

Département de l'Oise

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1



## RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

<p>Approbation : 20 juin 2013</p> <p><b>Approbation modification n°1</b></p>	<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du</p>
--	--



# Sommaire

## ***I – Dispositions de la modification du Plan Local d’Urbanisme (PLU) ..... 5***

<b>1. Désignation du maître d’ouvrage.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Articles du Code de l’Urbanisme (CU) régissant la procédure de modification du PLU ...</b>	<b>5</b>
<b>3. Le contexte de la modification n°1 du PLU.....</b>	<b>7</b>
3.1 Permettre l’implantation de nouvelles activités économiques sur le territoire Senlisien.....	7
3.2 Autoriser une activité agricole raisonnée en entrée de ville est .....	7
3.3 Mettre à jour le document d’urbanisme.....	8
<b>4. Démarches préalables à la modification du PLU .....</b>	<b>9</b>
4.1 La délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2013.....	9
4.2 La réunion d’information auprès des personnes publiques associées et la notification au Préfet du projet de modification.....	9
4.3 Les modalités de l’enquête publique.....	10
4.4 La suppression de la Zone d’Aménagement Concerté des Rouliers .....	11
4.5 Réalisation de l’étude paysagère préalable à la modification n°1 du PLU sur les Portes de Senlis (zone 1AUe).....	12
4.6 L’étude de programmation du quartier Ordener.....	13

## ***II – Justification de la modification n°1 du PLU..... 15***

<b>1. Evolution de la zone A* .....</b>	<b>15</b>
<b>2. Evolution de la zone 1AUe.....</b>	<b>17</b>
<b>3. Evolution du zonage du Quartier Ordener .....</b>	<b>23</b>
<b>4. Mise à jour du document d’urbanisme.....</b>	<b>25</b>
4.1 Application de la loi ALUR .....	25
4.2 Corrections d’erreurs matérielles dans le plan de zonage .....	25
4.2.1 Correction du zonage au nord de l’avenue du Poteau.....	25
4.2.2 Correction de l’incohérence du zonage avenue de Creil.....	26
4.3 Corrections d’erreurs matérielles dans le règlement.....	26
4.3.1 Suppression de la notion de participation pour le financement des voiries et réseaux.....	26
4.3.2 Suppression des dispositions relatives au versement pour sous-densité.....	27
4.3.3 Suppression de la restriction aux abords des installations classées .....	27
4.3.4 Suppression de l’interdiction d’installer des volets roulants en zone UCc .....	27
4.3.5 Adaptation du règlement pour les zones UBr1 et UBr2 .....	27
4.3.6 Autorisation d’installer des volets coulissants.....	28
4.3.7 Adaptation de la zone UCd.....	28
4.3.8 Adaptation du règlement de la zone UE.....	28
4.3.9 Adaptation du règlement de la zone A .....	29
4.3.10 Intégration d’une disposition relative à l’implantation des installations d’utilité publique .....	29
4.3.11 Précisions concernant le calcul des hauteurs des constructions .....	30

4.4 Mise à jour des annexes .....	30
4.4.1 Les annexes supprimées .....	30
4.4.2 Les annexes actualisées.....	30
4.4.3 Les annexes ajoutées .....	31

**III – Notice de lecture de la modification ..... 31**

**IV - ANNEXES de la Notice de Présentation ..... 33**

1. Synthèse de l'étude paysagère sur les Portes de Senlis ..... 34
2. Synthèse de l'étude d'aménagement et de programmation sur le Quartier Ordener ..... 34

# **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**

### **Article L123-13-1**

La procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme est règlementée par l'article L123-13-1 qui prévoit que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique [...]. »

### **Article L121-4**

Les personnes publiques associées visées aux I et III de l'article 121- 4, à qui le projet de modification doit être notifié avant l'ouverture à l'enquête publique sont les suivantes :

« I. L'Etat, les régions, les départements, [...], les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux [...] sont associés à l'élaboration [...] des plans locaux d'urbanisme [...].

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture [...]. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. [...].

III. Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

1° [...];

2° [...];

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. »

### **Article L123-13-2**

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification 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 ;

Commune de Senlis – Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme – **Rapport de présentation**

*Il est soumis à enquête publique [...] par le maire.*

*L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. [...]. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.*

*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 R123-24**

*Font l'objet des mesures de publicité et d'information édictées à l'article R123-25 :*

- a) La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation, en application des articles L123-6 et L123-13. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme en application de l'article L123-13-1 ;*
- b) La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme, en application des articles L123-10, L123-13 à L123-13-3 ;*
- c) Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L123-14-2 ;*
- d) La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L123-14-2 ;*
- e) La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L123-14-1 ;*
- f) La délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité, dans le cadre d'une procédure intégrée pour le logement prévue à l'article L300-6-1.*

#### **Article R123-25**

*Tout acte mentionné à l'article R123-24 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.*

*Il est en outre publié :*

- a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;*
- b) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;*
- c) Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;*
- d) Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.*

*Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.*

*L'acte qui institue ou qui supprime la limitation des droits à construire en cas de division d'un terrain bâti en application de l'article L123-1-11 est adressé au Conseil supérieur du notariat et à la chambre départementale des notaires.*

*L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.*

### **3. Le contexte de la modification n°1 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.

Ce document d'urbanisme a été réalisé conformément à la Loi Solidarité et Renouveau 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.

La motivation principale de cette modification n°1 est de permettre la mise en œuvre des projets de développement économique identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : le projet de parc d'activités des Portes de Senlis (ancienne zone des Rouliers), le projet de renouvellement du quartier Ordener et le maintien des activités agricoles sur le territoire.

Cette modification permettra en parallèle de corriger les erreurs matérielles du document et de le mettre à jour conformément aux nouvelles législations.

#### **3.1 Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques sur le territoire Senlisien**

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 nombre et le taux d'emplois sont remarquables sur la commune. La zone industrielle historique, récemment renommée « ZAE Senlis Sud Oise », affiche un taux de remplissage de 90% et les quelques emprises foncières, non mobilisées jusqu'à aujourd'hui, font l'objet de nouveaux projets d'implantation d'activités économiques.

Pour autant, la richesse de ce tissu économique local n'est pas assez mise en valeur. Cette prise de conscience tardive a abouti doucement à un manque d'anticipation et une absence de réflexions en faveur du maintien, du renouvellement et de l'essor des activités économiques. Le dynamisme du tissu économique local, basé sur l'essor des années 1970-1980, s'essouffle et a besoin de nouvelles perspectives pour se maintenir voire se développer.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) envisage la reconquête de deux espaces ciblés :

- le Parc d'activités des Portes de Senlis, 18 ha, afin de relancer la mise sur le marché de foncier à vocation économique ;
- le quartier Ordener, 10 ha, afin de favoriser l'installation d'activités économiques innovantes.

La présente modification du PLU vise donc à rendre opérationnel ces deux projets, pour lesquels les études préalables nécessaires ont été réalisées, mais qui restent aujourd'hui bloqués par des contraintes réglementaires volontairement imposées dans le PLU de 2013 dans l'attente de projets d'aménagement plus précis.

#### **3.2 Autoriser une activité agricole raisonnée en entrée de ville est**

Sur le territoire senlisien, l'agriculture occupe dans les paysages une place importante. Pourtant, cette activité économique souffre en outre du morcellement des exploitations cernées par l'urbanisation, les grandes infrastructures et les massifs forestiers. Cette fonctionnalité économique résiste à de

nombreuses pressions et menaces s'exerçant au détriment de leur pérennité qui handicapent une valorisation sociale, économique et environnementale de ces espaces.

Le PLU approuvé en 2013 vise donc deux objectifs principaux en matière d'activité agricole :

- Participer au maintien et au développement de l'activité agricole sur Senlis, l'une des activités historiquement présente sur la commune et encore très représentée aujourd'hui ;
- Préserver le caractère rural, champêtre et paysager des entrées de ville, c'est-à-dire encadrer la constructibilité de certaines zones agricoles sur lesquelles la construction d'équipements agricoles pourrait nuire à la qualité paysagère du territoire.

Pour parvenir à conjuguer ces deux objectifs, la Ville de Senlis, en concertation avec les services de l'Etat, a retenu de mettre en place un zonage « A\* » en entrée de ville est de Senlis, de part et d'autre de la route d'Ermenonville (RN330) à l'ouest de la route de Crépy-en-Valois (RD1324). Les cônes de vue vers la cathédrale et autres repères architecturaux et patrimoniaux de la ville ancienne ont été reconnus comme particulièrement qualitatifs, nécessitant une considération particulière. Le zonage « A\* » constitue donc une zone à vocation agricole sur laquelle toute construction à usage agricole ou horticole est interdite, seule l'exploitation des terres est autorisée.

Cependant, la Chambre d'Agriculture de l'Oise a fait observer à la collectivité, que l'interdiction totale de construire des bâtiments à usage agricole dans une zone à vocation agricole n'est pas autorisée dans un PLU car elle limite fortement les possibilités de développement de l'activité agricole.

La modification du PLU prévoit donc de supprimer le zonage « A\* » au sein duquel aucune construction n'est autorisée en le substituant par un zonage autorisant les constructions à usages agricoles dans des conditions encadrées.

### **3.3 Mettre à jour le document d'urbanisme**

Les évolutions législatives et réglementaires et l'application du document d'urbanisme depuis son approbation nécessitent une mise à jour régulière des éléments qui le composent. La présente modification permettra d'introduire les évolutions réglementaires imposées par la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové entrée en application depuis le 24 mars 2014), de corriger les erreurs matérielles observées dans le règlement et dans le plan de zonage et de mettre à jour les annexes.

## **4. Démarches préalables à la modification du PLU**

### **4.1 La délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2013**

Par délibération en date du 12 décembre 2013, le Conseil Municipal a approuvé le lancement de la modification du PLU avec la volonté de mettre en œuvre le projet urbain communal, dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La délibération précise que pour traduire les évolutions des études en matière de réflexions urbaines qui se sont poursuivies après l'élaboration du PLU, une modification du document d'urbanisme est nécessaire pour rendre certains projets opérationnels.

La modification est notamment destinée à :

- Traduire le projet de développement de l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Rouliers et transformer le secteur classé en 1AUe en zone urbaine à vocation économique à part entière afin d'y autoriser un permis d'aménager prenant le relais opérationnel de l'ancienne ZAC (la ZAC, d'initiative publique créée en 1991, a été supprimée lors du même Conseil Municipal du 12/12/13)
- Modifier le secteur UFa du quartier Ordener, hier à destination militaire, aujourd'hui pour accueillir le CEEBIOS, Centre Européen d'Excellence en Biomimétisme de Senlis ;
- Adapter le règlement du secteur UBr1 pour la réalisation de l'EcoQuartier du secteur de la gare ;
- Apporter des corrections au règlement de la zone agricole, classée A\* au PLU, pour tenir compte des observations de la Chambre d'Agriculture et maintenir l'activité agricole dans les meilleures conditions possibles sur la commune. Le secteur A\*, le long de la route de Crépy-en-Valois au nord de la future voie verte, fera l'objet d'un travail particulier avec la Chambre d'Agriculture dans le cadre de cette modification pour y autoriser les constructions à vocation agricole ou dérivée, dans de bonnes conditions d'intégration paysagère ;
- Affiner les règles du PLU.

