ne laisse apercevoir que l'on va rentrer dans une ville, si ce n'est le bâtiment blanc du Vélomarché (à droite) qui semble surgir des champs.

C A U E de l' A i s n e : s e p t e m b r e 2 0 0 3



GUISE : Etude paysagère de l'entrée de ville Est, par la RN 29

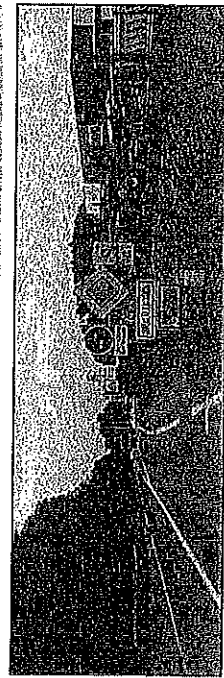
Perception de l'entrée de ville Séquence 2 : depuis le point haut

On arrive au bord du plateau sur un point culminant (150 m NGF), brusquement la RN 29 change d'inclinaison : la descente est inattendue, les perspectives sont totalement différentes car la ville de Guise se dévoile tout à coup.

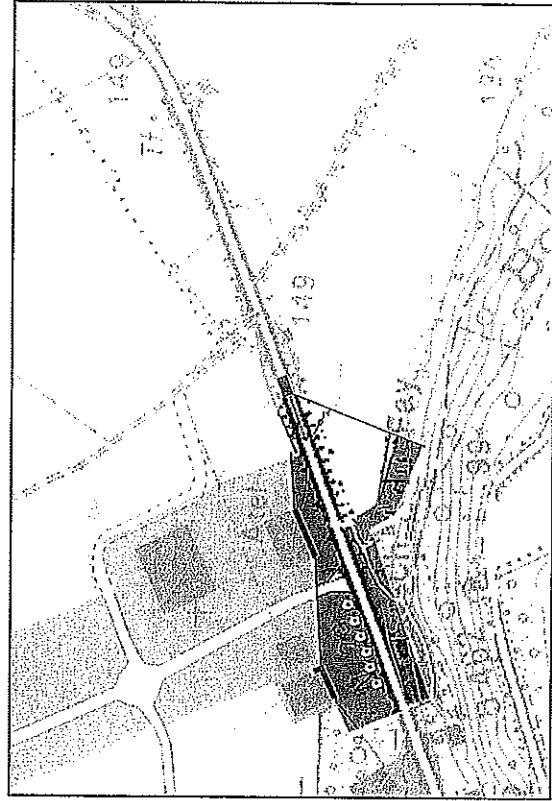
La RN 29 poursuit son tracé rectiligne et vise le donjon de Guise, mais les arbres d'alignement situés plus bas le cachent.

L'entrée dans la ville est progressive, un talus sur la droite masque les vues lointaines, tandis qu'à gauche les vues restent naturelles et dégagées.

Actuellement, l'exposition de machines agricoles des établissements David milite tout l'espace compris entre le bâtiment et la clôture sur la RN 29. La clôture grillagée est nécessaire pour protéger le matériel exposé contre le vol. Cependant, vue sous un angle aigu, la clôture devient opaque et rend l'effet visuel d'un mur, auquel dépassent engins agricoles et enseignes. De plus, les accotements ne sont pas traités (ils dépendent du domaine public), les panneaux indicateurs et publicitaires fleurissent, ce qui donne une impression confuse et anarchique assez dévalorisante.

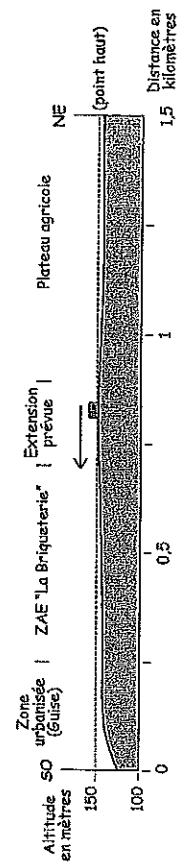


Rive droite et rive gauche contrastent dans cette entrée Est de la ville de Guise.



Perception rapprochée de l'entrée de ville Est, depuis la RN 29.

