

Département de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1



ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Approbation : 20 juin 2013

Approbation modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du :

1. Quartier de la Gare

Description de la zone

La présente Orientation Particulière d'Aménagement concerne la zone UBr 1 - quartier de la Gare, qui se développe en limite nord-est du centre-ville historique de Senlis. Ce secteur représente une surface totale de 20 hectares :

Opportunité de renouvellement située aux portes des remparts, dont le foncier appartient en large partie à la commune, l'étude urbaine réalisée en 2008 (BET Extra-Muros) avait déjà repéré ce secteur comme stratégique pour le futur développement de Senlis.

Le site est bordé par deux axes majeurs du maillage senlisien : l'avenue du G^{ral} de Gaulle, au nord et l'avenue du Maréchal Foch, à l'ouest. A l'est, le site est limitrophe de la zone d'activité ; au sud, le quartier de la gare s'accroche à la ceinture verte constituée par les mails plantés des anciens remparts de la ville. L'avenue Georges Clémenceau est l'artère principale du site qu'elle traverse du nord-ouest au sud-est.

Le site se structure autour de la future voie verte (Chantilly - Senlis) qui se développera sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

Environnement, paysage

Le parti d'aménagement d'ensemble repose sur la réalisation d'un éco-quartier :

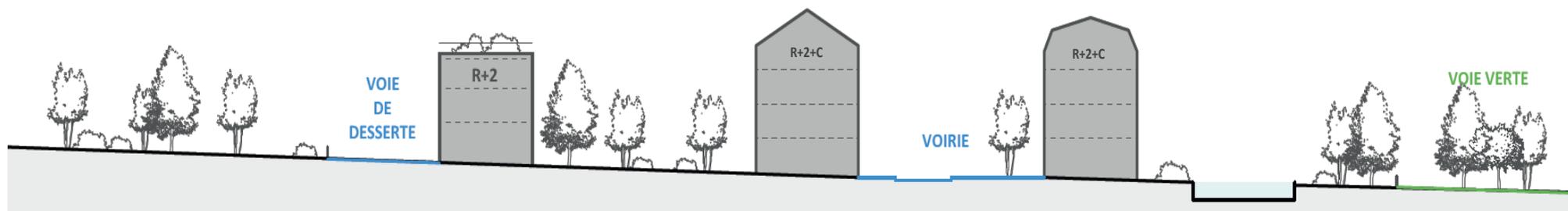
1 - la mise en valeur de la voie verte comme un élément majeur de la trame éco-paysagère communale et structurant le futur quartier de la gare ;

- ▶ A cette fin, l'OPA prévoit l'aménagement de cet élément structurant qui mettra en réseau l'ensemble des espaces verts et des cheminements piétonniers qui irriguent le site :

- * à l'ouest, le square de Verdun est conservé, ainsi que ses espaces plantés qui mettent en scène le bâtiment de la gare. Il constitue l'agrafe paysagère et urbaine entre le futur quartier, ses équipements (gare, gare routière, voie verte...) et les mails qui ceignent le centre-ville historique. Il est prolongé au nord par un espace vert joignant l'avenue du G^{ral} de Gaulle ;
- * ce vaste espace vert trouve un écho au sud-est du site, où la voie verte se dilate pour accrocher le tissu existant.

2 - l'intégration des futures constructions au tissu bâti existant ;

- ▶ L'Orientation Particulière d'Aménagement retient également une gradation dans le choix des typologies bâties :
- * la constitution au nord-est, face à la zone d'activité, d'un front bâti constitué et dense (logements collectifs jusqu'à R+2+C) ;
- * des structures bâties plus aérées et des hauteurs modérées (R+2) autour de la voie verte ;
- * en contact avec le tissu pavillonnaire au nord-ouest du site les typologies retenues sont celles de la maison de ville et de la maison individuelle.



Coupe de principe

Grands principes d'aménagement du futur quartier de la gare



-  Périmètre de l'Orientation particulière d'aménagement
-  Voie verte : trame éco-paysagère magistrale à aménager
-  Trame éco-paysagère secondaire
-  Espaces verts existants à conserver ou à créer et à mettre en réseau
-  Axes principaux existants
-  Axes secondaire existants
-  Axes secondaires à créer
-  Schéma de principe des voies de secours / entretien à créer
-  Schéma de principe des cheminements piétonniers à créer
-  Bâti conservé
-  Secteurs de renouvellement / typologie attendue : collectifs (R+1+C à R+2+C)
-  Secteurs de renouvellement / typologie attendue : maisons de ville (RdC à R+1)
-  Secteurs de renouvellement / typologie attendue : maisons individuelles (RdC à R+1)
-  Alignement futur : implantation d'au moins un élément majeur de la façade ou du pignon de la construction principale à l'alignement
-  Principes de localisation des équipements existants ou à créer
-  Principe de localisation de bassins
-  Principe d'implantation de la future gare routière, localisation indicative