### **4.2 La réunion d'information auprès des personnes publiques associées et la notification au Préfet du projet de modification**

Bien que l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme ne formalise pas d'information particulière concernant le projet de modification du PLU mais prévoit une notification au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique, la Ville de Senlis a souhaité organiser une réunion d'information à destination des personnes publiques associées les plus directement concernées par le projet de modification afin d'échanger sur les points majeurs de cette modification.

Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine a par ailleurs été associé en amont aux études menées sur le quartier Ordener et les Portes de Senlis.

La première notification de modification du PLU et l'invitation des personnes publiques associées à la réunion d'information a été transmise par courrier en date du 13 février 2015. La réunion d'information s'est tenue le jeudi 12 mars 2015.

La notification du projet finalisé de modification n°1 du PLU a été transmis par courrier en date du 26 mars 2015 aux personnes publiques associées, préalablement au démarrage de l'enquête publique.

### **4.3 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 la suite du rapport du commissaire enquêteur qui sera transmis à la Ville de Senlis dans les 30 jours suivants la clôture de l'enquête, soit le 8 juin 2015 au plus tard, la collectivité prendra en compte les observations recueillies au cours de l'enquête pour rédiger le projet définitif du Plan Local d'Urbanisme qui sera approuvé par délibération.

Conformément à l'article L123-9 du Code de l'Environnement, la durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours. Elle s'est déroulée en mairie de Senlis du vendredi 3 Avril au jeudi 7 mai 2015, soit 35 jours consécutifs.

Conformément à l'article L123-10 du Code de l'Environnement, au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, l'information d'ouverture de cette enquête publique a été donnée grâce :

- L'affichage d'un avis en mairie et sur les panneaux d'affiche administratif
- L'affichage d'un avis sur le site du quartier Ordener, entrée donnant sur le rue des Jardiniers
- L'affichage d'un avis à l'entrée du site des Portes de Senlis
- La publication d'un avis dans le Journal Le Parisien en date du 17/03/15 et du 07/04/2015
- La publication d'un avis dans le Journal Oise Hebdo en date du 18/03/15 et du 08/04/2015
- La publication d'une information dans le Journal Communal « Senlis Ensemble » du mois d'avril 2015
- La publication de l'avis sur le site internet de la Ville

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique et un registre des observations seront mis à disposition du public pour être consultés et recueillir les observations :

- Au service de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la mairie (57 rue Vieille de Paris – 60300 SENLIS) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- A l'accueil de la mairie, les samedis matins de 9h00 à 12h00.

Le commissaire enquêteur a reçu, informé et recueilli les observations du public dans le cadre des permanences programmées ci-dessous :

- Vendredi 3 Avril 2015, de 9h à 12h dans la salle des Capétiens (Place Henri IV) de la mairie
- Samedi 11 Avril 2015, de 9h à 12h dans la salle des Capétiens (Place Henri IV) de la mairie
- Jeudi 7 mai 2015, de 13h30 à 16h30 dans la salle des Capétiens (Place Henri IV) de la mairie

Les observations peuvent également être adressées, dans le délai de l'enquête publique :

- Par courriel, à l'adresse internet ci-après : [plu@ville-senlis.fr](mailto:plu@ville-senlis.fr)
- Par courrier, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur de l'Enquête publique du PLU – Hôtel de Ville – Place Henri IV – 60300 SENLIS

Les observations reçues par courriel et courrier seront annexées au registre d'enquête publique.

Des renseignements complémentaires peuvent être obtenus auprès de Mme Catherine GARCIA – Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme – [garcia.c@ville-senlis.fr](mailto:garcia.c@ville-senlis.fr) ; ou de Mme Amandine GUEROT – Chargée d'études au service Aménagement et Urbanisme – [gueriot.a@ville-senlis.fr](mailto:gueriot.a@ville-senlis.fr).

Toute demande de communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique peut être faite par courrier, aux frais du demandeur, à l'attention de Mme Le Maire – Hôtel de Ville – Place Henri IV – 60300 SENLIS.

Par décision du Vice-Président du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 23 février 2015, M. BROCARD Alain, clerc de notaire, demeurant à PONTPOINT (60700) a été désigné comme commissaire enquêteur titulaire, pouvant être suppléé par M. LEFEBVRE Denis, inspecteur des impôts, demeurant à FONTAINE SAINT LUCIEN (60480).

#### **4.4 La suppression de la Zone d'Aménagement Concerté des Rouliers**

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 » 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 Rouliers est 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.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé par le Conseil Municipal le 20 juin 2013, a classé 35 hectares à vocation d'activités économiques à l'est de l'autoroute A1 en zone à urbaniser à vocation économique : le périmètre de l'historique ZAC des Rouliers (18 ha) en zone 1AUe, pour une urbanisation à très court terme et son extension potentielle (17 ha) en zone 2AUe qui pourra être ouverte à l'urbanisation et aménagée lorsque la première phase 1AUe sera commercialisée.

Pour autant, les documents régissant l'urbanisation de l'ancienne ZAC, c'est-à-dire le plan d'aménagement de zone (PAZ) et le règlement d'aménagement de zone (RAZ), ne pouvaient être réintroduits dans le cadre du PLU car ils ont été élaborés selon des règles qui ne sont plus en vigueur. En effet, le PAZ et le RAZ n'existent plus depuis la loi SRU (13 décembre 2000). De plus, les législations - de l'environnement notamment - se sont renforcées, nécessitant dès lors la réalisation d'une étude d'impact et d'un dossier loi sur l'eau. Le parti d'aménagement a également évolué car la collectivité a aujourd'hui l'obligation d'intégrer davantage les enjeux de protection des paysages et de préservation des milieux. En outre, lors de l'élaboration du PLU les personnes publiques associées ont formulé des observations qui doivent être prises en compte en matière d'intégration des futurs bâtiments.

C'est pourquoi, préalablement à la modification n°1 du PLU, il était nécessaire pour la Ville de Senlis de mener une mise à jour réglementaire des documents encadrant l'aménagement et la construction de cette zone.

Pour relancer la dynamique d'aménagement de la zone, la Ville de Senlis a choisi de supprimer la ZAC des Rouliers et de la substituer en permettant l'urbanisation d'une zone 1AUe sur un périmètre identique. Le projet de développement économique perd son nom de « ZAC des Rouliers » et devient « Parc d'activités des Portes de Senlis ».

Pour être constructible, cette zone 1AUe doit d'abord faire l'objet d'une modification du PLU puis d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager) accompagné d'une étude d'impact. La Ville de Senlis mène la modification du PLU tandis que le propriétaire privé devra réaliser le permis d'aménager et l'étude d'impact qui donnera lieu à une enquête publique ultérieure. Les cahiers des charges de cession des terrains liés à la ZAC ne sont donc plus nécessaires et sont abrogés.

La suppression de la ZAC représentait l'unique solution permettant de relancer cette opération dans un cadre réglementaire actualisé, complètement intégré au PLU communal et de faire entrer le projet dans le droit commun de l'urbanisme communal.

Ces études et procédures sont menées en coopération avec le propriétaire des terrains du parc d'activités. Suite à la suppression de la ZAC, le règlement de la zone 1AUe évoluera dans le cadre de la présente modification du PLU.

Le permis d'aménager à venir est dans la continuité de l'ancienne ZAC, qui avait déjà permis d'ouvrir à l'urbanisation, dès 1991 ce secteur anciennement agricole en entrée de Ville. Par conséquent, le zonage de type U n'entraîne aucune réduction ou atteinte à un état naturel ou agricole antérieur.

#### **4.5 Réalisation de l'étude paysagère préalable à la modification n°1 du PLU sur les Portes de Senlis (zone 1AUe)**

L'urbanisation, en 2013, de la zone 1AUe sur le périmètre de l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Rouliers se justifie par plusieurs éléments de contexte géographique et économique.

Toutefois, le territoire de Senlis n'appartenant à aucun périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), la création d'une zone AU a nécessité une dérogation préfectorale obtenue par arrêté en date du 21 mars 2013. Cet accord de l'Etat autorisant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe était soumis à plusieurs conditions :

- Intégrer une distinction entre une zone 1AUe, correspondant à l'emprise de l'ancienne ZAC des Rouliers et une zone 2AUe correspondant à une extension future de la zone d'activités. Cette différenciation de zonage induit que l'aménagement de l'extension (2AUe) ne pourra être envisagé qu'après la commercialisation effective de la zone 1AUe permettant ainsi de maintenir l'activité agricole en place à moyen terme.
- L'aménagement de la zone 1AUe ne pourra se faire qu'après la modification du PLU faisant évoluer le zonage 1AUe en zonage UE. Cette modification doit être associée à la définition des mesures nécessaires pour préserver les vues sur Senlis et sa cathédrale. Un premier cadrage avait alors été apporté dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013 (*Carte d'intention pour l'aménagement du futur parc d'activités des Rouliers*) imposant des principes génériques de protection paysagère dans l'attente de la modification du PLU.
- La modification du PLU permettra de rédiger une Orientation Particulière d'Aménagement qui sera basée sur les apports d'une étude paysagère précise. L'OPA explicitera les compositions paysagères à mettre en place de manière à préserver les cônes de vue sur Senlis et sa cathédrale. La hauteur du bâti devra être strictement limitée. La détermination des hauteurs sera établie au regard de la topographie exacte du site.

La Ville de Senlis a donc fait réaliser une étude paysagère détaillée, basée sur un levé topographique du terrain. Cette analyse paysagère, réalisée d'octobre 2014 à mars 2015 par le bureau d'études Arpents Paysage qui a permis de justifier des hauteurs maximales acceptables permettant l'intégration des bâtiments dans le paysage et des préconisations en termes de composition urbaine et de plantations. Les prescriptions paysagères proposées ont été reprises dans une Orientation Particulière d'Aménagement spécifique à ce secteur.

L'étude paysagère a été présentée au Service Territorial d'Architecture et du Patrimoine ainsi qu'aux personnes publiques associées. Déclinée en Orientation Particulière d'Aménagement, elle permet, dans le cadre de la modification du PLU, de substituer la zone 1AUe par la zone UEc avec un règlement spécifique. Ce secteur UEc pourra accueillir des constructions suite à la mise en place d'un projet global d'aménagement (Permis d'aménager).

La synthèse de l'étude paysagère menée par Arpents Paysage est jointe en annexe n°1 de la présente notice de présentation.

#### **4.6 L'étude de programmation du quartier Ordener**

En août 2009, les activités militaires occupant historiquement le quartier Ordener localisé le long du Faubourg Saint Martin se sont retirées, laissant en l'état un site d'environ 10 ha, composé d'une vingtaine de bâtiments comptant plus de 25 000 m<sup>2</sup> de surface construite.

