

Département de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation : 20 juin 2013	
Approbation modification n°1 : 25 juin 2015	
Approbation modification n°2 : 15 juin 2017	Dossier d'approbation

Sommaire

I – Dispositions de la modification du Plan Local d’Urbanisme	4
1. Désignation du maître d’ouvrage	4
2. Articles du Code de l’Urbanisme régissant la procédure de modification	5
3. Les modalités de l’enquête publique	5
4. Le contexte de la modification n°2 du PLU	6
5. Contexte du site objet de la modification du PLU	8
6. Les orientations de la modification n°2 du PLU	9
II – Impact sur l’environnement	11
III - Justification de la modification n°2 du PLU	16
IV - Principes de la nouvelle orientation d’aménagement	18

I - Dispositions de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1. Désignation du maître d'ouvrage

Ville de Senlis

Hôtel de Ville – Place Henri IV

60300 SENLIS

2. Articles du Code de l'Urbanisme (CU) régissant la procédure de modification du PLU

La procédure de modification doit être compatible avec les articles L 153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme dans la mesure où :

1° elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

La procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme est notamment règlementée par les articles suivants qui prévoient que :

Article L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9.

Article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L 131-9 du présent code.

Article L153-43 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Article L153-44 : L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

3. Les modalités de l'enquête publique

Conformément à l'article L123-1 du Code de l'Environnement (CE), l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L123-2.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

A l'issue de l'enquête publique et conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

4. Le contexte de la modification n°2 du PLU

L'urbanisme de la Ville de Senlis est régi depuis le mois de juillet 2013 par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2013 et modifié par délibération du 25 Juin 2015.

Ce document d'urbanisme a été réalisé conformément à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) avec l'ambition principale de porter un nouveau projet de ville pour Senlis, orienté par la volonté de favoriser le développement économique et la création de logements tout en préservant le cadre de vie patrimonial et paysager remarquable de la commune.

L'une des motivations de la première modification a été de permettre la mise en œuvre des projets de développement économique identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) avec notamment le projet de parc d'activités des Portes de Senlis (ancienne zone des Rouliers).

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013 a permis d'établir un état des lieux très précis de l'activité économique senlisienne. Ce diagnostic expose que la collectivité dispose de nombreux atouts pour développer et maintenir des activités florissantes (proximité de l'agglomération parisienne et des pôles économiques régionaux, présence de centres de recherches, desserte par l'autoroute A1, qualité patrimoniale du cadre de vie...).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de SENLIS prévoit une zone d'activités le long des axes RD1324-RN324 / RN 330. Ce site fut l'objet de plusieurs projets successifs de développement économique qui n'ont jamais abouti pour des raisons conjoncturelles, de défaillance des différents porteurs de projet ou encore d'incompatibilité des projets avec le territoire.

Cependant la ville de Senlis doit faire face à un contexte économique difficile avec une fragilisation de son activité et notamment la fermeture de la plateforme aéronautique de la base aérienne de Creil.

Creil est le quatrième site de l'Oise affecté par le redéploiement des forces de la Défense depuis 2008.

Dès 2009, Senlis a été touchée avec le départ du 41^e régiment de transmission basé quartier Ordener à Senlis, qui représentait : 602 emplois militaires et civils, soit une population impactée de 1179 personnes au total. Dans le seul domaine scolaire, les 363 enfants des personnels militaires représentent l'équivalent de 14 classes de 25 élèves menacées de fermeture.

La fermeture du quartier Ordener a donné lieu à la signature d'un Plan Local de Redynamisation entre la ville et l'Etat en 2012, et à l'achat de la caserne par la ville pour y développer un campus de recherche et d'innovation sur la thématique du biomimétisme. 150 emplois ont déjà été recréés sur le site.

En 2016, la plateforme aéronautique de la base aérienne 110 de Creil a fermé, représentant 350 emplois militaires.

Les agents concernés par la fermeture de la plateforme aérienne de la BA 110, leurs conjoints et leurs enfants représentent une population de 1707 personnes dont 1400 dans le seul département de l'Oise. Un quart de cette population réside dans la commune de Senlis et les villages avoisinants.

Ces départs ont eu des conséquences lourdes sur les logements, les équipements scolaires et la consommation des ménages.

Par ailleurs, il faut noter sur la commune de Senlis que d'autres entreprises manifestent des signes de fragilisation économique préoccupants :

Office dépôt a annoncé en 2015 une réduction de ses effectifs d'environ 200 personnes, ayant donné lieu à la signature d'un plan de revitalisation.

D'autres entreprises de Senlis sont susceptibles de connaître dans l'avenir des difficultés qui pourraient conduire à des suppressions d'emplois.