Desserte de la zone

- Le quartier s'organise autour de deux voies orientées nord-ouest / sud-est. Toutes deux présenteront des aménagements permettant les déplacements doux : piste cyclable et larges trottoirs.
 - * La première est une voie existante, il s'agit de l'avenue Georges Clémenceau qui relie l'avenue FOCH au nord à l'avenue Albert 1^{er}, au sud. Elle dessert les urbanisations implantées de part et d'autre et donne un accès à l'ensemble des îlots bâtis : il s'agit de la voie principale du futur quartier.
 - * La seconde est créée en appui sur des voies de desserte existantes (sur les anciens sites d'activité), elle borde le nord-est du site et marque la limite entre le futur quartier et la zone d'activité.
- Hormis la voie verte, qui sera le support majeur des circulations douces à travers le site, l'ensemble des îlots créés sera maillé de " venelles " (voir plan des principes d'aménagement).

Habitat : une offre en logements complémentaire

- Le projet s'intègre dans le tissu existant en offrant une gradation dans les hauteurs et les typologies bâties :
 - * La principale typologie retenue est celle du logement collectif (4/5 des logements produits). Leur épannelage est compris entre R+2 et R+2+C sur la voie nouvelle. Une large partie des rez-de-chaussée est occupée par des surfaces commerciales.
 - * en coeur de site, une quinzaine de maisons de ville (hauteur comprise entre R et R+1) s'implantent à l'arrière du bâtiment historique de la gare.
 - * au nord-ouest des maisons individuelles occupent les abords des espaces verts créés et rattache le site au tissu pavillonnaire existant.

A terme, sur le quartier, sont attendues des constructions à usage d'habitation pouvant atteindre jusqu'à 800 logements.

- Les nouveaux logements seront réalisés dans une forme contemporaine. Leur construction sera motivée par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux Energies Renouvelables, récupération des eaux de pluies, maximum de façades orientées et ouvertes au sud...).
- Inscrit dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, tout projet développé sur ce site devra recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.

La gare de Senlis



2. Îlot FOCH

Description de la zone

Cette seconde Orientation Particulière d'Aménagement concerne la zone UBr 2 - îlot FOCH, qui se développe nord-est du centre-ville historique de Senlis, en limite du futur quartier de la gare et de ces équipements programmés. Ce secteur représente une surface totale de 67 300 m² :

Le site est limité par deux axes majeurs du maillage senlisien : l'avenue du G^{al} de Gaulle, au sud et l'avenue du Maréchal Foch, à l'ouest. Au nord, l'avenue de Beauval borde l'îlot.

Les constructions occupant la partie est du site (emprise du site d'activité LAW) sont implantées sur dalle. Ainsi, le site présente une topographie particulière à deux niveaux de sols :

- à l'ouest, le niveau de l'avenue Foch,
- à l'est le niveau de la dalle.

Environnement, paysage

Situé à l'écart des grands éléments structurants de la trame verte et bleue communale, le site profite toutefois d'éléments paysagers remarquables, que l'OPA s'attachera à préserver : les parcs et jardins des grandes propriétés 19^{ème} qui occupent les franges sud et ouest du site.

C'est sur ces éléments que s'appuie la structure paysagère de la zone avec :

- la préservation des parcs et jardins existants ;
- la création, en coeur de site d'un nouvel espace public paysager ;
- l'accroche avec le square existant en pied d'immeuble au nord de la zone.

Desserte de la zone et stationnement

L'investissement urbain du secteur est réalisé sur la base d'un remaillage viaire délimitant des îlots opérationnels. La desserte s'organise autour de trois voies nouvelles. Dans l'axe nord / sud, deux voies (une en partie haute : sur dalle et une en partie basse) permettent de desservir les nouvelles urbanisations depuis l'avenue du Gal de Gaulle. Sur l'axe est-ouest, une voie nouvelle permet de relier les deux niveaux du site à l'avenue Foch.

Les stationnements seront organisés en souterrain ou demi-niveau en profitant de la topographie (la possibilité d'exploiter la dalle existante pour installer du stationnement enterré ou semi enterré restant ouverte).

Concernant les cheminements piétonniers, le développement d'un réseau de cheminements doux est attendu à l'intérieur du site. La continuité de cheminements se prolongera vers le centre-ville au sud et le parc écologique via l'école de Beauval au nord.