Il faudra attendre le mois de juillet 2012 pour qu'un Plan Local de Redynamisation (PLR) soit signé avec l'Etat, en compensation du départ des services de la Défense et que la Ville de Senlis soit autorisée à le mettre en œuvre.

Ce PLR a vocation à définir une stratégie de redynamisation économique qui se décline à l'échelle de la Ville sur trois sites distincts et en parfaite complémentarité les uns des autres. Il s'agit de la ZAE Senlis – Sud Oise, du Parc d'Activités des Portes de Senlis et du Quartier Ordener.

Ces trois secteurs constituent des espaces majeurs et à fort enjeu dans un espace urbain situé au cœur d'un Parc Naturel Régional Oise – Pays de France, au sein duquel toute mutation reste fortement contrainte dans un souci de préservation des espaces bâtis ou naturels de qualité. C'est donc l'insuffisance de foncier à vocation économique qui a présidé au choix de développer de l'emploi sur le quartier Ordener afin de maintenir des fonctions urbaines mixtes à proximité du centre-ville.

L'idée du Centre Européen d'Excellence en Biomimétisme de Senlis (CEEBIOS) est née du constat physique d'un site qui bien que militaire fonctionne comme un campus : un lieu où l'on se forme (ancien centre de formation d'un régiment de transmissions), où l'on travaille, où on se nourrit, où l'on peut également être logé, et organiser des manifestations.

C'est ainsi que le choix de dédier cet espace à des fonctions d'accueil d'activités économiques, de formation et toutes les fonctions supports nécessaires en réutilisant les bâtiments existants a été fait. La nécessité d'identifier un thème différenciant, à la fois unique et complémentaire est venu ensuite, issue du constat de chercheurs attestant une carence majeure en la matière : le Biomimétisme, approche innovante consistant à s'inspirer de la nature pour répondre aux enjeux des acteurs grâce à une complémentarité entre chercheurs, entreprises, académies...une belle manière de rapprocher écologie et économie.

Dans l'attente d'un projet abouti, le PLU de 2013 a institué sur ce secteur une Servitude d'Attente, conformément à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme et a maintenu la vocation militaire sur ce secteur.

Depuis l'acquisition du site par la Ville de Senlis en décembre 2013, des études de programmation précises ont été menées par le bureau d'études Filigrane Programmation. Elles ont conclu à la compatibilité du projet de CEEBIOS avec la composition urbaine, paysagère et architecturale de qualité

du site et ont permis de proposer un schéma d'aménagement à même de vérifier la traduction patrimoniale des enjeux, des objectifs et des besoins identifiés.

Ce schéma d'aménagement et les objectifs définis en termes de programmation sont venus non seulement confirmer l'adéquation du site au projet mais également définir les modalités de son développement à court, moyen et long terme.

Les conclusions de l'étude permettent à la Ville de mettre en place une Orientation Particulière d'Aménagement qui encadrera le développement du projet sur le long terme. Afin de conserver une cohérence d'ensemble au site, il s'imposera notamment au futur gestionnaire.

La synthèse du projet global d'aménagement établie par Filigrane Programmation est jointe en annexe n°2 de la présente notice de présentation.

## II – Justification de la modification n°1 du PLU

### 1. Evolution de la zone A\*

#### MODIFICATIONS DANS LE PLU

##### > PLAN DE ZONAGE

- Substitution de la zone A\* par la zone Ab

##### > REGLEMENT – Dispositions spécifiques à la zone A

- Suppression des articles relatifs au zonage A\*
- Création d'un règlement pour le zonage Ab

La zone A\* située à l'Est du territoire Senlisien de part et d'autre de la RN330, délimitée par l'ancienne voie ferrée au sud, l'autoroute à l'ouest et le chemin des Rouliers et la RD1324 au nord interdit dans le PLU toute construction de bâtiment à usage agricole ou horticole.

Afin de maintenir l'activité agricole, activité économique historique et marquante de l'histoire de Senlis, dans les meilleures conditions d'exploitation possibles, la Ville souhaite aujourd'hui y autoriser la réalisation de constructions à usage agricole et horticole, dans le cadre de prescriptions architecturales et paysagères particulières pour ce secteur d'entrée de ville afin de préserver les vues vers la ville et la perspective vers la cathédrale.

**Le zonage A\* est donc substitué par le zonage Ab dans le règlement du PLU et dans le plan de zonage.**

Toute construction à usage agricole et horticole sera soumise à des prescriptions architecturales et paysagères renforcées par rapport au règlement de la zone A, pour des motifs de préservation paysagère et des cônes de vue.

Notamment :

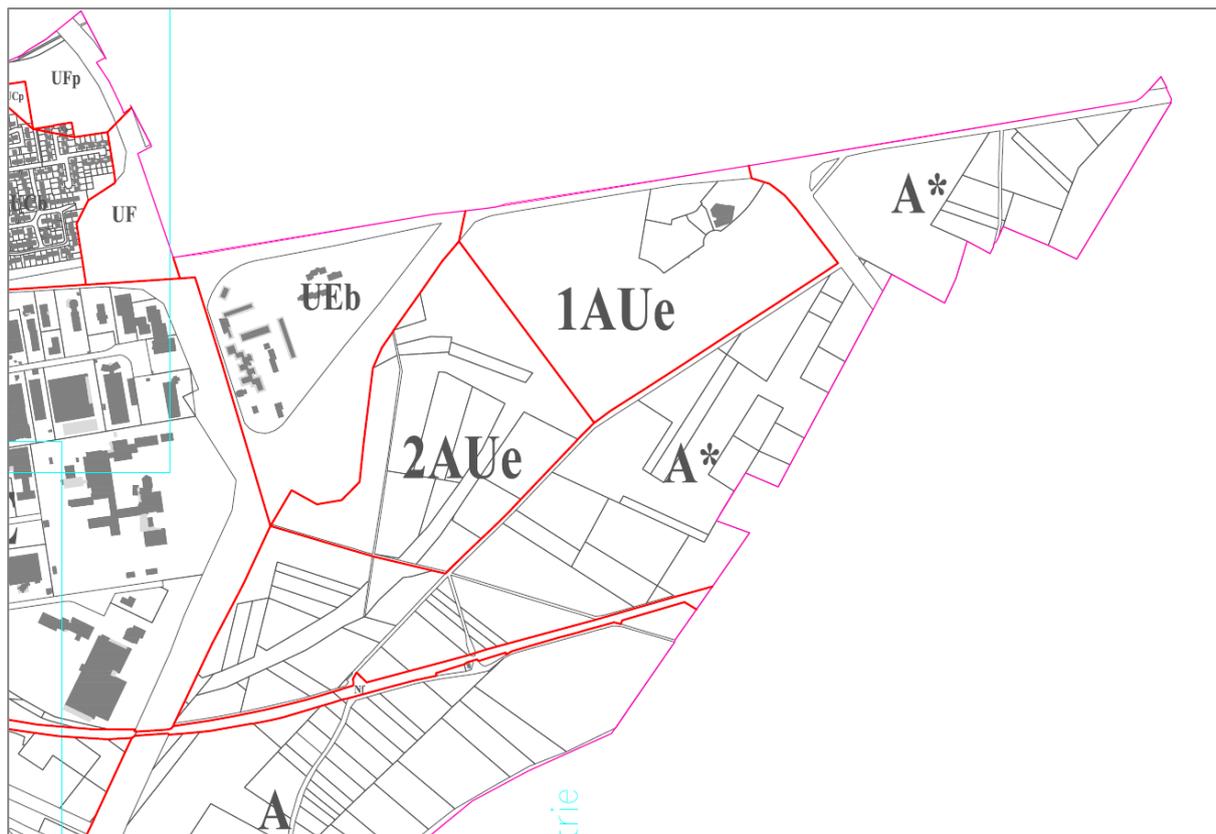
- > Les constructions en limite séparative ne sont pas autorisées,
- > L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 5%,
- > La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres,
- > Pour des motifs de préservation des vues vers la ville et la perspective de la cathédrale, tout projet de construction devra être accompagné d'un projet d'insertion paysagère. Une bande paysagée de 5 m, non constructible et non aménageable devra être créée pour permettre l'insertion paysagère de chaque face du bâtiment visible depuis les axes routiers ou les itinéraires de randonnée.

Ces principales dispositions prises à travers le règlement de zone permettent de limiter l'impact des constructions dans le paysage, non seulement en limitant le volume de la construction, mais également en imposant des prescriptions paysagères renforcées.

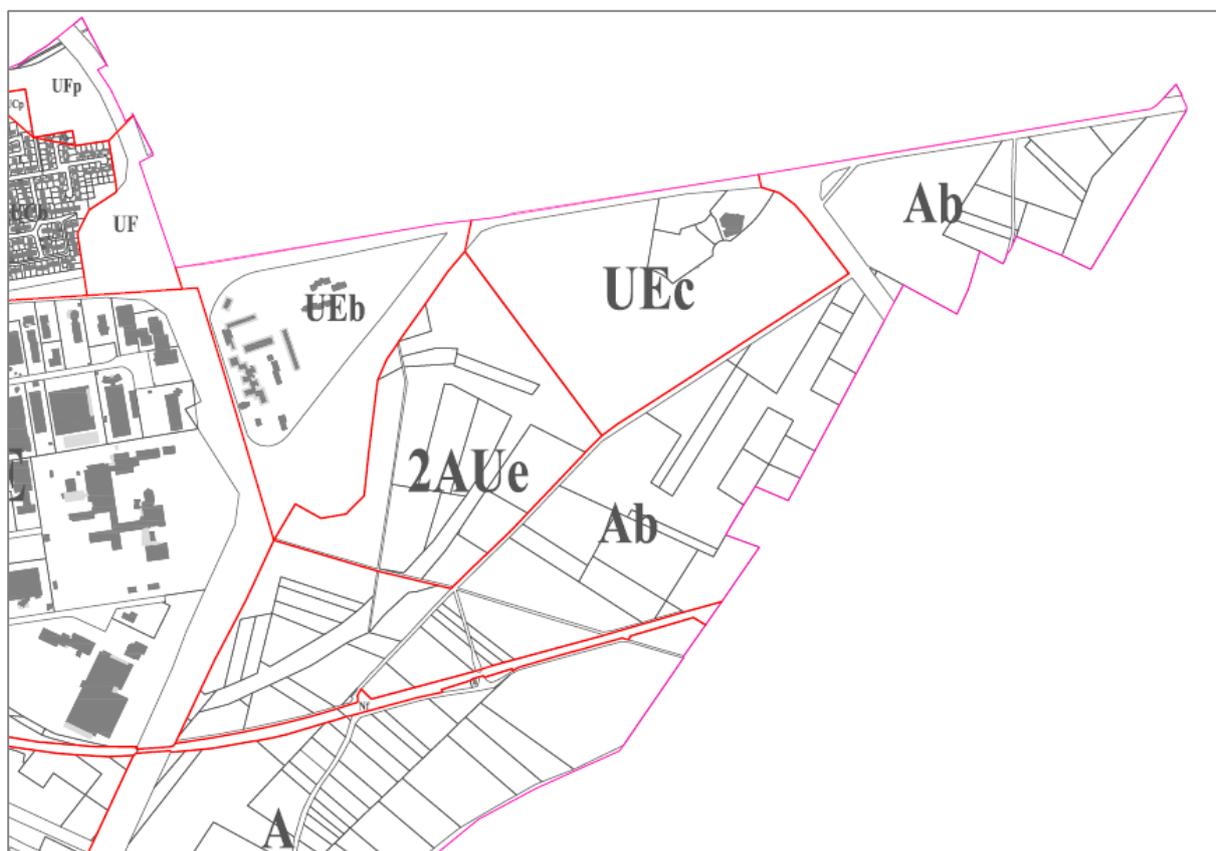
D'autre part, les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune, sont applicables aux parties de la zone A riveraines de l'A1 et de la RN324. C'est-à-dire que « *En dehors 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* ».