A ce jour 5 plans de revitalisation sont en cours dans l'Oise, ayant des incidences directes ou indirectes sur des établissements senlisiens.

Dans la continuité de la politique de reconquête de l'emploi menée par la collectivité et afin de dynamiser le développement économique local, la municipalité souhaite élargir le secteur des Portes de Senlis, laissé longtemps vacant, à un plus large panel d'activités et notamment à la logistique.

Le secteur logistique, créateur d'emplois, est aujourd'hui un secteur dynamique et innovant, en pleine croissance et avec une participation au P.I.B. de l'ordre de 8%.

5. Contexte du site objet de la présente modification du PLU

La ville de Senlis est idéalement située aux portes de l'Ile-de-France, à l'extrême sud de la région des Hauts-de-France, à la croisée d'infrastructures routières d'importance nationale et départementale. Elle bénéficie de la proximité de la plateforme aéroportuaire de Paris - Charles De Gaulle. Senlis est située sur l'axe majeur logistique Lille-Paris.

Par délibération du 24 juin 1991, le Conseil Municipal de Senlis décidait de la création d'une ZAC à vocation économique de 18 hectares à l'est de l'autoroute A1, pour participer au développement économique de la commune. Un parc d'activités composé de petits immeubles et géré par un gestionnaire unique (la société Parc Club de Senlis) était prévu pour attirer des activités tertiaires.

L'aménageur initial a réalisé la plus grande partie des réseaux dans le périmètre de l'opération, la voirie principale et un bassin de rétention des eaux pluviales. Plus de vingt ans après, cette opération d'aménagement ne s'est pas commercialisée pour des raisons économiques conjoncturelles. A ce jour, seul un bâtiment a été construit, mais est resté inoccupé et aucun emploi n'est venu sur la zone aménagée, qui reste privée.

Cette zone est devenue un enjeu majeur dans la politique économique de la commune. Sa commercialisation doit permettre de compléter l'offre de foncier à vocation économique, alors que la zone d'activités historique de Senlis « Senlis Sud-Oise » à l'ouest de l'autoroute A1 est quasiment saturée, et a fait l'objet en 2014 d'une étude de requalification pour dégager des marges d'évolution. Aussi la relance de la zone des Portes de Senlis est une priorité, elle est d'intérêt général pour la ville, mais aussi pour le sud de l'Oise, carencé en potentiel de foncier à vocation économique.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé par le Conseil Municipal le 20 juin 2013 et modifié le 25 juin 2015, propose 35 hectares à vocation d'activités économiques à l'est de l'autoroute A1 : le périmètre de la zone UEc de 18 ha (anciennement ZAC des Rouliers supprimée en 2015), pour une urbanisation à très court terme et son extension potentielle (17 ha) classée en zone 2AUe qui pourra être ouverte à l'urbanisation et aménagée lorsque la première phase UEc sera commercialisée.

La présente modification du PLU est envisagée sur un terrain d'environ 18 ha desservi par le giratoire des RD324 et RN330 à proximité de l'A1.

Ce secteur, idéalement situé à la sortie de l'autoroute A1, bénéficie d'une connexion très rapide à l'autoroute et d'un accès direct sur un giratoire suffisamment dimensionné au croisement de la RN324 et de la RN330.

Ainsi, les flux de circulation sont réduits à leur minimum en sortie de l'autoroute, la traversée de la Ville n'est pas nécessaire pour accéder à la future zone d'emplois.

6. Les orientations de la modification n°2 du PLU

Cette modification s'appuie sur une étude d'insertion paysagère.

La rédaction du règlement de la zone UEc s'est appuyée sur une étude paysagère réalisée dans le cadre de la 1ère modification du PLU.

Le site du projet s'inscrit dans une perspective lointaine de la cathédrale de Senlis qui est un monument symbole de la ville. L'ensemble du site est un site inscrit au titre de la protection des paysages remarquables de l'Oise (site inscrit de la vallée de la Nonette).

Toutefois la zone UEc n'est concernée par aucune protection particulière en matière d'environnement. Elle est éloignée des secteurs boisés concernés par les protections Natura 2000, ZNIEFF, biocorridors ou encore les espaces naturels sensibles.

L'Orientement Particulière d'Aménagement de la modification n°1 n'est plus adaptée, il convient de modifier les règles de hauteurs, et les orientations paysagères.

La perception de la cathédrale de Senlis, monument symbole de la ville, peut être modifiée par le développement de projets de constructions dans ce secteur.