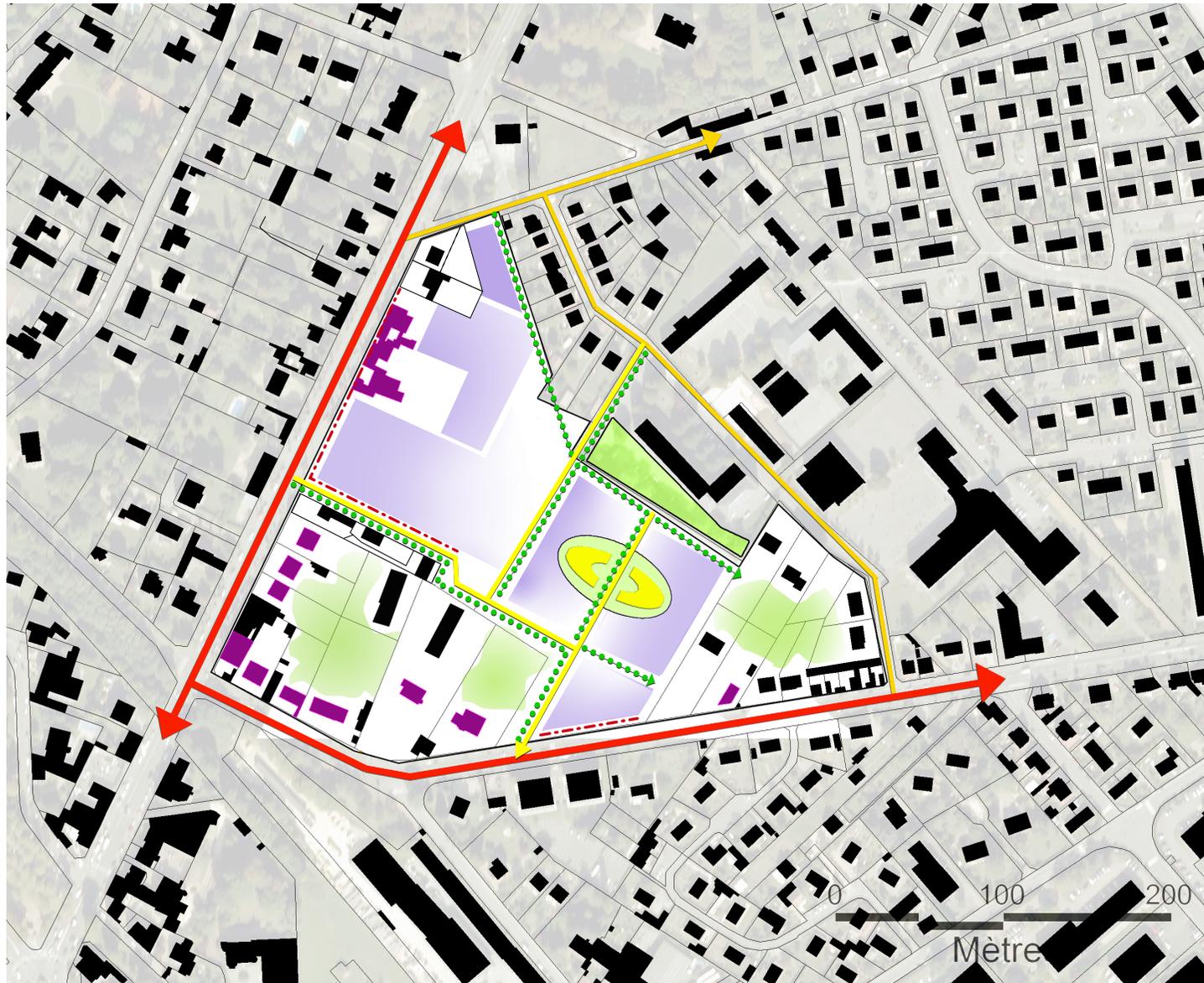
Habitat

Le projet d'aménagement prévoit la préservation / réhabilitation des bâtis repérés comme « patrimoine architectural » et / ou « constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement » par la future AVAP (repérés au plan d'orientation d'aménagement).

Sur les secteurs accueillant les nouvelles urbanisations, la construction d'environ 200 logements est attendue dans une typologie de petits immeubles collectifs respectant un gabarit compris entre R+2 et R+2+C. La constitution d'un front bâti (alignement, hauteur) sur l'avenue Foch, dans la continuité de l'existant permettra de recomposer une façade urbaine sur cet axe d'entrée de ville.

Les nouveaux logements seront réalisés dans une forme contemporaine. Leur construction sera motivée par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux Energies Renouvelables, récupération des eaux de pluies, maximum de façades orientées et ouvertes au sud...).