Ces nouvelles dispositions permettent à la fois de maintenir une activité agricole raisonnée en entrée de Ville Est de Senlis, d'autre part d'autoriser éventuellement des constructions à usage agricole ou horticole lorsqu'un projet, suffisamment qualitatif le permet.

**Plan de zonage actuel**



**Plan de zonage suite à la modification n°1**



## 2. Evolution de la zone 1AUe

### MODIFICATIONS DANS LE PLU

#### > PLAN DE ZONAGE

- Substitution de la zone 1AUe par la zone UEc

#### > REGLEMENT – Dispositions spécifiques à la zone AUe

- Suppression des articles relatifs au zonage 1AUe

#### > REGLEMENT – Dispositions spécifiques à la zone UE

- Création d'un règlement pour le zonage UEc

#### > ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

- Rédaction d'une OPA pour le secteur des Portes de Senlis

#### > ANNEXES

- Suppression de l'annexe « Zone d'Aménagement Concerté des Rouliers »

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.

L'emplacement de cette zone d'activités a été choisi sur la base de plusieurs critères géographiques, économiques, urbains, paysagers et environnementaux :

1 – Il existe, depuis le début des années 1990, un projet de zone d'activités de 17 ha le long des RN324 / RN330. Ce site fut l'objet de plusieurs projets successifs de développement économique qui n'ont jamais aboutis pour des raisons conjoncturelles, de défaillance des différents porteurs de projet ou encore d'incompatibilité des projets avec le territoire.

Néanmoins, des premiers travaux ont déjà été réalisés, comme la mise en place des réseaux principaux ou encore la construction d'un bâtiment en entrée de zone non commercialisé qui constitue une friche le long de la RN324. La vocation historiquement agricole du site a donc été abandonnée depuis ces premiers travaux d'aménagement.

Il semble donc prioritaire de tout mettre en œuvre réglementairement pour relancer ce projet de développement économique amorcé en accompagnant les propriétaires et investisseurs dans leur démarche.

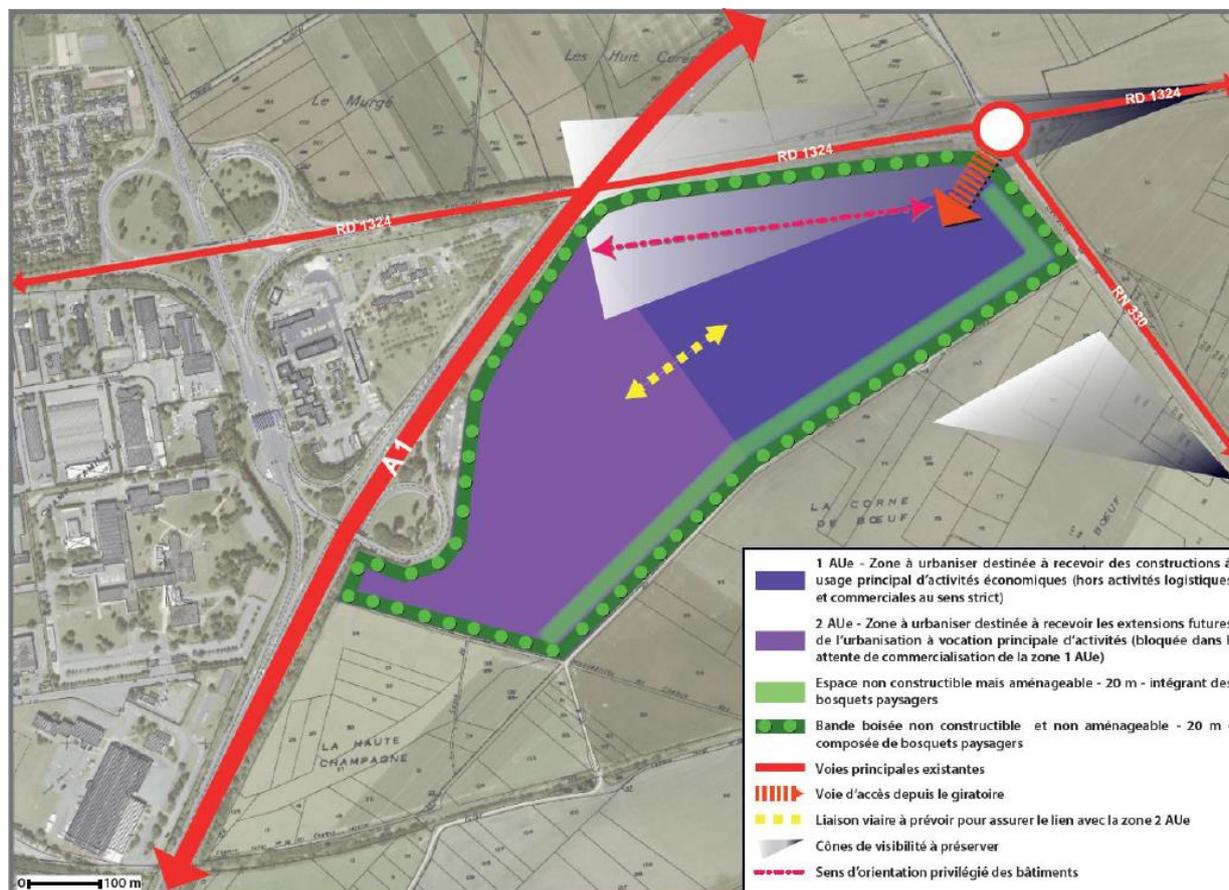
2 – Ce secteur, idéalement situé à la sortie de l'autoroute A1, bénéficie d'une connexion très rapide à l'autoroute et d'un accès direct sur un giratoire suffisamment dimensionné au croisement de la RN324 et de la RN330. Ainsi, les flux de circulation sont réduits à leur minimum en sortie de l'autoroute, la traversée de la Ville n'est pas nécessaire pour accéder à la future zone d'emplois et aucun nouvel aménagement routier lourd n'est nécessaire.

3 – La zone 1AUe, s'inscrit dans la continuité géographique de la zone d'activités économiques historique de Senlis - ZAE Senlis Sud Oise – et de la base d'intervention de la SANEF. La création d'une zone d'activités dans la continuité urbaine de ce secteur d'activités reste tout à fait cohérente pour renforcer et créer des liens interentreprises participant de la force d'un tissu économique.

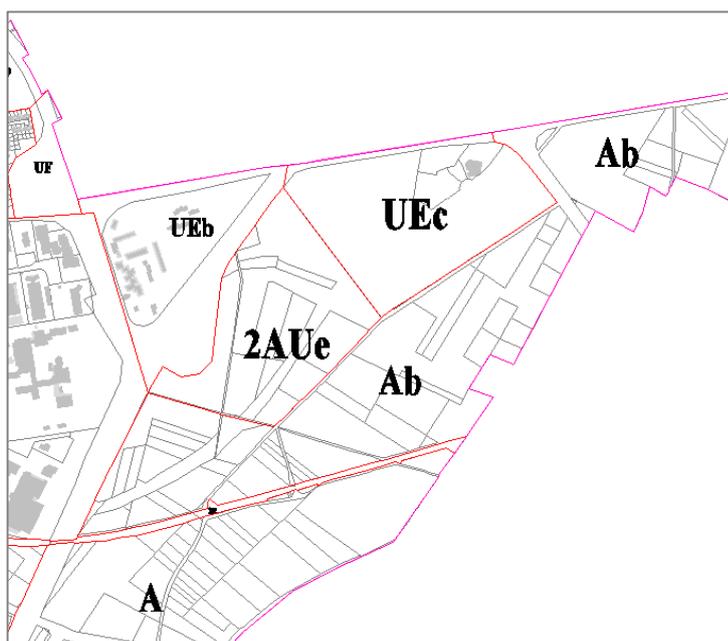
4 – Ce secteur du territoire de Senlis n'est concerné par aucune protection particulière en matière d'environnement. Il est éloigné des secteurs boisés concernés par les protections Natura 2000, ZNIEFF, biocorridors ou encore les espaces naturels sensibles.

5 – Les relations piétonnes et cyclistes entre le parc d'activités des Portes de Senlis et le centre-ville ou la ZAE Senlis Sud-Oise seront facilitées grâce à l'aménagement de la voie verte intercommunale qui suit les anciennes voies ferrées et vient se connecter sur le chemin des Rouliers.

Toutefois, ce secteur fait l'objet d'une sensibilité paysagère forte, car il se situe dans l'angle des cônes de vue intéressants vers la cathédrale de Senlis depuis les routes d'Ermenonville et de Crépy-en-Valois. Afin d'encadrer tout projet d'aménagement futur, le rapport de présentation du PLU inclut un schéma d'intention d'aménagement (voir ci-dessous) imposant des bandes paysagées en limite de site et limitant les constructions à une hauteur de principe de 6 m dans l'attente de la réalisation d'une étude paysagère précise justifiant de la mise en place d'une Orientation Particulière d'Aménagement et de la rédaction d'un règlement de zone adapté.



Carte d'intentions pour l'aménagement futur du parc d'activités des Rouliers



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.

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

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

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 est donc dédié prioritairement à l'accueil d'activités artisanales, industrielles ou de bureaux.

Les activités logistiques ne sont pas admises, sauf de façon relative si elles sont associées dans de faibles proportions à des activités de fabrication, conditionnement ou transformation et qu'elles ne constituent pas la destination principale sur le terrain.

Les activités commerciales ne sont pas admises sauf dans la mesure où leur superficie est inférieure à 250 m<sup>2</sup> et qu'elles accordent directement un service aux salariés des entreprises de la zone (pressing, crèche, boulangerie, petite restauration, restaurant d'entreprise) ou si elles sont associées directement à une activité de production (dont elles sont par exemple le showroom), ne constituent pas l'activité principale de l'entreprise et la surface de plancher dédiée au commerce ne dépasse pas plus de 20% la surface de plancher du bâtiment.