Compte tenu du contexte, cette deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur une étude d'insertion paysagère qui démontre notamment que la destination logistique en zone UEc reste compatible avec le contexte paysager local.

La synthèse de cette nouvelle étude est jointe en annexe du présent rapport de présentation.

Aujourd'hui et afin de répondre aux demandes fortes des acteurs économiques (logistiques et bureaux) et de favoriser la création d'emplois, la municipalité a souhaité étudier les évolutions suivantes du règlement de la zone UEc :

- **modification de l'article 1** afin de ne pas interdire les constructions à usage de logistique.
- **modification de l'article 2** afin d'autoriser les constructions à usage de d'entrepôt logistique dans le respect de l'orientation particulière d'aménagement des Portes de Senlis.
- **modification de l'article 4** afin de ne pas imposer seulement l'infiltration directe des eaux de toitures dans le sous-sol. Infiltration ou stockage sont possibles, dès lors que le débit de fuite de 1l/s/ha est respecté.
- **modification de l'article 10** afin de faire évoluer la règle de hauteur maximale des constructions à la côte de 97,50 NGF et 96,5 NGF selon le secteur.
- **modification de l'article 11** afin de le rendre compatible avec l'orientation particulière d'aménagement et dans le cas de la construction d'un bâtiment de logistique.
- **modification de l'article 12** afin de ne pas imposer des normes de stationnement pour cycles et motocycles peu compatibles avec des bâtiments de logistique. Inchangé pour les autres destinations.
- **modification de l'article 13** afin de le rendre compatible avec l'orientation particulière d'aménagement qui prévoit des principes de paysagement.

II – Impact sur l’environnement

En conformité avec le Code de l’Environnement les incidences de la présente modification sur l’environnement ont été appréciées.

En particulier, cette zone étant déjà une zone d’activités pré-aménagée, pré-verdie, équipée en réseaux, l’ouverture à une destination logistique a été appréciée notamment sur les thématiques suivantes :

- Le milieu naturel.
- La gestion des eaux pluviales.
- Le trafic routier.
- L’impact sur le paysage.
- L’impact sur l’emploi.

Le milieu naturel

Le site de la zone UEc n’est concerné par aucune protection particulière en matière d’environnement. Il est éloigné des secteurs boisés concernés par les protections Natura 2000, ZNIEFF, biocorridors ou encore les espaces naturels sensibles.

Par ailleurs aucune protection de biotope n’est recensée au droit du site et de ses abords.

Le site n’est plus cultivé depuis de nombreuses années et reste aujourd’hui en friche.

Des études de terrain antérieures ont toutes montré que le site présente un cortège floristique très banal, les divers remaniements ayant eu lieu n’amènent pas de variété particulière en terme de peuplement. Etant donnée l’inscription du site dans un espace fortement anthropisé (autoroute, voies de communication diverses) celui-ci ne présente pas d’intérêt patrimonial fort pour la faune et la flore.

Les principales compensations à prévoir concernent les mesures de réduction des impacts qui seront mises en œuvre lors de la phase d’aménagement, en valorisant les espèces végétales indigènes dans le cadre des aménagements paysagers (voir OPA – orientation particulière d’aménagement – des Portes de Senlis)

Les espèces végétales invasives de la région sont absolument à proscrire de ces aménagements et les espèces exotiques ne seront pas non plus autorisées.

Le site n'ayant supporté aucune activité polluante du fait de l'absence d'urbanisation à ce jour, il n'est de ce fait recensé dans aucune base officielle de données (BASIAS, BASOL...).

La gestion des eaux pluviales

Les eaux de toiture et de ruissellement devront faire l'objet d'une gestion par infiltration ou tamponnement avant rejet éventuel au réseau avec un débit de fuite inférieur à 1l/s/Ha.

Des dispositifs permettront le filtrage et le traitement des eaux pluviales des voiries lourdes.

L'OPA impose, hors zone de voirie lourde, une gestion aérienne des eaux pluviales le long des voies ou du stationnement, ce qui est favorable à la biodiversité.

Le trafic routier

En ce qui concerne le trafic routier, le site à proximité de l'autoroute A1 permet une desserte directe d'un trafic de véhicules poids lourds sans impacter les communes avoisinantes. L'accès au site se fait sur le grand giratoire situé à la jonction entre la RD 1324 et la RN 330. Les voiries d'accès sont déjà réalisées. Le réaménagement de la connexion existante du chemin des Rouliers sur la RN 330 pourrait permettre de faciliter les sorties de véhicules du site en direction d'Ermenonville.