Grands principes d'aménagement pour le renouvellement de l'îlot FOCH



-  Périmètre de l'Orientation particulière d'aménagement
-  Espaces verts publics existants à conserver ou à créer
-  Jardins participant à la continuité de la trame verte à travers le site
-  Axes principaux existants
-  Axes secondaire existants
-  Axes secondaires à créer
-  Schéma de principe des cheminements piétonniers à créer
-  Bâti conservé
-  Bâti de préférence à conserver / réhabiliter
-  Secteurs de renouvellement / typologie attendue : collectifs (R+1+C à R+2+C)
-  Alignement futur : implantation d'au moins un éléments majeur de la façade ou du pignon de la construction principale à l'alignement
-  Principes de création d'un espace public structurant (principe de localisation)

Nota Bene : Les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre, indicatifs. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.

3. Quartier ORDENER

Description de la zone

La présente Orientation Particulière d'Aménagement concerne la zone UG - quartier ORDENER qui se développe en limite sud du centre-ville historique de Senlis. Ce secteur représente une surface totale de 10,4 hectares. L'accès historique se fait le long du faubourg Saint Martin, axe majeur d'entrée de ville sud et la rue des Jardiniers longeant le site au nord a permis la création d'un accès secondaire.

Le 41ème Régiment de Transmission, installé à Senlis, a quitté la caserne en août 2009. Seuls 3 bâtiments restent aujourd'hui occupés par le Ministère de la Défense. Depuis lors, la Ville de Senlis souhaite reconverter le site et créer de l'animation au sein de ce secteur aujourd'hui sous-occupé. Elle s'est portée acquéreur, en décembre 2013 de la totalité du périmètre, à l'exception des emprises des trois bâtiments qui restent occupés par l'armée.

Ce secteur est identifié dans le PADD comme un secteur d'intensification urbaine qui prévoit d'accueillir une programmation d'activités, un grand équipement structurant ainsi que l'aménagement d'espaces publics de convivialité créant les conditions d'une qualité de cadre de vie et de travail pour tous. Ce lieu devra contribuer à l'attractivité et à la qualité de l'image de la Ville sur un rayonnement supra communal.

Le choix du développement prioritaire d'une zone d'activités économiques novatrices est celui poursuivi par la Ville de Senlis. La thématique du Biomimétisme, qui croise les enjeux environnementaux et technologiques, est apparue comme un thème porteur et différenciant à développer sur le site. L'idée du projet est de faire du CEEBIOS (Centre Européen d'Excellence en Biomimétisme de Senlis) un espace d'accueil des entreprises concernées par cette thématique, leur permettant de mutualiser les outils et savoirs sur le domaine. Il s'agit également de regrouper au sein de ce site un ensemble de services qui faciliteront sa gestion et son développement (espaces de formation, logements dédiés, équipement événementiel, restauration, police municipale, laboratoires, bureaux, secteur de production et de stockage, accueil d'associations, services liés à l'emploi...).

Environnement, paysage

Le parti d'aménagement d'ensemble repose sur la conservation et la mise en valeur de la qualité patrimoniale et paysagère du site :

1 - Préservation des bâtiments patrimoniaux de qualité :

- ▶ A cette fin, l'OPA symbolise les bâtiments qui seront à conserver ou à démolir en fonction de leur intérêt architectural :
- * Sur ce site historique, les bâtiments encadrant la place d'armes, présentant un intérêt patrimonial, accordant le caractère majestueux au site, construits à l'origine et entretenus par l'armée seront conservés. Il s'agit des bâtiments n°1, 5, 6, 7, 8, 19 et 20 qui incluent les anciens bâtiments de casernement, les écuries et le manège.
- * En second plan, les bâtiments sans intérêt architectural particulier mais de construction ou de réhabilitation récente pourront être conservés et évoluer si un usage leur est affecté. Il s'agit des bâtiments n°2, 3, 4, 18, 22, 27.
- * Les bâtiments industriels de type hangar, préfabriqués ou sans valeur pourront être démolis à court ou moyen terme.

2 - L'intégration des futures constructions au tissu bâti existant ;

- Afin de préserver le caractère historique du site et l'équilibre urbain du quartier :
- * Les futures constructions ne pourront dépasser la hauteur du faîtage du manège
- * Dans le cadre d'un projet de renouvellement du secteur longé par la rue Saint Lazare, une transition douce sera recherchée entre les aménagements à venir et les parcelles pavillonnaires en limite de site
- * Un aménagement qualitatif et minéral, de type extension de l'esplanade, sera favorisé à l'arrière du manège pour préserver le positionnement central de la construction dans le quartier.
- * Les cônes de vue existants vers le centre ville seront conservés afin d'assurer les covisibilités entre la Vallée de la Nonette, le centre ville et le quartier militaire dont la nature même n'autorise que peu de perméabilité visuelle.