L'Orientation Particulière d'Aménagement introduit trois notions principales :

**- Contrôler la hauteur des bâtiments pour permettre l'intégration de la zone au sein du paysage de la plaine du Valois et préserver les cônes de vue vers Senlis.**

Ainsi deux velums maximum à ne pas dépasser sont prescrits en fonction des courbes topographiques :

**Secteur Orange :** Le velum maximal des bâtiments construits dans ce secteur est limité à la cote NGF 90,1 m.

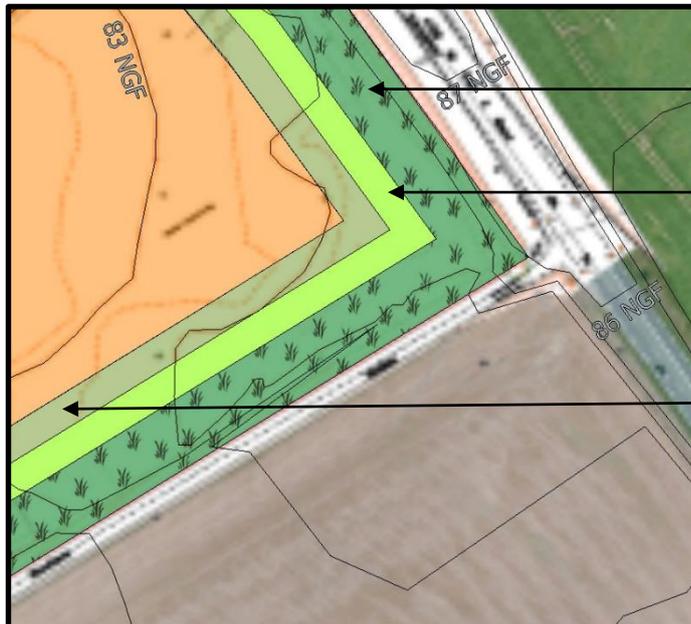
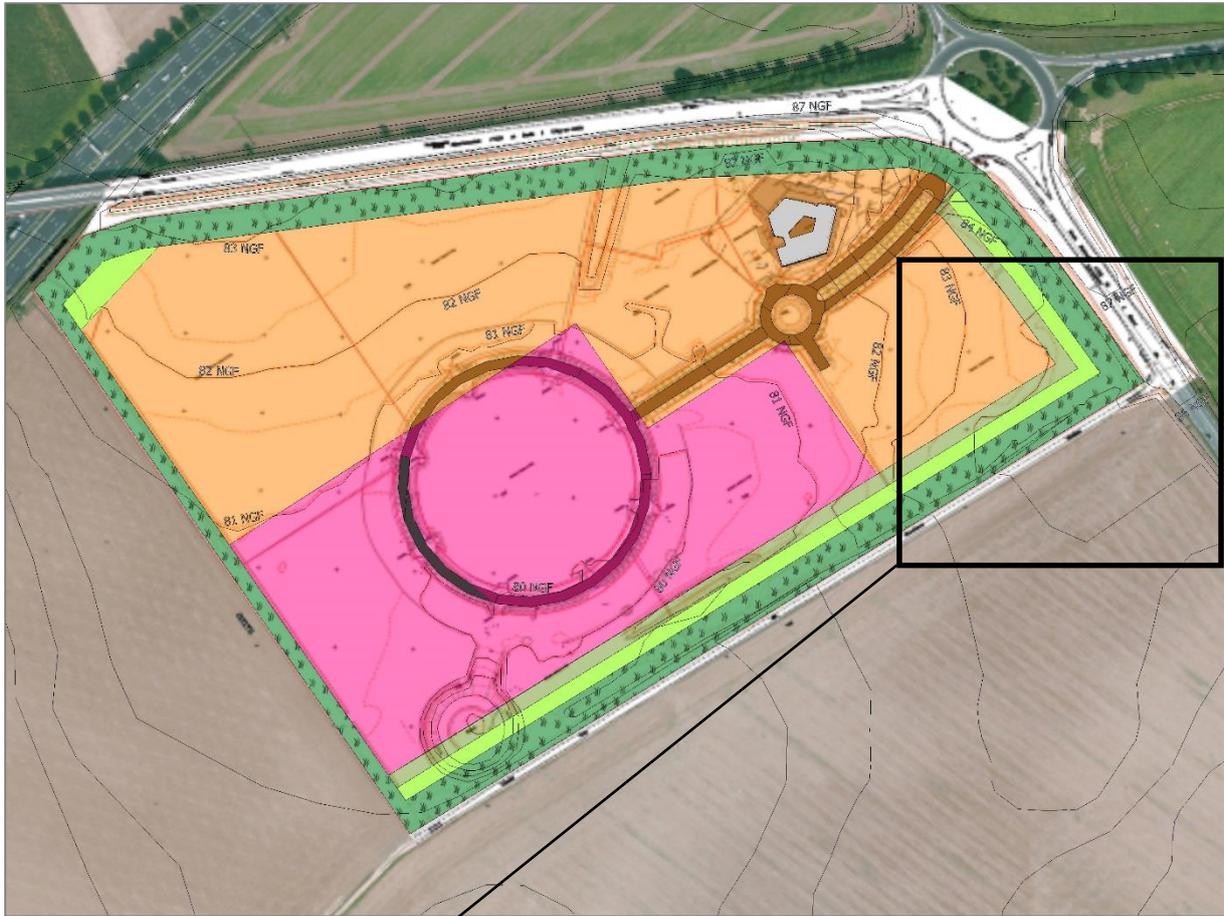
**Secteur Rose :** Le velum maximal des bâtiments construits dans ce secteur est limité à la cote NGF 89,1 m.

Le respect de ces deux velums permet aux bâtiments de s'appuyer sur les courbes altimétriques du terrain et de limiter leur impact dans le grand paysage.

La mise en place de velums maximum permet d'offrir une grande diversité de hauteur de bâtiments admissible en fonction de leur localisation dans le parc d'activités.



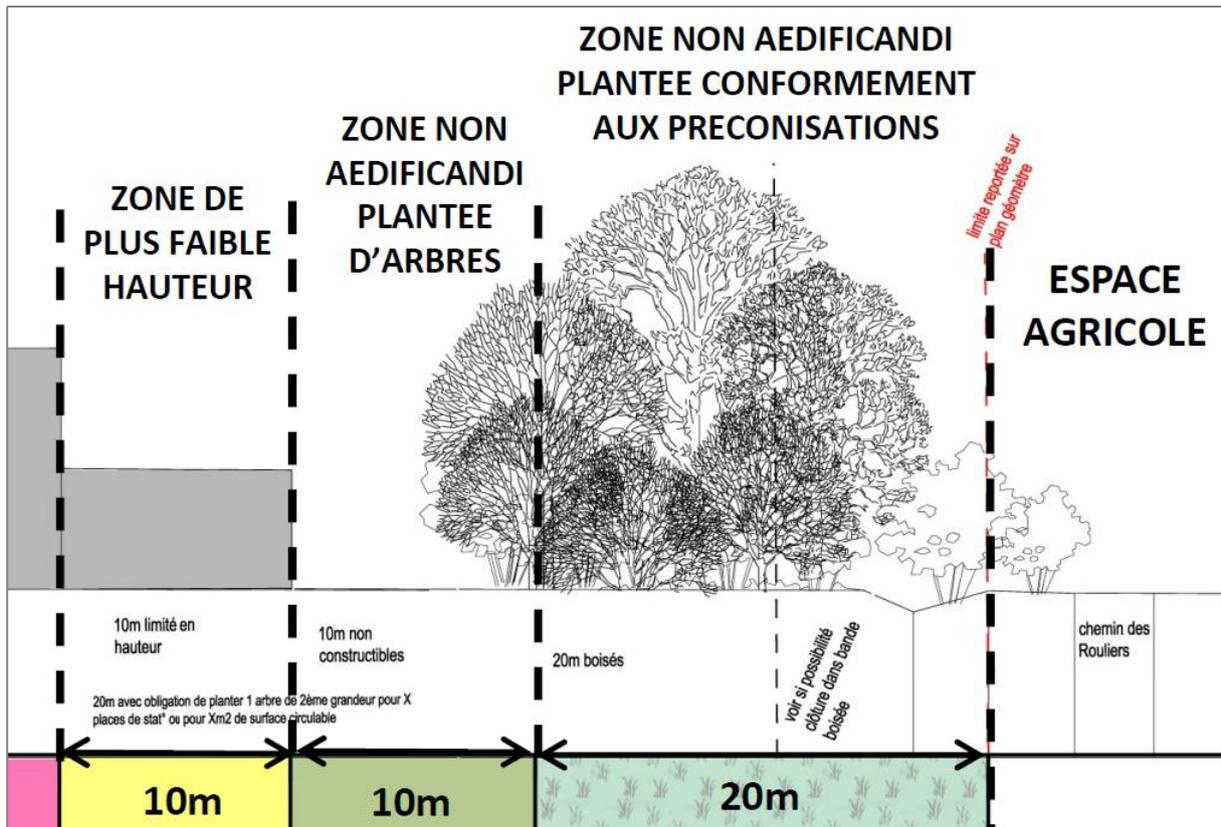
- Imposer une composition paysagère dense en limite du site et à l'intérieur du terrain pour favoriser l'insertion de trames végétales, rompre les volumes des futures constructions et permettre le développement de la biodiversité au cœur du site ;