Le paysage

Depuis la RD 1324

Depuis la RD 1324 empruntée dans le sens du parcours d'entrée de ville, un projet de construction d'activités de logistique serait très perceptible en vue lointaine, se détachant sur le ciel avec la silhouette de Senlis en arrière-plan, disparaissant à mesure que l'on s'approche (la ville étant en contrebas).

La présence de ce projet de construction s'atténuerait une fois passé le giratoire. L'implantation en contrebas et l'existence de boisements arbustifs sur les talus qui bordent la voie contribueraient à atténuer cet impact.

En venant de Senlis, la percée au niveau du pont autoroutier et la perception en contre-

plongée renforcerait son impact visuel. Cette vue interroge le traitement paysager de la pointe Nord-Ouest du site et la qualité des façades qui seront beaucoup plus proches que dans toutes les autres perceptions.

Depuis la RN 330

Un projet de construction d'activités de logistique se détacherait sur l'arrière-plan des boisements lointains.

Son impact serait fortement atténué par la présence des ponctuations arbustives le long de l'ancienne voie ferrée (future voie verte).

Au niveau de la séquence qui sépare l'ancienne voie ferrée et le chemin des Rouliers, l'impact du projet de construction serait très important du fait de la topographie et de l'absence de végétation significative le long du chemin des Rouliers.

Les vues depuis la RN 330 mettent en évidence l'importance du traitement végétal de la limite côté chemin des Rouliers.

Depuis l'A1

En venant de Lille, l'impact de la construction serait atténué par son encastrement derrière les talus boisés de la RN 324.

Les quelques arbres de haute-tige, qui dépasseraient (visuellement) la hauteur des bâtiments d'activités, joueraient notamment un rôle important en relativisant l'échelle de la construction.

En venant de Paris l'impact serait fort, le projet de construction pourrait être relativement proche de la voie alors qu'aucune des limites (du site ou de l'A1) n'est plantée. Cette vue met en évidence l'importance d'un traitement paysager de la limite sud-Ouest.

Néanmoins, il faut préciser que la façade du terrain côté autoroute est très faible et surtout que l'extension du Parc des Portes de Senlis est appelée à devenir un premier plan.

Les dispositions paysagères envisagées pour cette zone d'activités seront donc essentielles vis à vis de la visibilité souhaitée le long de l'autoroute A1.

Enfin ces vues sont à relativiser puisque le site n'est pas inscrit dans une perspective proche ou lointaine avec la silhouette urbaine ou la cathédrale.

Par ailleurs, il est légitime que les activités implantées le long d'une infrastructure

majeure disposent d'une certaine visibilité.

Les objectifs retenus par l'étude paysagère sont les suivants :

1. Préserver les vues vers la cathédrale.
2. Assurer la transition paysagère entre les espaces agricoles et les futures constructions.
3. Maintenir la présence forte du végétal au sein de la zone.
4. Utiliser les structures végétales et des palettes de végétaux issues du site.
5. S'appuyer sur une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert pour conforter le paysage intérieur.

L'étude paysagère met en évidence des enjeux et propose de retenir des objectifs, qui ont pour but d'inscrire les projets à venir dans une démarche qualitative pour laquelle de nouvelles règles doivent être définies.

En effet, l'étude paysagère de la modification de 2015 s'appuyait sur l'hypothèse d'un parc d'activités occupé de petites unités, de faible hauteur (6 à 8 m). L'OPA – orientation particulière d'aménagement – mettait en place des règles visant à maîtriser le paysagement d'un secteur destiné à être morcelé en lots. Le paysagement intérieur était associé à la trame de voirie intérieure.

Le contexte d'un programme logistique est très différent, puisque la majorité de la surface du Parc d'activités sera occupée par une ou deux entités.

Le concept de trame paysagère a été conservé et adapté aux contingences d'un programme autorisant des entités de grande taille.

L'OPA de 2015 fixait aussi des règles contraignantes concernant l'épaisseur des marges plantées et la hauteur des constructions. Ces règles sont difficilement compatibles avec les caractéristiques d'un programme logistique.

La démarche qualitative s'accompagnera du recours à un architecte paysagiste de conception et de maîtrise d'œuvre pour tout projet.