3 - Préservation du patrimoine paysager

- ▶ A l'image des sites d'occupation historiquement militaire, le quartier Ordener est assez peu riche en espaces verts toutefois :
 - * La cour d'honneur, depuis le faubourg Saint Martin jusqu'au manège, présente une structure paysagère très ordonnancée à maintenir et à renforcer en conservant l'implantation structurée des sujets. Elle constitue l'espace public central structurant du site.
 - * L'entrée d'honneur sera conservée pour permettre le maintien d'une perméabilité visuelle vers le coeur du quartier.
 - * Les micro-espaces paysagers participent de la composante paysagère du site militaire et assurent la continuité avec la trame verte publique ou privée du tissu bâti alentour. Les plus beaux sujets seront préservés et des micro-espaces seront créés en pied de bâtiments et le long des cheminements pour permettre la mise en réseau des espaces plantés et améliorer la qualité du cadre de vie sur le site.

Desserte de la zone

- Pour préserver le caractère du site et favoriser son appropriation par les usagers, le principe d'aménagement directeur consiste à limiter la place des véhicules motorisés sur le site :

1 - Contenir les secteurs de stationnement sur les franges du site

- ▶ Afin de préserver la sérénité du coeur de site et limiter l'occupation des espaces extérieurs par les véhicules, les parkings seront situés aux abords des accès et à proximité immédiate des logements.

2 - Aménagement d'une unique voie de circulation interne entre deux accès contrôlés

- ▶ La voie de circulation interne contournera la cour d'honneur en empruntant des voies de circulation existante afin d'éviter le coeur apaisé du site.
- ▶ L'accès sud se fera au niveau de la rue des Fours à Chaux et nécessitera la démolition du bâtiment n°10. L'accès Nord se situera sur la rue des Jardiniers.
- ▶ Seules les circulations douces, et l'accès des véhicules de secours et d'entretien du site, seront autorisés sur les espaces aux abords de la cour d'honneur et de la place d'armes.
- ▶ Des liaisons viaires et piétonnes seront créées entre le coeur historique du site et la partie est réservée à l'extension et au développement du pôle d'activités afin

de permettre les connexions internes.

- ▶ Un accès véhicule indépendant sera privilégié pour l'accès aux logements afin de limiter les flux de circulation sur le bouclage principal.
- ▶ Le mur de clôture situé le long du faubourg Saint Martin pourra être partiellement ouvert et abaissé afin de permettre un accès piétons aux bâtiments à proximité immédiate. L'espace devra être recomposé pour maintenir la forme urbaine d'alignement, proposer plus de transparence et aménager un espace paysager en lien avec la nature du site.