- ZAE "La Briquerie"
- Espace boisé
- Cultures
- Zone urbanisée
- Cône de vision
- Obstacle visuel positif
- Obstacle visuel négatif

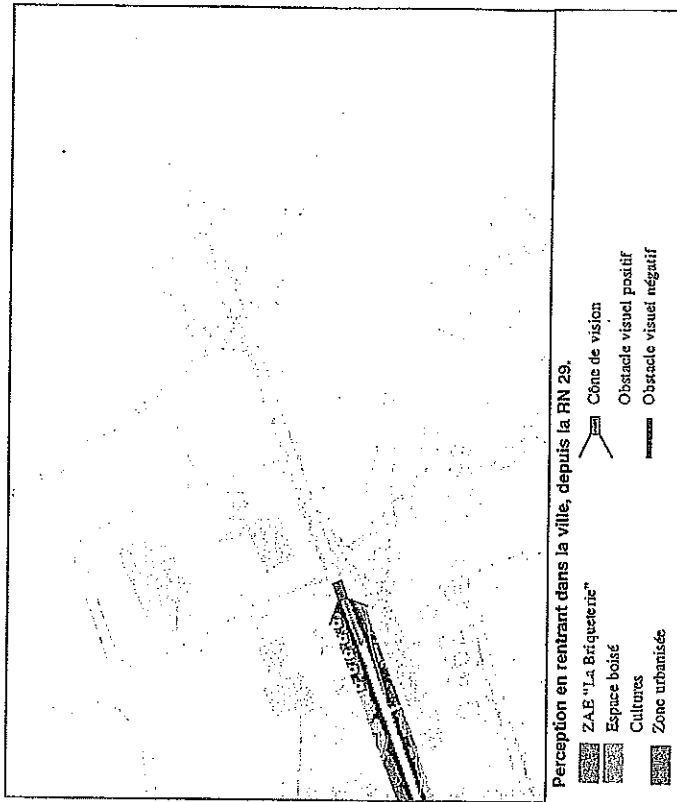
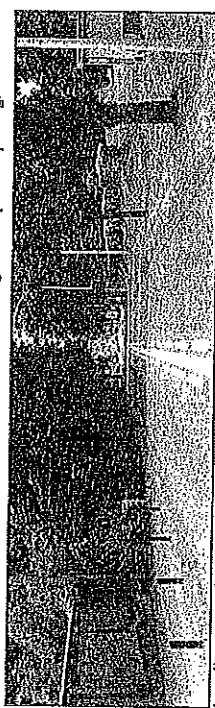
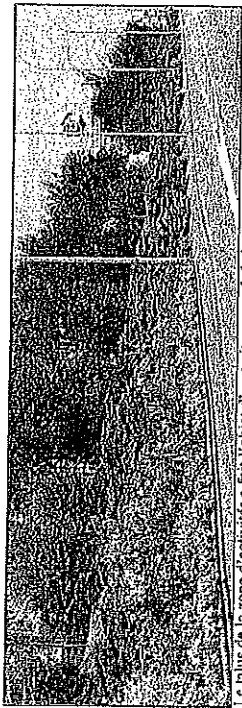




Perception de l'entrée de ville Séquence 3 : au niveau de la ZAE

Les perspectives se resserrent, et cadrent sur des vues progressivement urbaines. Le premier carrefour à droite s'engage dans la zone commerciale qu'il est facile d'identifier. La zone est en léger surplomb. Passé le carrefour, les talus de droite sont plantés et fleuris, ce qui préserve une zone tampon entre la route et les parkings et bâtiments qui la jouxtent.

A droite, la zone commerciale se signale par ses enseignes et ses bâtiments de tôle blanche, à gauche le château du Fay ne se signale que par la présence d'un long et haut mur d'enceinte implanté à l'alignement. A partir de cette propriété, les abords de la RN 29 sont plantés d'arbres ; la nationale passe du statut de route à celui d'avenue : on est entré en ville.



GUISE : Etude paysagère de l'entrée de ville Est, par la RN 29

Enjeux paysagers

Le développement de la zone d'activités étant prévu à l'entrée de ville et sur un point haut, les enjeux paysagers sont doublement importants :

Vue depuis la rive droite de l'Oise : les constructions auront un impact important sur le paysage.

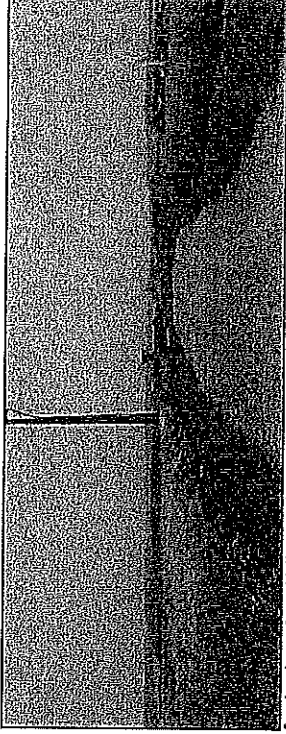
Vue depuis la RN 29 en venant de l'est : en perception lointaine, le haut des bâtiments sera visible. La ligne d'horizon actuelle est naturelle et horizontale puis qu'il s'agit du bord du plateau. Elle sera modifiée par la suite de constructions et éventuellement des éléments de signalétique les accompagnant.

Vue depuis la RN 29 à proximité de la zone d'extension : le talus important (plus de 3 mètres) rend imperceptible l'occupation du sol de la zone d'activités future.

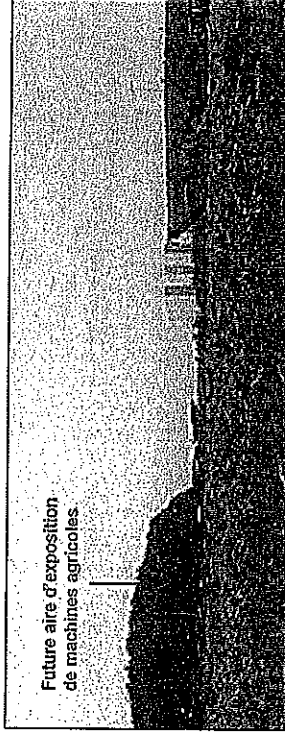
Les enjeux paysagers portent sur les points suivants :

- Comment assurer la transition entre le paysage agricole de plateau et le paysage urbain ?
- Comment réduire l'impact des constructions futures sur le paysage ?
- Comment marquer l'entrée de ville ?
- Comment intégrer l'extension et la zone d'activités existante ?
- Comment valoriser l'effort de vigne ?

CAUE de l'Aisne : septembre 2003

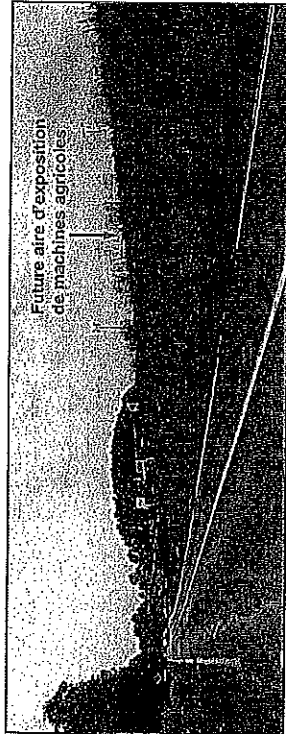


Le chemin rural matérialisant la limite d'extension de la zone d'activités. En perspective de ce chemin, on aperçoit l'église de Lesquilles-Saint-Germain.



Future aire d'exposition de machines agricoles

Vue depuis le chemin rural en direction de la zone d'activités.



Future aire d'exposition de machines agricoles

Vue depuis la RN 29, en entrant dans la ville de Guise.

GUISE : Etude paysagère de l'entrée de ville Est, par la RN 29

Projet d'extension de la zone d'activités

Phase n°1 : le projet des Ets David

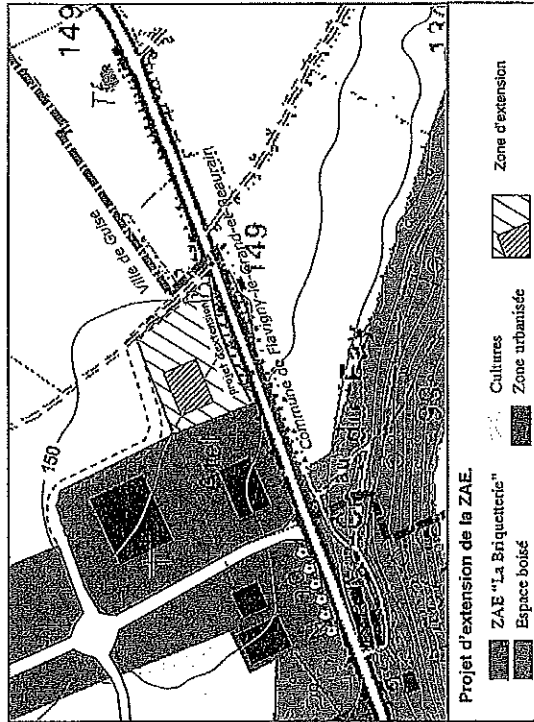
Le site retenu pour la première phase d'extension de la zone d'activités est situé dans le prolongement de la zone actuelle, le long de la RN 29, éloigné des zones d'habitat et en dehors des zones de contraintes identifiées.