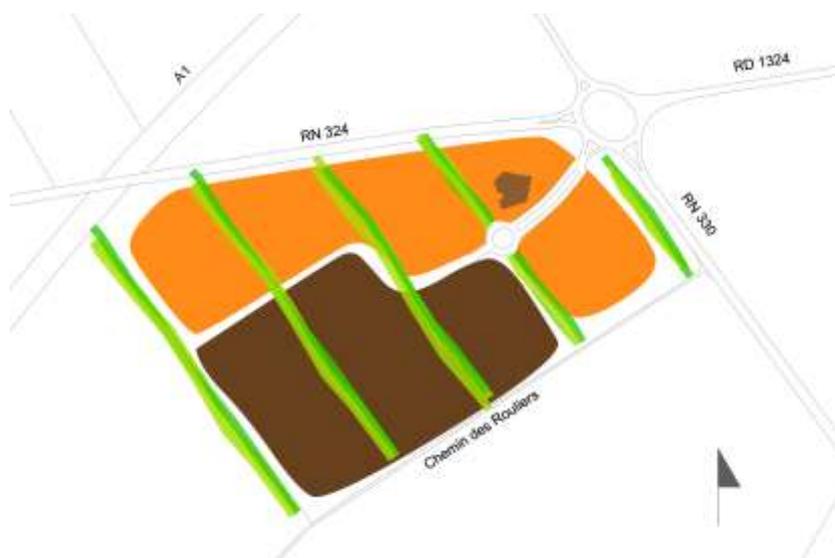
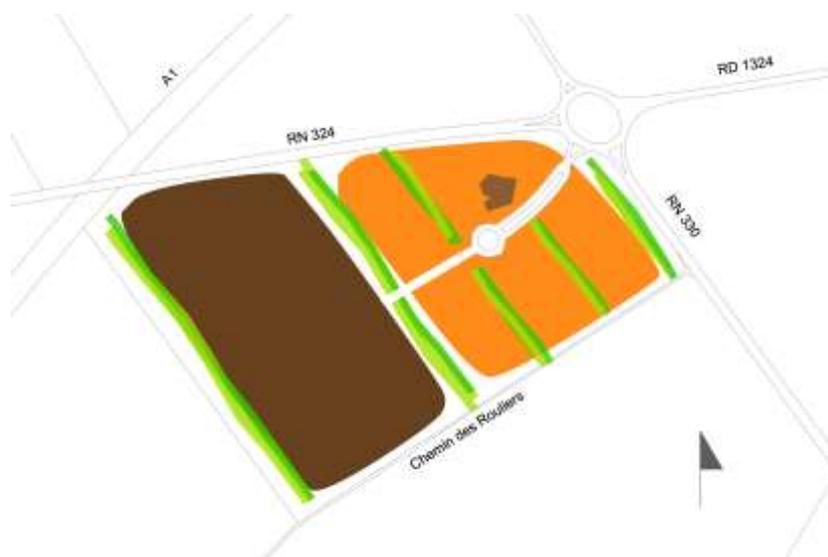


Schéma représentant la trame paysagère dans l'OPA de la modification de 2015.

La partie permettant la plus grande hauteur est en marron. Cette implantation n'est pas favorable à un grand bâtiment qui serait contraint en épaisseur par la position du rond-point intérieur. De plus, le grand linéaire de façade fermerait les vues depuis la RN 330.



Proposition d'une trame paysagère autorisant une implantation d'un bâtiment important dans la partie sud-ouest du site.

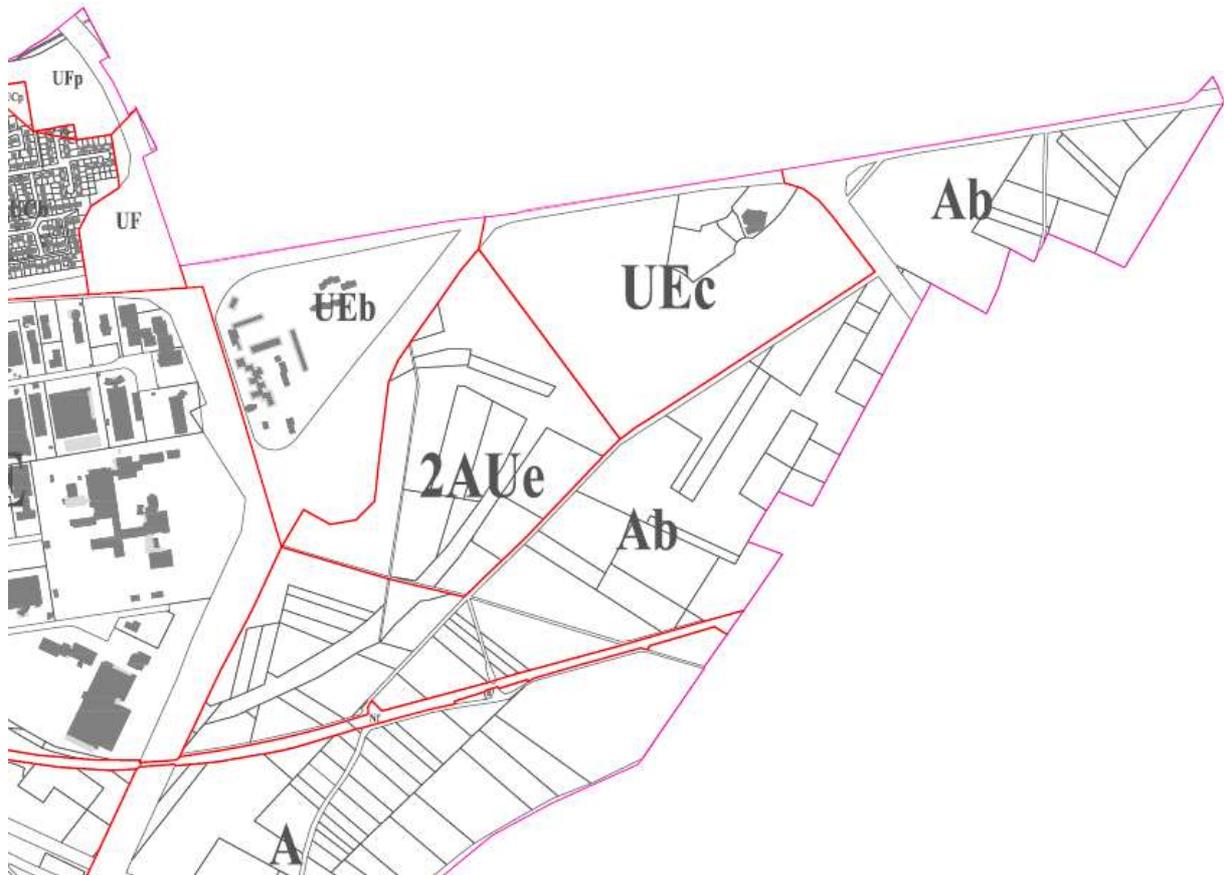
-  Secteur de bâti le plus élevé
-  Secteur de bâti moins élevé
-  Trame paysagère nord-sud

L'impact sur l'emploi

Cette modification vise à dynamiser le contexte économique et reconquérir de nombreux emplois. Cette zone est devenue un enjeu majeur dans la politique économique de la commune. Sa commercialisation doit permettre de compléter l'offre de foncier à vocation économique, alors que la zone d'activités historique de Senlis « Senlis Sud-Oise » est quasiment saturée, et a fait l'objet en 2014 d'une étude de requalification pour dégager des marges d'évolution. Aussi la relance de la zone des Portes de Senlis est-elle une priorité, elle est d'intérêt général pour Senlis, mais aussi pour le sud de l'Oise, carencé en potentiel de foncier à vocation économique.

III – Justification de la modification n°2 du PLU

Extrait du plan de zonage de la modification n°2



La présente modification du PLU ne modifie pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle ne modifie pas non plus le plan de zonage : la zone UEc est conservée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit clairement les objectifs de la Ville de Senlis en matière de développement économique : Afin de pérenniser la présence et le développement des activités économiques, au regard de l'absence de foncier disponible au sein du tissu urbain, il est nécessaire de développer une zone d'activités économiques qui permettra de dégager du foncier à destination des entreprises.

Parmi les 6 principes du PADD l'un d'entre eux doit faire l'objet d'une vigilance dans le cadre de la modification : Le développement économique (et de l'emploi) qui oriente les mutations en cours. La relance du parc d'activités des Portes de Senlis en fait partie.

Sur ce point, le PADD envisage plusieurs horizons de temps : à court terme, périmètre de la zone actuelle et à plus ou moins long terme son extension Sud. Les conditions de desserte de cette extension devront donc être prises en compte.

Le zonage UEc est un sous-zonage de la zone UE (urbaine à vocation économique) dédié au secteur des Portes de Senlis.

L'étude paysagère préalable a permis de définir des objectifs qualitatifs précis en matière de prescriptions paysagères, architecturales et de vocations admissibles dans le Parc d'Activités.



Le site inscrit de la vallée de la Nonette est illustré en jaune il couvre donc l'ensemble du territoire communal.

Ces éléments sont traduits à travers l'OPA « Portes de Senlis » et le règlement de la zone UEc.

La Ville de Senlis souhaite favoriser sur cette zone l'accueil d'activités économiques créatrices d'emplois et de valeur ajoutée. Ce parc d'activités pourra par cette deuxième modification recevoir notamment des activités de logistique dont la demande est forte actuellement avec un bon ratio d'emplois.

IV - Principes de la nouvelle orientation d'aménagement

Afin d'encadrer tout projet d'aménagement futur, l'Orientation Particulière d'Aménagement introduit 3 thèmes principaux :

PAYSAGE

En matière de paysage, l'ouverture du programme du Parc des Portes de Senlis à des activités logistiques ne remet pas en question les enjeux et les objectifs énoncés en 2015.

Cependant les moyens à mettre en œuvre devront être adaptés aux particularités de ce type de programme.

1. Assurer la transition paysagère entre les espaces agricoles et les futures constructions avec un traitement des marges de la parcelle.

À la limite avec les zones agricoles, les marges définies au plan de l'OPA devront être constituées d'une bande plantée qui accueillera un fossé ainsi qu'une bande boisée composée de plantations pluristratifiées associant des espèces végétales choisies dans la liste préconisée par l'étude paysagère.

Cette bande boisée sera composée à minima de deux rangs disposés en quinconce, comportant une strate d'arbres de haute et moyenne tige et une strate arbustive. Chaque rang associera des espèces végétales diversifiées et locales, préconisées par l'étude paysagère.

Le long des voies circulant en périphérie du site : RN 324, RN 330 et chemin des Rouliers (transformé en voirie de desserte à terme), le traitement des marges est défini conformément aux coupes de principes en annexe du plan de l'OPA.

2 - Maintenir la présence forte du végétal au sein de la zone avec une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales.

La création d'un paysage intérieur de la zone et l'insertion du parc d'activités dans le grand paysage, nécessitent d'aérer l'espace urbanisé par des séquences végétales significatives atténuant l'impact visuel des volumes bâtis.

Le principe de trames paysagères nord-sud sera mis en œuvre et permettra d'installer les coupures recherchées.

Ces espaces pourront être le support d'une gestion alternative des eaux pluviales

Les voiries ou les aires de stationnement sont associées systématiquement à des dispositifs de drainage ou d'infiltration (suivant la perméabilité du sol), associés à des plantations :

- Soit d'une bande boisée, associant des arbres de haute ou moyenne-tige et des arbustes adaptés à des sols hygromorphes.
- Soit d'une noue, plantée de végétaux hygromorphes s'inspirant de la liste précisée dans l'étude paysagère.

Tous les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager, y compris les bassins de rétention associés aux constructions et aux espaces imperméabilisés lorsque la réalisation de noues n'est pas possible.

1. Utiliser les structures végétales et des palettes de végétaux issues du site

Les typologies végétales retenues pour les aménagements à venir sont les bandes boisées, les alignements, les ponctuations arbustives constituées de haies vives, les bosquets.

TRAITEMENT ARCHITECTURAL

1. Assurer une insertion volumétrique cohérente avec la topographie du site en implantant les bâtiments de grande hauteur en partie basse du site.

► En créant deux vélums différents tenant compte de la pente.

- A l'Ouest : Un vélum à 97.50 m NGF. Ce qui autorise par exemple une hauteur maximum de 16 m (si le bâtiment est implanté sur une courbe de niveau à 81,50 m NGF).

- A l'Est, un vélum à 96.50 m NGF ce qui correspond à l'altimétrie du toit du bâtiment existant.

2 - Garantir l'harmonie architecturale sur le parc d'activités

► Par une recherche de simplicité volumétrique, à l'échelle des composantes du grand paysage.

- ▶ Par un traitement de façades sobre, dont les choix de matériaux et de teintes seront déterminés en fonction de l'environnement proche et lointain.

TRAITEMENT DES DESSERTES

1 - Canaliser la circulation des véhicules motorisés

- ▶ Assurer une fluidité des dessertes sans générer de conflits d'usage sur le réseau existant. Deux accès au parc d'activités sont autorisés : par la connexion existante au giratoire sur la RD 1324, et par le chemin des Rouliers.

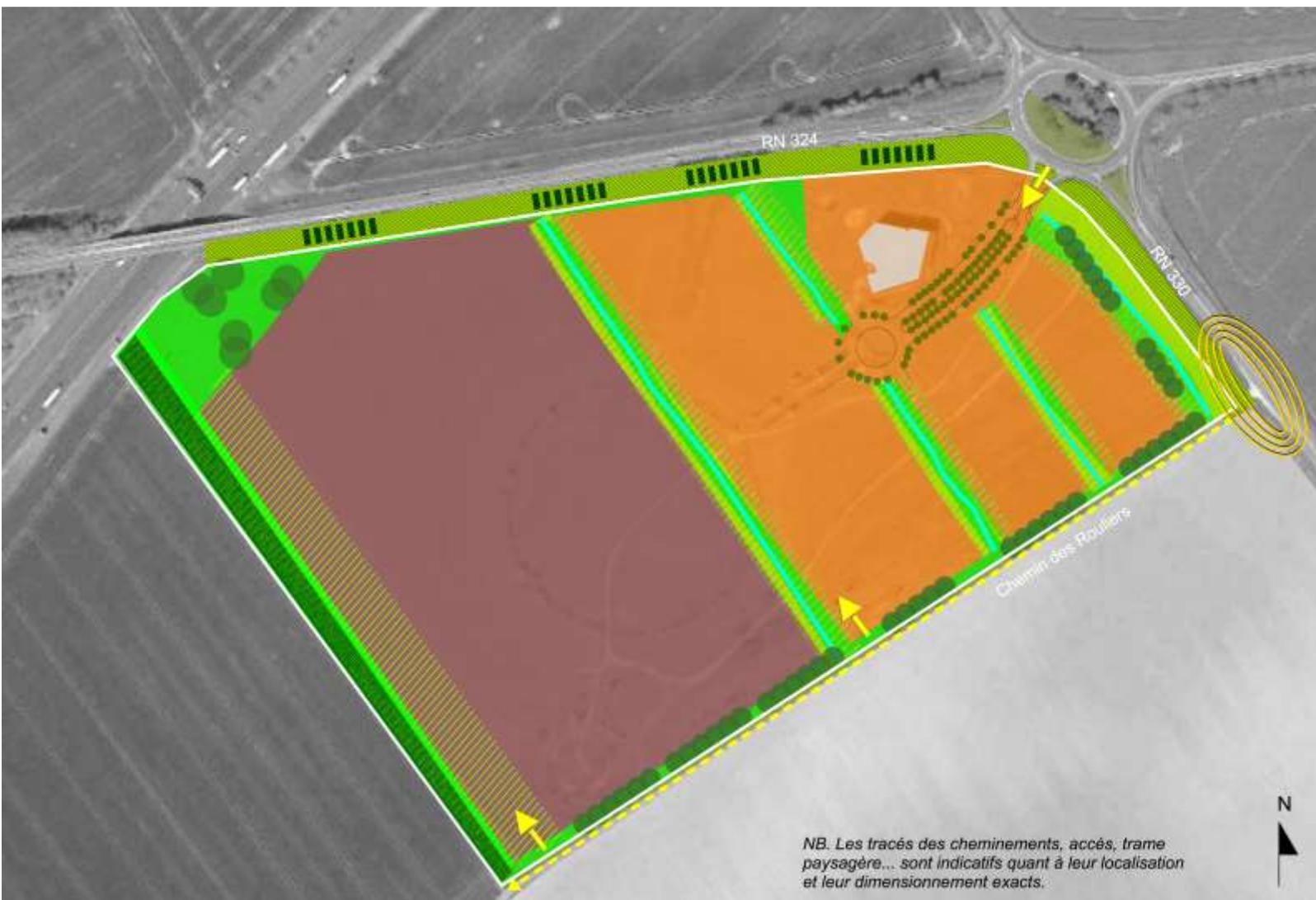
2 - Assurer la connexion avec l'extension future de la zone

- ▶ Le chemin des Rouliers, aménagé pour desservir la zone UEc pourra également desservir ultérieurement son extension (zone 2AUe).
- ▶ En sécurisant son raccordement à la RN 330.

3 - Favoriser les déplacements piétons au sein de la zone

- ▶ En mettant en place des circulations douces à l'usage des utilisateurs du site et des visiteurs.
- ▶ En favorisant le raccordement avec la voie verte réalisée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée, qui permet une connexion douce du site avec les principaux équipements et le centre-ville de Senlis.

PLAN DE l'OPA – orientation particulière d'aménagement les Portes de Senlis



NB. Les tracés des cheminements, accès, trame paysagère... sont indicatifs quant à leur localisation et leur dimensionnement exacts.

Légende

-  Secteur dans lequel la hauteur du bâti est limitée à 96.50 NGF
-  Secteur dans lequel la hauteur du bâti est limitée à 97.50 NGF
-  Périmètre de la zone UEc
-  Desserte secondaire du Parc d'activités et potentiellement de son extension
-  Accès possible vers le Parc d'activités
-  Dispositif de raccordement sur RN 330 à traiter
-  Espace public à traiter en cohérence avec l'aménagement du site
-  Marges à planter (*)
-  Trame paysagère nord-sud, support éventuel de gestion des eaux pluviales (*)
-  Percée aménageable, non constructible
-  Plantations existantes à conforter avec essences de haute tige
-  Alignement séquentiel
-  Bosquets
-  Bande boisée
-  Alignements existants

(*) Suivant typologies végétales définies dans l'OPA