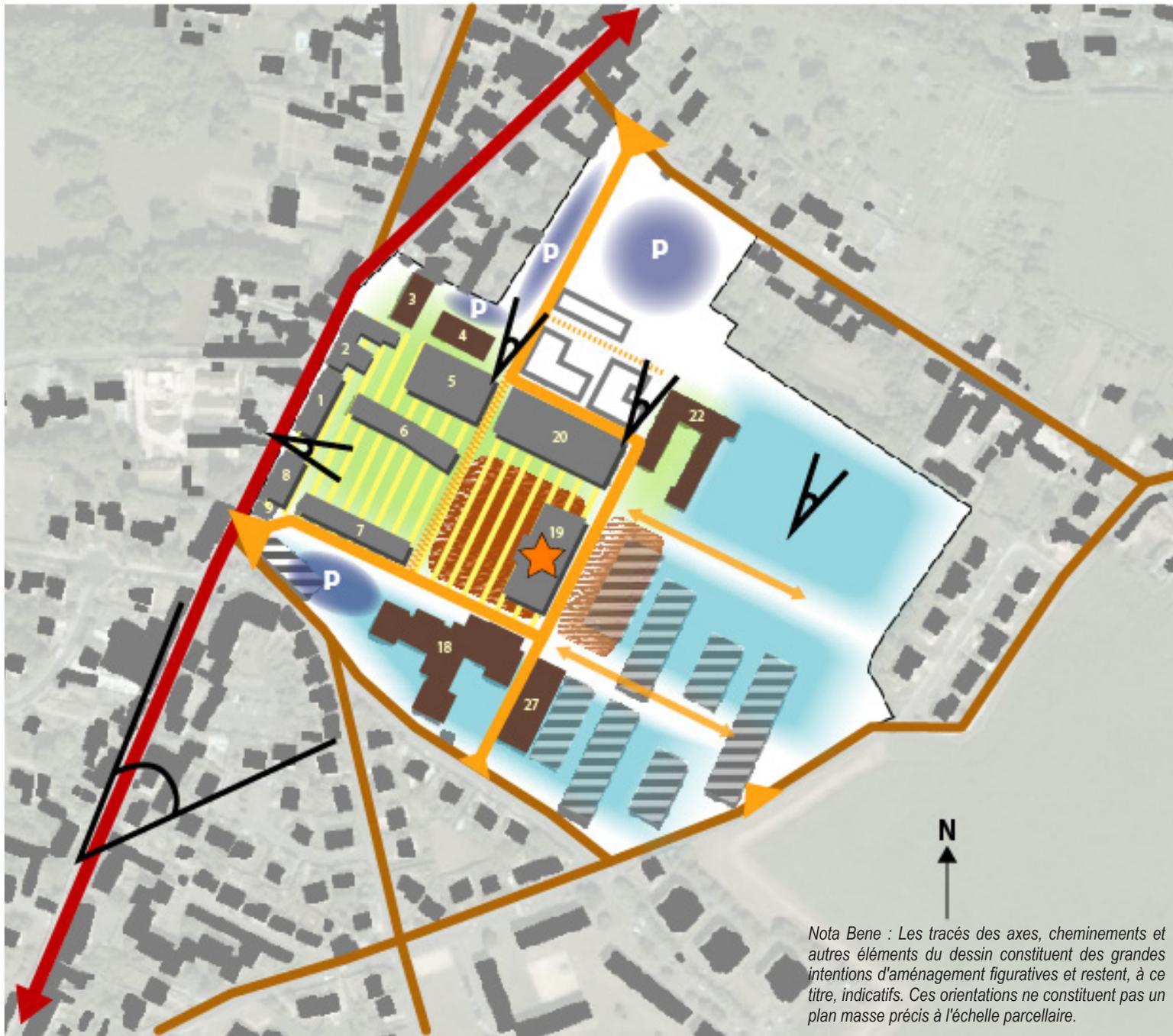
3 - Maintien de l'entrée d'honneur

- ▶ L'entrée d'honneur, permettant un accès direct sur la rue du Faubourg Saint Martin entre les bâtiments 1 et 8, aura un usage exceptionnel et ne pourra être utilisée que par les piétons. Elle ne constitue en aucun cas l'accès principal au quartier.

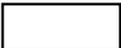
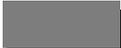
Une programmation complémentaire

- Le projet s'intègre dans le tissu existant, la programmation doit donc composer entre la réhabilitation des bâtiments historiques ou la démolition / reconstruction de bâtiments sans intérêt patrimonial ou fonctionnel.
- Les bâtiments organisés autour de la cour d'honneur seront les lieux privilégiés d'accueil des fonctions motrices du CEEBIOS :
 - * Les bâtiments le long du faubourg Saint Martin auront pour affectation principale les activités d'accueil du site, d'administration, d'activités tertiaires et autres services supports
 - * Les bâtiments de casernement seront affectés prioritairement à la création de locaux d'activités et de laboratoires
 - * Le manège a vocation à accueillir un équipement structurant support de salons professionnels et autres événementiels
 - * Les espaces ouverts des écuries permettront d'accueillir en priorité des plateaux de recherche et développement.
- Les anciens mess seront aménagés comme espaces de restauration, centre de séminaires, espaces de travail collectif
- Des logements dédiés aux étudiants, jeunes travailleurs, chercheurs... seront créés
- Des services annexes comme la police municipale et autres services administratifs ou services supports pourraient être accueillis dans certains locaux afin de faciliter la gestion du site, sa surveillance et susciter sa fréquentation par un grand nombre d'usagers.

Grands principes d'aménagement pour le développement du quartier ORDENER



Nota Bene : Les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre, indicatifs. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.

-  Périmètre de l'Orientation Particulière d'Aménagement
-  Bâtiment d'intérêt patrimonial à conserver et réhabiliter
-  Bâtiments occupés - Hors projet
-  Bâtiment pouvant évoluer
-  Bâtiments sans intérêt particulier
-  Axe urbain principal existant
-  Axe urbain secondaire existant
-  Voie de bouclage principale à créer, support des déplacements motorisés
-  Voie interne ne supportant pas de trafic motorisé à l'exclusion des nécessités techniques (logistique interne)
-  Voie de connexion à créer en fonction des projets de renouvellement à venir
-  Coeur de site piéton
-  Accès principal
-  Accès secondaire
-  Espaces de stationnement privilégiés
-  Secteur de renouvellement à définir
-  Espaces verts d'intérêt patrimonial à conserver et valoriser
-  Esplanade à préserver
-  Extension de l'esplanade à prévoir pour favoriser la mise en valeur du manège
-  Equipement d'accueil du public structurant à créer dans le cadre de la réhabilitation du manège
-  Abaissement et ouverture du mur permettant un accès piéton au site
-  Cônes de vue à préserver

4. Les Portes de Senlis

Description de la zone

La présente Orientation Particulière d'Aménagement concerne la zone UEc dite "Les Portes de Senlis" qui a vocation à accueillir un parc d'activités économiques. Elle définit les grandes orientations paysagères du site afin d'assurer l'intégration des futurs aménagements et constructions dans la plaine agricole du Valois, de préserver l'entrée ville Est de Senlis et de maintenir les cônes de vue principaux vers la cathédrale.