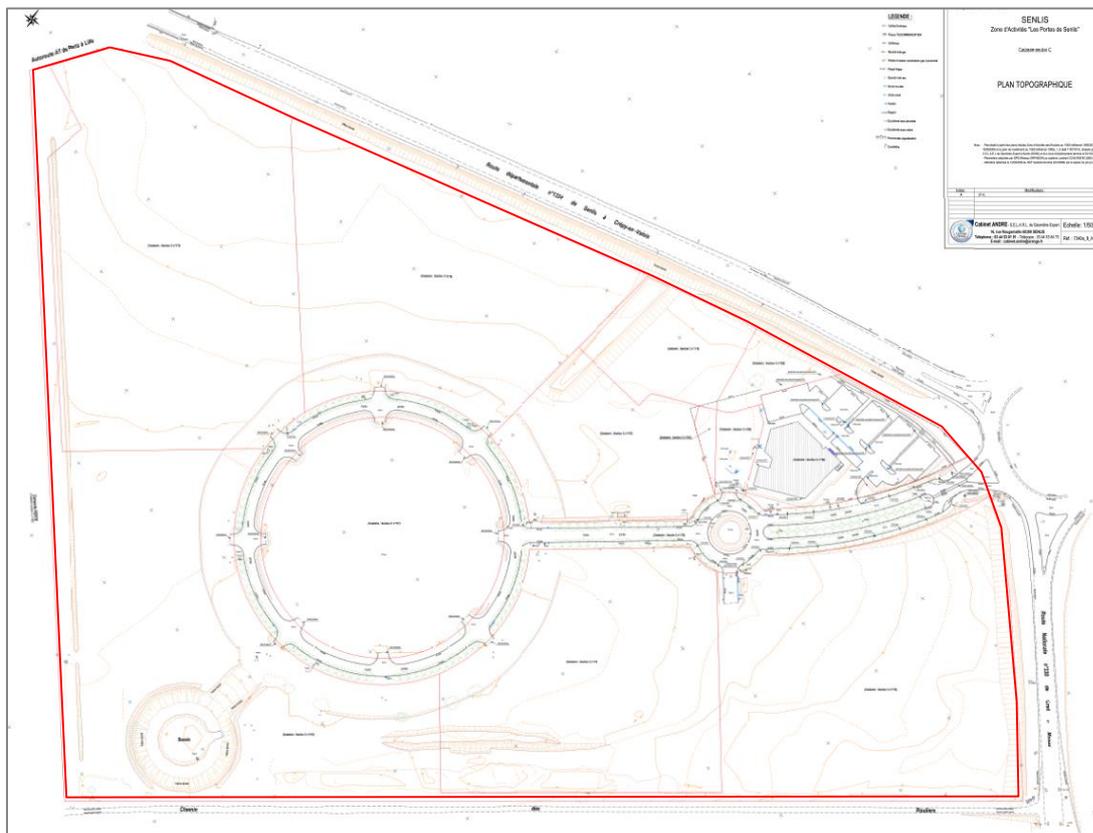
**Bande de 20 m largement plantée sous forme de bosquets (cf annexe 1 Etude Paysagère)  
NON AMENAGEABLE / NON CONSTRUCTIBLE**

**Bande de 10 m plantée  
AMENAGEABLE / NON CONSTRUCTIBLE**  
Cet espace peut accueillir les voies de circulation ou les espaces de stationnement

**Bande de 10 m AMENAGEABLE**  
Cet espace peut accueillir les voies de circulation, les espaces de stationnement ou être construit à condition que la hauteur du bâtiment situé dans cette bande de 10 m =  $\frac{1}{2}$  de la hauteur du bâtiment implanté sur le reste de la parcelle



La composition paysagère à mettre en place sur les franges du parc d'activités des Portes de Senlis doit être réalisée sur le domaine privé au-delà des limites parcellaires du domaine public des voiries départementales ou nationales. Le périmètre au sein duquel s'applique l'Orientation Particulière d'Aménagement est délimité comme suit :



### Localisation des trames paysagères internes



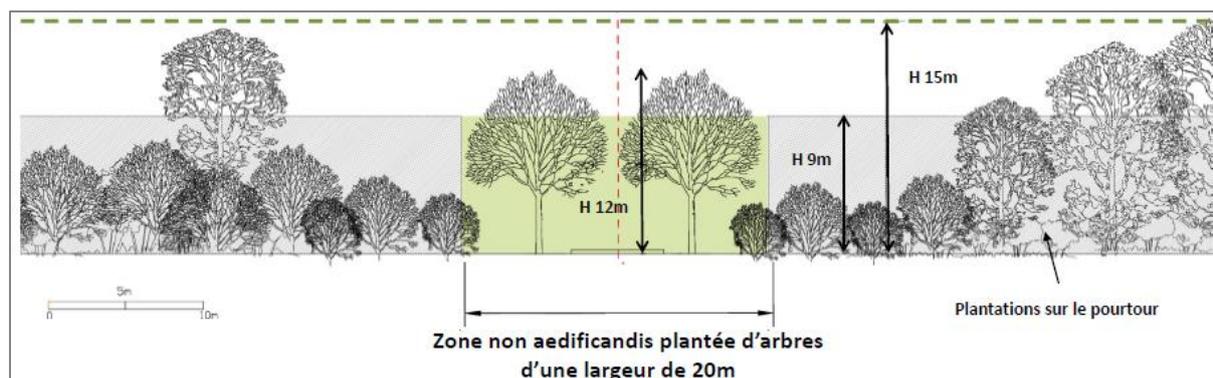
Trame verte de 20 m  
NON AMENAGEABLE / NON  
CONSTRUCTIBLE

Percée visuelle et paysagère  
plantée d'un double alignement  
d'arbres

Trame verte de 25 m  
NON AMENAGEABLE / NON  
CONSTRUCTIBLE

Axe majeur de composition  
plantée d'un double alignement  
d'arbres

### Exemple de coupe de principe d'une trame verte de 20 m



- **Favoriser l'harmonisation architecturale de la zone.** Pour permettre une homogénéité dans la conception architecturale des bâtiments, le règlement applicable à la zone UEc apporte des précisions quant aux volumes des constructions, aux matériaux et aux couleurs.

- **Optimiser la gestion des flux de circulation dans le réseau existant en limitant l'accès de la zone sur le giratoire existant et en anticipant la connexion avec l'extension à venir de la zone.**

La liste des essences végétales admissibles sur le parc d'activités est ajoutée au TITRE 6 – ANNEXE à la fin du règlement.

L'extension future de la zone devra faire l'objet d'une étude urbaine, paysagère et environnementale adaptée. Elle ne pourra être envisagée que dans le cadre d'une révision du PLU.

Le projet du Parc d'Activités des Portes de Senlis (UEc) fait l'objet d'une étude d'impact par le propriétaire en raison des surfaces développées. Il sera soumis à ce titre à une enquête publique.

### **3. Evolution du zonage du Quartier Ordener**

#### **MODIFICATIONS DANS LE PLU**

##### **> PLAN DE ZONAGE**

- Substitution de la zone UFa par la zone UG

##### **> REGLEMENT – Dispositions spécifiques à la zone UF**

- Suppression des articles relatifs au zonage UFa

##### **> REGLEMENT – Dispositions spécifiques à la zone UG**

- Création d'un règlement pour le zonage UG

##### **> ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT**

- Rédaction d'une OPA pour le secteur du quartier Ordener

##### **> ANNEXES**

- Suppression de l'annexe « Servitude d'Attente »

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les politiques de la ville et de l'environnement orientent les politiques de développement communal vers la revalorisation du foncier sous utilisé au cœur de l'enveloppe urbaine constituée. Dans cette perspective, les études urbaines réalisées dès 2007 - 2008, par le bureau d'études Extra-Muros, préalablement à la mise en place du PLU avaient identifiées un secteur au fort potentiel foncier : le quartier Ordener.

Ce site, d'une superficie de 10 ha accueillait jusqu'en 2009 des activités militaires. Toutefois, la réorganisation des activités de la Défense a généré un départ progressif des différentes activités et résidents militaires.

En 2013, dans l'attente d'une étude de programmation, la Ville de Senlis a choisi de maintenir la vocation militaire du site dans le PLU (zonage UFa) et de mettre en place une servitude d'attente d'un projet d'aménagement, conformément à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme. Cette servitude, contraint ainsi pendant une durée de 5 ans, tout changement de destination du site et projet de construction neuve, en l'absence d'un projet global d'aménagement et de programmation.

La Ville s'est portée acquéreur du site en décembre 2013 et a réalisé les études de programmation nécessaires à la définition d'un programme d'aménagement et de programmation. Ces études ont confirmé l'opportunité pour le site, au regard des enjeux architecturaux et paysagers, de développer un projet de développement économique de type Centre Européen d'Excellence en Biomimétisme. Une approche visant à conserver l'usage des bâtiments tout en préservant la qualité du site est donc privilégiée.

La servitude peut donc être levée par la Ville.

Les Orientations Particulières d'Aménagement ont ainsi été complétées pour permettre d'encadrer le projet du CEEBIOS.

Les grandes orientations de l'OPA visent à :

- Préserver la qualité architecturale du site en indiquant les bâtiments qui doivent être préservés, ceux qui pourront évoluer et ceux qui pourront être démolis. Elle souligne également l'importance de maintenir les éléments historiques de composition du site tels que la place d'arme et l'entrée d'honneur et de développer une présence végétale déjà importante pour la qualité des espaces existants.
- Organiser les circulations sur le quartier afin de favoriser les déplacements piétons au cœur du site pour créer un espace central agréable. Le schéma de déplacements permet de canaliser les déplacements motorisés et favoriser les espaces de stationnement aux abords du site.

- Faciliter l'intégration du projet dans le tissu urbain existant en préservant les cônes de vue vers le centre-ville historique et la vallée de la Nonette.

Le règlement mis en place vise à :

- Favoriser la requalification des bâtiments existants et la construction de bâtiments s'inscrivant dans la qualité architecturale environnante. Les projets précis de construction n'étant pas définis, les hauteurs autorisées dans le PLU restent les mêmes que celles indiquées en zone UFa. La pertinence des projets et de leur intégration dans le site sera analysée après une étude plus fine de la topographie du site et de la localisation du bâtiment dans le quartier.
- En termes de stationnement, le règlement vise à limiter le nombre de places aux besoins stricts des futures activités. Des solutions de foisonnement seront recherchées en priorité afin de limiter la place de la voiture dans le site et seront localisées en entrée de site.

## **4. Mise à jour du document d'urbanisme**

### **4.1 Application de la loi ALUR**

Depuis le mois de mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a profondément fait évoluer le droit de l'urbanisme et certaines dispositions d'autorisation du droit des sols. Alors que certaines mesures attendent les décrets pour être applicables, d'autres mesures sont « d'application immédiate » et doivent donc être mises en œuvre dans l'application du droit des sols et reprises dans les PLU. C'est notamment le cas de la suppression de la notion de Coefficient d'Occupation des Sols (COS), qui bien que maintenue dans le document d'urbanisme jusqu'à aujourd'hui, ne s'applique plus aux projets de construction depuis plus d'un an.

L'occupation des sols sera désormais règlementée par l'application des règles d'emprise au sol, d'implantation par rapport aux limites séparatives, aux voies et emprises publiques, à la hauteur, aux coefficients d'espaces paysagers...

#### **MODIFICATIONS DANS LE PLU**

##### **> REGLEMENT**

- Suppression de l'article 14 pour l'ensemble des zones

### **4.2 Corrections d'erreurs matérielles dans le plan de zonage**

L'application du PLU depuis 18 mois a fait apparaître quelques erreurs sur le plan de zonage :

#### **4.2.1 Correction du zonage au nord de l'avenue du Poteau**

Les parcelles cadastrées B2 n°420 et n°419, à l'ouest de l'Avenue du Poteau ont été dessinées dans le plan de zonage mais aucun nom de zone ne leur a été attribué. Il est donc nécessaire d'attribuer ce secteur à un zonage afin de lever cet oubli matériel.

La parcelle cadastrée B2 n°420 sera attachée au zonage UCc.

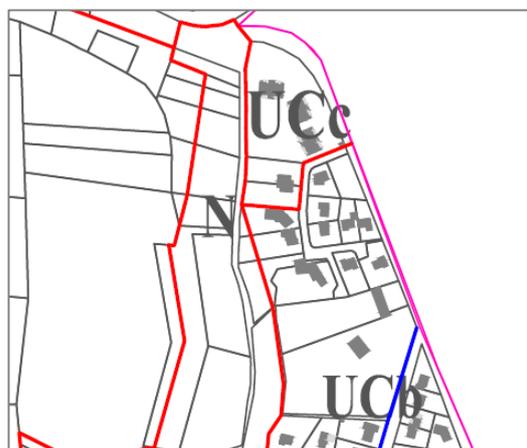
La parcelle cadastrée B2 n°419 sera attachée au zonage UCb

Les parcelles cadastrées B2 n°409 et 410 accueillent une construction collective. Elles appartiennent actuellement au zonage UCb. Afin d'assurer la continuité avec la parcelle B2 n°420, elles seront rattachées au zonage UCc.

##### **Plan de zonage actuel**



##### **Plan de zonage suite à la modification n°1**



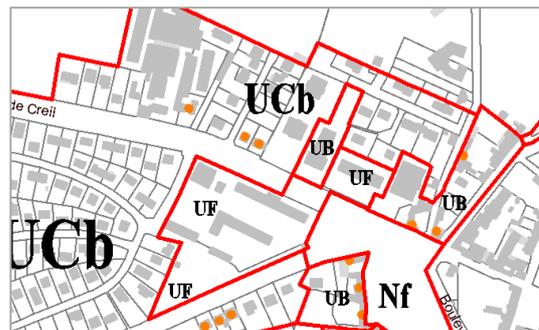
#### **4.2.2 Correction de l'incohérence du zonage avenue de Creil**

Dans le PLU actuel, les parcelles cadastrées AR 86/131/108 sont incluses dans la zone UF dédiée aux équipements d'intérêts publics. Or, la parcelle AR86 est occupée par un immeuble à vocation de bureaux et la parcelle AR108, par de l'habitat collectif. Le plan de zonage rectifie donc cette incohérence en incluant ces deux parcelles en zone UB.

**Plan de zonage actuel**



**Plan de zonage suite à la modification n°1**



#### **4.3 Corrections d'erreurs matérielles dans le règlement**

##### **4.3.1 Suppression de la notion de participation pour le financement des voiries et réseaux**

Dans les dispositions générales, titre 1 du règlement, l'article 2 prévoit les participations financières des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol, et notamment : « *La participation pour le financement de tout ou partie des voiries et réseaux permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L 332.11.1 et L 332.11.2 du Code de l'Urbanisme. (voir annexe articles) »*

Compte tenu de l'abrogation de la PVR au 1er janvier 2015 par la loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative, il ne pourra plus être pris de nouvelles délibérations propres à chaque voie après cette date, sur le fondement d'une délibération générale instituant la PVR avant cette date.

En revanche, les délibérations propres à chaque voie, prises avant le 1er janvier 2015, continueront à produire leurs effets pour les autorisations et déclarations d'urbanisme déposées après cette date, afin d'assurer l'égalité des contribuables devant les charges publiques. L'article est donc complété comme suit :

« *La participation pour le financement de tout ou partie des voiries et réseaux permettant l'implantation de nouvelles constructions : articles L 332.11.1 et L 332.11.2 du Code de l'Urbanisme. (voir annexe articles), dans la mesure où une délibération propre à la voie a été prise avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 »*

#### **4.3.2 Suppression des dispositions relatives au versement pour sous-densité**

Les articles 2 des zonages UB et UCb font référence à l'annexe du PLU « Versement pour sous-densité ». La mise en place de ce versement étant annulée, toute référence dans le règlement sera supprimée.

~~*Dans les parties de la zone repérées graphiquement en annexe au présent PLU (article L.331.36 du Code de l'urbanisme) :*~~

~~*— L'implantation des constructions à usage d'habitation n'atteignant pas le seuil minimal de densité requis à l'article 14, sous condition de s'acquitter du versement pour sous-densité instauré par délibération du Conseil municipal.*~~

#### **4.3.3 Suppression de la restriction aux abords des installations classées**

L'article 1 de la zone UE du PLU actuel précise qu' « *Aux abords des établissements « CETIM », « OFFICE DEPOT » et « PLANET WATTOHM », repérées au document graphique du règlement, sont interdits : toute implantation, extension ou changement de destination des constructions, de quelque nature que ce soit, qui ne sont pas strictement indispensables, sur le site, pour l'exploitation, la sécurité, l'entretien ou la surveillance de l'établissement ou qui auraient pour conséquences d'augmenter le nombre des personnes et des biens exposés aux zones de dangers.* » et de nombreuses restrictions sont apportées dans les articles suivants au motif du classement de ces établissements.

Néanmoins, le Porter à Connaissance de l'Etat ne précise pas que des dispositions particulières doivent être prises aux abords de ces établissements. Les arrêtés préfectoraux relatifs au classement ICPE de ces entreprises ne précisent pas non plus que des dispositions d'urbanisme particulières doivent être prises. L'ensemble des mesures de sécurité sont prises en charge par les établissements à l'intérieur de leur parcelle.

Ainsi, faute de confirmation par les services compétents en matière d'ICPE, ce paragraphe sera supprimé dans le cadre de la modification du PLU ainsi que toute référence à des prescriptions particulières aux abords de ces établissements, la réglementation ICPE s'appliquant par ailleurs.

#### **4.3.4 Suppression de l'interdiction d'installer des volets roulants en zone UCc**

L'article 11 « Aspect extérieur des constructions » de la zone UC du PLU actuel, interdit, en zone UCc comme sur le reste des secteurs de la commune, l'installation de volets roulants. Pourtant, la majeure partie des constructions collectives concernées par le secteur UCc est équipée historiquement de volets roulants, il devient donc un non-sens de les interdire totalement lorsque l'ensemble de la résidence en est équipée.

#### **4.3.5 Adaptation du règlement pour les zones UBr1 et UBr2**

Les zones UBr1 et UBr2 désignent les secteurs de la ville concernés par des projets de restructuration de grande ampleur, visant l'intensification urbaine de ces quartiers par l'introduction progressive d'une plus large mixité d'usages et une recomposition urbaine en référence aux espaces publics.

Il s'agit donc de vastes îlots dont la composition globale reste à concevoir puisqu'ils ne correspondent à aucune forme urbaine de référence. Il devient donc incohérent d'appliquer sur ces secteurs les mêmes règles d'implantation par rapport aux limites séparatives que dans le reste du secteur UB. Un paragraphe est donc ajouté à l'article 7 pour permettre plus de souplesse et envisager une recomposition nouvelle de ces îlots.

*« Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier et*

*justifié par le recalibrage de l'espace public, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables. »*

#### **4.3.6 Autorisation d'installer des volets coulissants**

Au regard des nouvelles formes de volets existantes, notamment des volets coulissants, il semble intéressant de pouvoir autoriser, en zone UB et UC, au cas par cas des volets coulissants, introduisant plus de modernité dans les équipements autorisés.

#### **4.3.7 Adaptation de la zone UCd**

L'article 2 du zonage UCd autorise « *L'implantation, l'adaptation, la réfection ou l'extension ~~mesurée~~ des constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la cohérence urbaine, architecturale et paysagère reconnue du secteur : par le choix d'implantation, la modification du gabarit global des bâtiments, la disparition d'éléments caractéristiques d'aspect extérieur répertoriés, etc. »*

La notion d'extension « ~~mesurée~~ » est supprimée pour plusieurs raisons :

- cette notion de « mesure » concerne également la zone UCa, aux abords des arènes. Il s'agit d'un secteur où une vigilance particulière doit être apportée au dimensionnement des constructions à proximité d'un monument historique.

- l'avenue du Maréchal Foch, sur le côté ouest, est composée de constructions de tailles très diversifiées. L'extension des constructions existantes ne serait pas de nature à bouleverser la typologie bâtie alentour.

La suppression de cette notion d'extension « ~~mesurée~~ » permet d'écarter la subjectivité de l'appréciation du dimensionnement des projets pour l'application du droit des sols. Cependant l'article 2 maintient que « *les constructions à usages d'habitation ne doivent pas porter atteinte à la cohérence.... reconnue du secteur...* »

#### **4.3.8 Adaptation du règlement de la zone UE**

L'article 2, définissant la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols admises sous conditions, est précisé, notamment en ce qui concerne l'implantation et l'extension des constructions à usage de commerce et de logistique.

Les couvertures végétalisées sont autorisées.

Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère au moins plantée d'arbustes, haies ou massifs. Les plates-bandes engazonnées sont jugées insuffisantes.

Dans l'ensemble du règlement relatif aux zones UE, il est proposé d'introduire la disposition suivante en matière de réglementation du stationnement (article 12) :

*« Pour les activités tertiaires (bureaux, établissement de formation), les stationnements en sous-sol seront encouragés. Si les stationnements sont réalisés en sous-sol, le nombre de places requis est de 1 place / 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »*

Cette nouvelle possibilité est offerte aux entreprises afin de réduire la place de la voiture visible depuis l'espace public et d'encourager une utilisation optimisée du foncier pour de l'activité créatrice d'emplois. Lors de la réalisation de projet pour des activités tertiaires (bureaux, locaux de formation), le PLU incitera à la gestion des parkings en souterrain en diminuant le ratio de stationnement à réaliser s'ils sont aménagés en sous-sol.

Concernant l'article 11 « Aspect extérieur des constructions », les dispositions ont été modifiées pour en faciliter la compréhension et l'application. Notamment :

- « Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité ~~acceptée généralement dans les secteurs urbains~~. Ces matériaux devront respecter la nature et la qualité de l'environnement existant.
- Tout bâtiment, construction ou mur ~~doit être revêtu d'un enduit de finition ou d'un ravalement~~, devra présenter une finition réalisée par des matériaux destinés ~~lorsque les matériaux utilisés ne sont pas conçus pour~~ à rester normalement apparents. En particulier, ne pourront demeurer apparents les parpaings, tôles galvanisées ordinaires, briques creuses, plaques préfabriquées, carreaux de plâtre, etc.
- Les annexes ou ajouts techniques *indépendants de la construction* doivent être traités en harmonie architecturale avec le bâtiment principal. En cas d'impossibilité technique, ils sont dissimulés par un écran végétal de la vue depuis les voies publiques.
- Les équipements techniques extérieurs ne devront pas être apparents sur les façades de la construction.
- Le bardage métallique, le bardage bois, l'aluminium, le zinc, les produits verriers, les vêtements bois, le béton sont autorisables le cas échéant. »

Concernant l'article 13 « Espaces libres et plantations », les dispositions ont été complétées pour favoriser les espaces verts et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Notamment :

- Ces espaces libres seront de pleine terre, sauf s'ils se situent sur les emprises d'un parking souterrain.
- Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront traitées de préférence avec des matériaux perméables pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

#### **4.3.9 Adaptation du règlement de la zone A**

Dans l'article 7 de la zone agricole, pour des motifs d'intégration paysagère des constructions à vocation agricole ou horticole et afin d'harmoniser le règlement de zone avec ce qui est autorisable en zone Ab, la distance minimale à respecter entre les façades des futurs bâtiments et la limite parcellaire passe de 3 à 5 mètres.