Dans un premier temps, un projet concernant six lots, regroupés en une seule parcelle, accueillera un nouveau bâtiment pour l'entreprise de matériel agricole David, qui pourra ainsi étendre l'aire d'exposition de ses machines vers l'est. Cette activité est importante pour Guise, qui est le seul bourg commerçant de cette partie de la Thiérache où l'agriculture est l'une des activités les plus prospères.

Phase n°2 : extensions vers le nord

Parallèlement à la première phase d'extension, la commune procédera à la réalisation d'une voirie qui desservira l'entreprise David et, à plus long terme, les autres lots qui seront créés au nord lors d'une deuxième phase d'extension.

Un projet de rond-point à l'intersection de la RN 29 et du chemin rural, est en pourparlers. Une bande de terrain d'allèges de réserve, par la commune pour la réalisation de ce projet, est actuellement envisagée pour le rond-point est situé sur le point nautique qui marquera fortement l'entrée de ville.



GUISE : Etude paysagère de l'entrée de ville Est, par la RN 29

ORIENTATIONS

*Traitement des espaces périphériques
Projet des établissements David*

CAUE de l'Aisne : septembre 2003

GUISE : Etude paysagère de l'entrée de ville Est, par la RN 29

PROPOSITIONS

Suite à l'état des lieux paysagers et urbains de l'entrée de ville Est de Guise, le CAUE a établi des propositions concernant le traitement des espaces périphériques du projet des établissements David. Ces orientations serviront de cahier des charges pour les maîtres d'œuvres mais ne constituent pas les bases d'un projet de maîtrise d'œuvre.

Implantation de la clôture

Pour des questions de sécurité et de lutte contre le vol, les établissements David doivent clore leur propriété. L'implantation de la clôture se fera de préférence en limite de parcelle, cependant un recul de la clôture pourra être envisagé si des contraintes topographiques liées au talus et à la pente posent problème. De même, le modèle du talus de la RN 29 pourra être retouché, uniquement sur la partie privée, pour conserver une clôture linéaire en pente douce.

Le choix de la clôture s'orientera sur des modèles sobres, conformément à l'article INAI du POS, aux teintes rappelant la chromatique du bâtiment, avec par exemple du gris alu ou une clôture galvanisée. Si le choix s'est porté sur un modèle rigide, veiller à ce que les décrochements entre les panneaux, dus à la pente, soient réguliers, et suivent la pente de la route (et non celle du terrain).

Par endroits, la clôture pourra être accompagnée d'un traitement végétal, de type haie vive, ce qui permettra de mieux intégrer la clôture dans son environnement et de filtrer les vues, en particulier sur l'arrière du bâtiment. Ainsi, pourra-t-on jouer sur la hauteur et la densité de la haie, ainsi que sur les essences qui la composent.

Traitement végétal

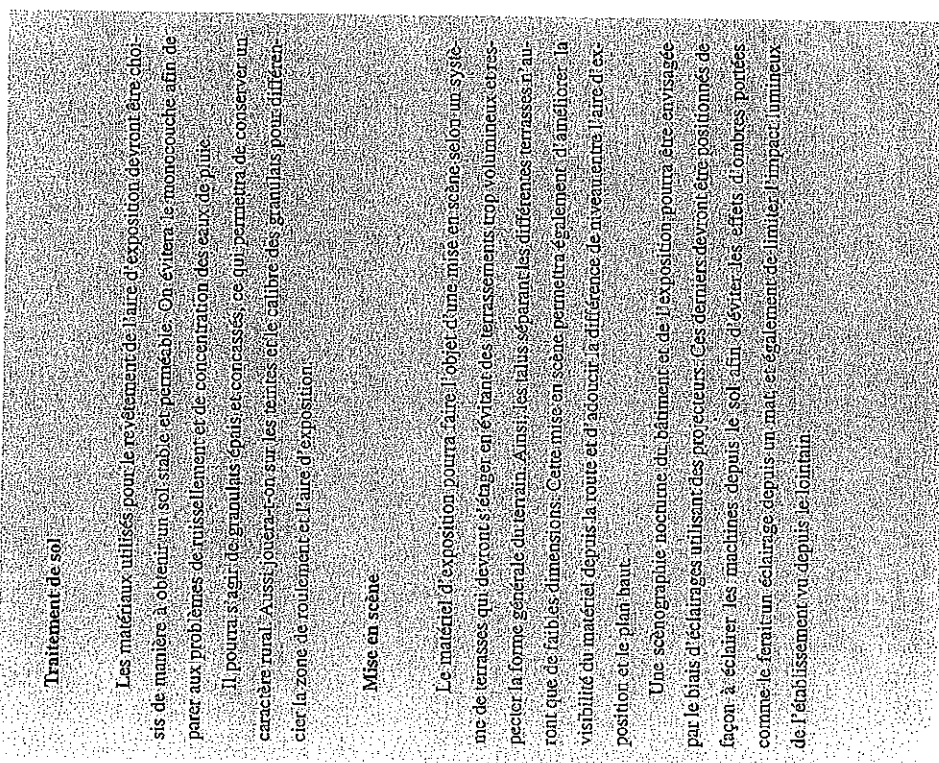
La limite de parcelle se trouvant au milieu du talus bordant la RN 29, la fête de talus (dans la propriété) pourra faire l'objet d'un traitement végétal champêtre, ou rester simplement enherbée, de manière à absorber une partie de la clôture par un effet d'arrière-plan. Cependant, on veillera à ce que cet aménagement se poursuive sur le bas du talus, dans le domaine public, afin de conserver une cohérence entre le haut et le bas.