Le secteur, d'une superficie de 18 ha est longé sur sa limite nord par la RN 324, à l'est par la RN 330 et au sud par le chemin rural des Rouliers.

Ce parc d'activités privé a vocation à accueillir une mixité d'activités économiques de type artisanat, industrie, activités tertiaires et services aux entreprises. Les activités commerciales et logistiques, sauf celles autorisées dans le règlement, ne sont pas admises.

Cette zone représente le seul potentiel d'extension de la Ville de Senlis. Il s'agit d'un secteur aujourd'hui partiellement aménagé, non exploité par l'activité agricole, sur lequel un bâtiment à vocation tertiaire a été construit mais est resté sans occupation jusqu'à ce jour. La collectivité a choisi dès le début des années 1990 de le dédier au développement de l'activité économique qui, aujourd'hui, n'est plus envisageable dans les zones d'activités existantes et pleines depuis plusieurs années au sein du tissu urbain.

Le PLU et le PADD prévoient, à terme et sous condition de commercialisation de cette première zone UEc, l'extension sur le secteur 2AUe. Cette extension doit donc être anticipée dans cette OPA en conservant l'emprise d'une connexion vers l'ouest entre la zone UEc et la zone 2AUe.

Environnement, paysage

Le parti d'aménagement d'ensemble se base sur une étude paysagère, réalisée par le bureau d'études Arpents Paysage, menée préalablement à la définition de l'Orientation Particulière d'Aménagement.

1 - Assurer la transition paysagère entre les espaces agricoles et les futures constructions

- La création d'une bande végétale de 20 mètres d'épaisseur, non constructible et non aménageable permettra d'une part de favoriser l'intégration dans le paysage des futures constructions, d'autre part de créer un espace tampon entre le bâti et l'espace agricole, réservoir de biodiversité et secteur de gestion alternative des eaux pluviales.

- * Sur cet espace les aménagements paysagers seront denses, constitués d'essences végétales à développement moyen et organisés sous forme de bosquets. Les alignements d'arbres sont interdits. L'aménagement de chacune des parcelles présentera un projet paysager détaillé et précis, tant dans le choix des végétaux que dans leur implantation. Le plan de paysage devra être validé par la Ville de Senlis dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme car il est une composante importante du projet global.
- * La clôture du fond de parcelle des terrains sera intégrée dans cette bande plantée, à une distance d'au moins 3 mètres de la limite parcellaire. Afin de limiter l'impact des clôtures dans le paysage, une bande plantée sera maintenue entre la clôture et la limite de parcelle. L'entretien de ces espaces plantés reste à la charge du propriétaire de la parcelle.

► La préservation d'une bande de 20 mètres, non constructible mais aménageable.

- * Le maintien de cet espace non construit assurera l'épanouissement des végétaux dans la bande plantée des 20 mètres de fond de parcelle.
- * Ces espaces permettront d'accueillir les voiries, espaces de stockage et zone de stationnement et de retournement des véhicules.
- * Un projet paysager sera proposé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme. Il respectera les prescriptions paysagères suivantes :
 - 15% au moins de cette bande doit être traité en espace planté
 - Les espaces plantés sont constitués d'arbres, d'arbustes ou de haies vives. Les espaces engazonnés ne sont pas suffisants.
 - 1 arbre de développement moyen doit être planté entre chaque groupe de 10 places de stationnement

2 - Maintenir la présence forte du végétal au sein de la zone

- Le maintien de la biodiversité au coeur du site, la création d'un paysage à l'intérieur de la zone et l'insertion du parc d'activités dans le grand paysage nécessitent d'aérer l'espace urbanisé en interrompant les fronts bâtis avec des travées plantées pénétrantes qui rythment l'espace et atténuent l'impact des volumes bâtis.
 - * Un axe principal de composition, d'une largeur de 25 mètres, sera créé depuis l'entrée principale sur le giratoire jusque la limite sud ouest du site.
 - * Trois percées végétalisées d'une largeur de 20 mètres seront créées perpendiculairement à l'axe principal.

Grands principes d'aménagement pour le développement du parc d'activités des Portes de Senlis



Nota Bene : Les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre, indicatifs. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.