« La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de ~~3 mètres~~ 5 mètres. »

Dans l'article 11, le béton devient un matériau de façade autorisé pour les constructions à usage agricole.

« Les matériaux de façades autorisés sont le bardage métallique, le bardage bois, l'aluminium, le zinc, les produits verriers, le béton, les vêtements bois ».

#### **4.3.10 Intégration d'une disposition relative à l'implantation des installations d'utilité publique**

Dans toutes les zones, une disposition générale relative à l'implantation des installations d'utilité publique est complétée ou ajoutée. Cette disposition apparaissait dans les zonages du Plan d'Occupation des Sols et est classique dans les PLU.

« Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve que toutes dispositions soient prises pour prévenir des nuisances de leur implantation dans la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

### **4.3.11 Précisions concernant le calcul des hauteurs des constructions**

Les modalités de calcul des hauteurs de bâtiments sont précisées dans le Titre 6 « Annexe » du PLU. Elles ne sont toutefois pas directement rappelées dans le règlement de chacune des zones. Afin de faciliter la lecture du PLU, le règlement intégrera en chapeau de l'article 10 de chacune des zones, le texte suivant :

*« De manière générale, la hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale), au sens du présent règlement est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le niveau du sol fini (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol).*

*Des précisions sur les modalités de calcul des hauteurs sont données dans le Titre 6 « Annexe » du présent règlement »*

## **4.4 Mise à jour des annexes**

Au regard de l'évolution des réglementations et des nouvelles dispositions du PLU, les annexes seront mises à jour selon les éléments suivants :

### **4.4.1 Les annexes supprimées**

**Annexe « Servitude d'attente »** : Cette annexe concernait une servitude sur le périmètre du Quartier Ordener. Les études préalables concluant à un schéma d'aménagement et de programmation et la mise en place d'une Orientation Particulière d'Aménagement permettent de supprimer cette servitude afin de pouvoir développer le projet de développement économique.

**Annexe « Versement pour sous-densité »** : Cette annexe prévoyait qu'en application de l'article L331-36 du Code de l'Urbanisme, la Ville pouvait, par délibération, définir un seuil minimal de densité en deçà duquel un versement pour sous-densité est dû par les différents porteurs de projet. Les secteurs UB et UCb étaient désignés pour être soumis à un éventuel versement.

D'une part la délibération nécessaire à l'application de cette annexe n'a jamais été prise, d'autre part, l'application d'une telle règle est impossible à Senlis dans la mesure où les projets ne peuvent pas, pour la plupart, atteindre ce seuil maximal de densité au regard des contraintes réglementaires en matière de hauteur, de prospect, d'emprise au sol, de paysage et de stationnement. Il devient donc plus pertinent de supprimer cette annexe.

**Annexe « ZAC des Rouliers »** : Cette annexe décrivait le périmètre de la ZAC des Rouliers située en entrée de ville est de Senlis. La ZAC a été supprimée par délibération en date de décembre 2013. Il est donc nécessaire de supprimer cette information des annexes du PLU.

### **4.4.2 Les annexes actualisées**

**Annexe « Risque technologique et pollution des sols »** : L'annexe actuelle indique que trois établissements sont soumis à déclaration, il s'agit des entreprises Office Dépôt, CETIM et Planet Watthom. Depuis peu, la société CORAMINE est également soumise à déclaration. Il convient donc de l'ajouter dans l'annexe.

**Annexe « Classement sonore des infrastructures »** : Il convient d'ajouter à cette annexe l'arrêté préfectoral en date du 31 juillet 2014 concernant les secteurs exposés au bruit en zone urbaine.

#### 4.4.3 Les annexes ajoutées

**Annexe « Ouvrages de Transport du gaz naturel » :** La Ville de Senlis est traversée par deux canalisations de transport de gaz haute pression qui se sont pas évoquées dans l'annexe « Servitudes d'utilité publique » ni dans l'annexe « Risque Technologique et pollution des sols ». Il convient donc de créer une annexe spécifique intégrant :

- Le plan de zonage des ouvrages de transport du gaz naturel
- La carte de servitude I3 éditée par la Direction Départementale des Territoires
- Des plans précis du positionnement et des caractéristiques de ces ouvrages

**Informations jugées utiles :** Cette annexe présentera la carte délivrée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) définissant les zones de recherches archéologiques potentielles.

### III – Notice de lecture de la modification

Afin de faciliter la lecture du projet de modification du PLU, le projet de règlement joint au dossier de l'enquête publique conserve en écriture ~~rouge barrée~~ les dispositions du PLU actuel qui seront supprimées après l'approbation de la modification et propose en **vert** les nouvelles dispositions qui seront introduites.

#### **TABLEAU SYNTHETIQUE DE LA MISE A JOUR DU CONTENU DU PLU**

<b>Contenu du PLU approuvé en juin 2013</b>	<b>Contenu du PLU après la modification</b>
<b>1 – Pièces administratives</b>  - Délibération du 30-06-08 relative à la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  - Délibération du 27-06-12 relative à l'arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation  - Délibération du 20-06-13 relative à l'Approbation du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Senlis	<b>1 – Pièces administratives</b>  → Maintien des délibérations initiales  + Délibération du 12-12-13 relative au lancement de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Senlis  + Délibération du 25/06/2015 relative à l'Approbation de la Modification n°1 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Senlis (à insérer ultérieurement)
<b>2 – Rapport de présentation</b>  - Rapport de présentation	<b>2 – Rapport de présentation</b>  → Document inchangé
<b>3 – Règlement</b>  - Règlement de zones	<b>3 – Règlement</b>  → Règlement de zone corrigé / complété / adapté (voir détail préalablement dans la présente Notice de Présentation)
<b>4 – Documents graphiques du règlement</b>  - Plan de zonage au 1 / 7 500 <sup>e</sup>	<b>4 – Documents graphiques du règlement</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan de zonage sud au 1 / 2 000<sup>e</sup></li> <li>- Plan de zonage nord au 1 / 2 000<sup>e</sup></li> </ul>	<p>→ Plans de zonage au 1/7 500e corrigé / adapté (voir détail préalablement dans la présente Notice de Présentation)</p>
<p><b>5 – Projet d’Aménagement et de Développement Durable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PADD</li> </ul>	<p><b>5 – Projet d’Aménagement et de Développement Durable</b></p> <p>→ Document inchangé</p>
<p><b>6 – Orientations Particulières d’Aménagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP</li> </ul>	<p><b>6 – Orientations Particulières d’Aménagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les Orientations Particulières d’Aménagement sont complétées concernant les projets de développement économique sur le Quartier Ordener et les Portes de Senlis</li> </ul>
<p><b>7 – Annexe : Emplacements réservés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liste et localisation des emplacements réservés</li> </ul>	<p><b>Annexe : Emplacements réservés</b></p> <p>→ Document inchangé</p>
<p><b>8 – Annexe : Servitude d’attente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notice et périmètre de la servitude d’attente sur le Quartier Ordener (Art L123-2 du CU)</li> </ul>	<p><b>Annexe : Servitude d’attente</b></p> <p>→ Document supprimé</p>
<p><b>9 – Annexe : Périmètre de versement pour sous densité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notice et périmètre des secteurs soumis à un seuil minimal de sous densité</li> </ul>	<p><b>Annexe : Périmètre de versement pour sous densité</b></p> <p>→ Document supprimé</p>
<p><b>10 – Annexe : Servitudes d’utilité publique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan des servitudes</li> <li>- Notice des servitudes</li> </ul>	<p><b>Annexe : Servitudes d’utilité publique</b></p> <p>→ Document inchangé</p>
<p><b>11 – Annexe : Sanitaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notice</li> </ul>	<p><b>Annexe : Sanitaire</b></p> <p>→ Document inchangé</p>
<p><b>12 – Annexe : Risques technologiques et pollution des sols</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liste des établissements soumis à autorisation et des sites pollués au regard de la source BASOL</li> <li>- Localisation des sites soumis à autorisation</li> </ul>	<p><b>Annexe : Risques technologiques et pollution des sols</b></p> <p>→ Document actualisé pour insérer la Société CORAMINE soumise à autorisation</p>
<p><b>13 – Annexe : Cavités souterraines</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan de recensement des carrières</li> <li>- Inventaire des cavités et mouvements de terrain liés géoréférencés par le BRGM</li> <li>- Carte de Porter à Connaissance de l’Etat</li> </ul>	<p><b>Annexe : Cavités souterraines</b></p> <p>→ Document inchangé</p>

<p><b>14 – Annexe : Eléments de patrimoine inventoriés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan et liste des éléments de patrimoine inventoriés au titre de l'article L123-5-7 du CU</li> <li>- Liste complémentaire des éléments de patrimoine inventorié</li> </ul>	<p><b>Annexe : Eléments de patrimoine inventoriés</b></p> <p>→ Document inchangé</p>
<p><b>15 – Annexe : Préservation de la diversité commerciale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notice et localisation des secteurs identifiés au titre de la diversité commerciale</li> </ul>	<p><b>Annexe : Préservation de la diversité commerciale</b></p> <p>→ Document inchangé</p>
<p><b>16 – Annexe : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notice et cartographie des infrastructures soumises au classement</li> </ul>	<p><b>Annexe : Classement sonore des infrastructures</b></p> <p>→ Maintien du document initial + Ajout de l'arrêté préfectoral concernant la carte de bruit stratégique des routes communales</p>
<p><b>17 – Annexe : Zones inventoriées au titre de l'environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notice associée au porter à connaissance de l'Etat</li> </ul>	<p><b>Annexe : Zones inventoriées au titre de l'environnement</b></p> <p>→ Document inchangé</p>
<p><b>18 – Annexe : Zone d'Aménagement Concerté des Rouliers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Périmètre cadastral de la ZAC des Rouliers</li> </ul>	<p><b>Annexe : Zone d'Aménagement Concerté des Rouliers</b></p> <p>→ Document supprimé</p>
<p><b>18 – Annexe : Informations jugées utiles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone à risque d'exposition au plomb</li> <li>- Carte des retraits et gonflement des argiles</li> </ul>	<p><b>Annexe : Informations jugées utiles</b></p> <p>→ Maintien du document initial + Ajout la carte délivrée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) définissant les zones de recherches archéologiques potentielles.</p>
	<p><b>Annexe : Ouvrages de transport du gaz naturel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plan de zonage des ouvrages de transport du gaz naturel</li> <li>- La carte de servitude I3 éditée par la Direction Départementale des Territoires</li> <li>- Des plans précis du positionnement et des caractéristiques de ces ouvrages</li> </ul>

## **IV - ANNEXES de la Notice de Présentation**

1. **Synthèse de l'étude paysagère sur les Portes de Senlis**
2. **Synthèse de l'étude d'aménagement et de programmation sur le Quartier Ordener**