Le POS impose un alignement d'arbres le long de la RN 29, qui doivent être plantés dans la partie privée. Aucune prescription ne précise les essences ni l'écartement entre les arbres, nous nous alignerons donc de respecter à l'effet visuel de l'aire d'exposition et donc ne pas gêner la vue depuis la route. Le règlement du lotissement impose également la plantation d'un arbre pour trois places de parking.

La partie Est de la parcelle ne sera pas exploitée et devra faire l'objet d'un traitement soigné car nous sommes à cet endroit sur un point haut, visible de très loin et qui annonce l'entrée de ville. Cette zone devra marquer une transition entre l'espace agricole et la zone commerciale. Pour cela, un aménagement intermédiaire entre le rural et l'urbain est à trouver, comme par exemple la création d'une prairie fleurie dont le mélange de variétés est étudié de manière à présenter un aspect agréable en toute saison.

Une zone tampon, constituée d'arbustes plus ou moins dense, peut être créée au Nord-Est de la parcelle afin de filtrer la vue sur l'arrière du bâtiment depuis le plateau. Rien n'empêchera de planter des haies champêtres en clôture, si l'on souhaite marquer l'attachement à l'identité culturelle de la fincère.

GUISE : Etude paysagère de l'entrée de ville Est, par la RN 29



GUISE : Etude paysagère de l'entrée de ville Est, par la RN 29

Justifications

Les orientations proposées pour l'aménagement de l'entrée de ville sont justifiées au regard des critères prévus par l'amendement Dupont (art. L.111-124 du Code de l'Urbanisme).

Au regard des nuisances

Les activités proposées aux abords de la RN 29 seront des activités commerciales, non nuisantes pour leur environnement. Elles ne souffriront pas non plus de leur environnement agricole, ni du trafic et du bruit causé par la RN 29.

Au regard de la sécurité

L'accès à la zone sera maintenu par la voie existante. A plus long terme, une nouvelle voie d'accès pourrait être créée sur la RN 29, au niveau du chemin rural. Ce carrefour serait aménagé sous la forme d'un rond-point, et les emprises nécessaires resteront propriété communale dans l'attente de leur aménagement. Il n'y aura pas de nouvel accès de lot directement sur la RN 29, et les clôtures privées seront suffisamment hautes pour empêcher le passage des piétons vers la route.

Au regard de qualité de l'urbanisme

L'accès aux lots se faisant de l'intérieur de la zone, la limite avec la RN 29 ne devra pas être traitée comme un vulgaire fond de parcelle mais comme un espace soigné. Les sols drainants sont préférables aux revêtements imperméables. Les dépôts de matériaux et les stockages sont interdits de ce côté, en revanche, l'exposition de matériel en rapport avec l'activité est recommandée, et préférable à toute autre forme de publicité.

Au regard de qualité architecturale

Les constructions adopteront des lignes sobres et des teintes sombres pour réduire au maximum leur impact sur leur environnement spécialement pour les vues de loin. Les enseignes lumineuses devront être posées sur les façades des bâtiments et ne pas les dépasser. Les extensions futures devront adopter des volumes, des implantations et des couleurs s'accordant parfaitement avec les constructions initiales afin de maintenir la cohérence du bâti dans le site.

Le bâtiment en projet pour les établissements David cadre bien avec ces objectifs puisque sa hauteur maximale est de 8,50 m, ses formes parallélépiques et ses couleurs gris alu et gris foncé lui permettront une insertion valorisante.

Etant donné la configuration du site et le soin apporté à l'architecture, le bâtiment des Ets David pourra déroger à l'amendement Dupont et venir s'implanter à moins de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 29, s'il intègre le traitement des abords tel qu'il est programmé dans ce document.