-  Périmètre de l'Orientation Particulière d'Aménagement
-  Bâtiment existant
-  Velum des constructions limité à la côte NGF 89,10
-  Velum des constructions limité à la côte NGF 90,10
-  Zone de 20 m, largement plantée sous forme de bosquets
NON AMENAGEABLE / NON CONSTRUCTIBLE
-  Zone de 10 m, largement plantée sous forme de bosquets
NON AMENAGEABLE / NON CONSTRUCTIBLE
-  Zone de 20 m, plantée
AMENAGEABLE / NON CONSTRUCTIBLE dans une bande de 10 m vers l'extérieur
AMENAGEABLE / CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS dans une bande de 10 m vers l'intérieur
-  Bande de 10 m sur laquelle les constructions d'une hauteur = 1/2 de la hauteur du bâtiment principal peuvent s'implanter
-  Accès unique de la zone sur le giratoire
-  Connexion à anticiper pour l'extension de la zone à terme. Emprise de 15 m à conserver.
-  Axe majeur de composition d'une largeur de 25 m, planté d'un double alignement d'arbres non constructible, pouvant accueillir des voiries, des trames paysagères. Percée visuelle et paysagère, plantée d'un double alignement d'arbres.
-  Trame verte d'une largeur de 20 m
Percée visuelle et paysagère, plantée d'un double alignement d'arbres.
AMENAGEABLE / NON CONSTRUCTIBLE
-  Privilégier les essences végétales à moyen développement plantées sous forme de bosquets

- * Ces travées paysagères seront accompagnées au minimum d'un double alignement d'arbres (1 arbre / 8 m) situé sur l'espace public ou privé. Cet axe peut-être le support des voiries, des stationnements, des espaces de gestion des eaux pluviales, des espaces paysagers des parcelles. Si des stationnements sont inclus dans cette bande, ils seront accompagnés par la plantation d'un arbre entre chaque groupe de 10 places de stationnement.

Architecture

1 - Conserver la lecture du relief en permettant des hauteurs de construction accompagnant la pente naturelle du terrain

- ▶ Le secteur des Portes de Senlis présente d'une topographie favorable à l'intégration paysagère des futurs bâtiments dans la mesure où la hauteur autorisée des constructions s'articule autour de la structure actuelle du site et des voiries existantes. Deux velums maximum de construction sont à respecter sur le site :
 - * Sur la partie haute du terrain, le long des RN 324 et RN 330, le velum des constructions est limité à 90,10 m NGF. Ce velum permet d'intégrer les futures constructions dans les trames paysagères existantes.
 - * Sur la partie basse du terrain, le long du chemin des Rouliers, le velum des constructions est limité à 89,10 m NGF. Ce velum plus bas permet de limiter la hauteur des bâtiments qui s'avancent dans l'espace agricole.

2 - Assurer des transitions progressives entre les volumes bâtis

- ▶ La graduation des volumes bâtis permet d'absorber la présence des bâtiments de grande échelle et de faciliter leur intégration paysagère.
 - * Les bâtiments seront constitués de deux volumes simples : un volume principal et un volume secondaire représentant au moins 5 % de l'emprise au sol de la construction globale afin de rythmer les plus grands volumes bâtis et favoriser l'harmonisation des bâtiments sur le site.
 - * Au sein de la bande des 20 mètres non constructible mais aménageable, sur une profondeur de 10 mètres, les constructions d'une hauteur = 1/2 de la hauteur du bâtiment principal peuvent s'implanter. La création de volumes intermédiaires participe à la création d'un espace de transition entre l'espace agricole plat et la verticalité des constructions à venir.

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

- ▶ L'harmonisation du traitement extérieur des bâtiments permet d'assurer sur le long terme la qualité du parc d'activités. Les couleurs des bâtiments, les volumes bâtis, les matériaux, et les enseignes devront respecter des principes de simplicité, de sobriété et d'élégance.

Desserte de la zone

1 - Canaliser la circulation des véhicules motorisés

- ▶ Un accès unique au parc d'activités est autorisé par la connexion existante au giratoire sur la RN 324.
- ▶ Aucun accès motorisé n'est possible sur le chemin des Rouliers.

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

- ▶ En limite sud ouest du parc d'activités, une emprise foncière d'une largeur de 15 m doit être maintenue pour garantir la connexion, à terme, de l'extension de la zone d'activités. Cette réserve ne pourra être construite, ni affectée à une parcelle privative. Elle bénéficiera d'un aménagement paysager ayant vocation à être supprimé.

3 - Favoriser les déplacements piétons au sein de la zone

- ▶ Les travaux de voiries (chaussées, trottoirs, stationnements...) réalisés sur les voies publiques ou privées, d'usage public, respecteront l'ensemble des réglementations en vigueur en matière de mobilier et de dimensionnement des espaces afin de favoriser les déplacements piétons sur la zone, garantir leur sécurité et faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite.