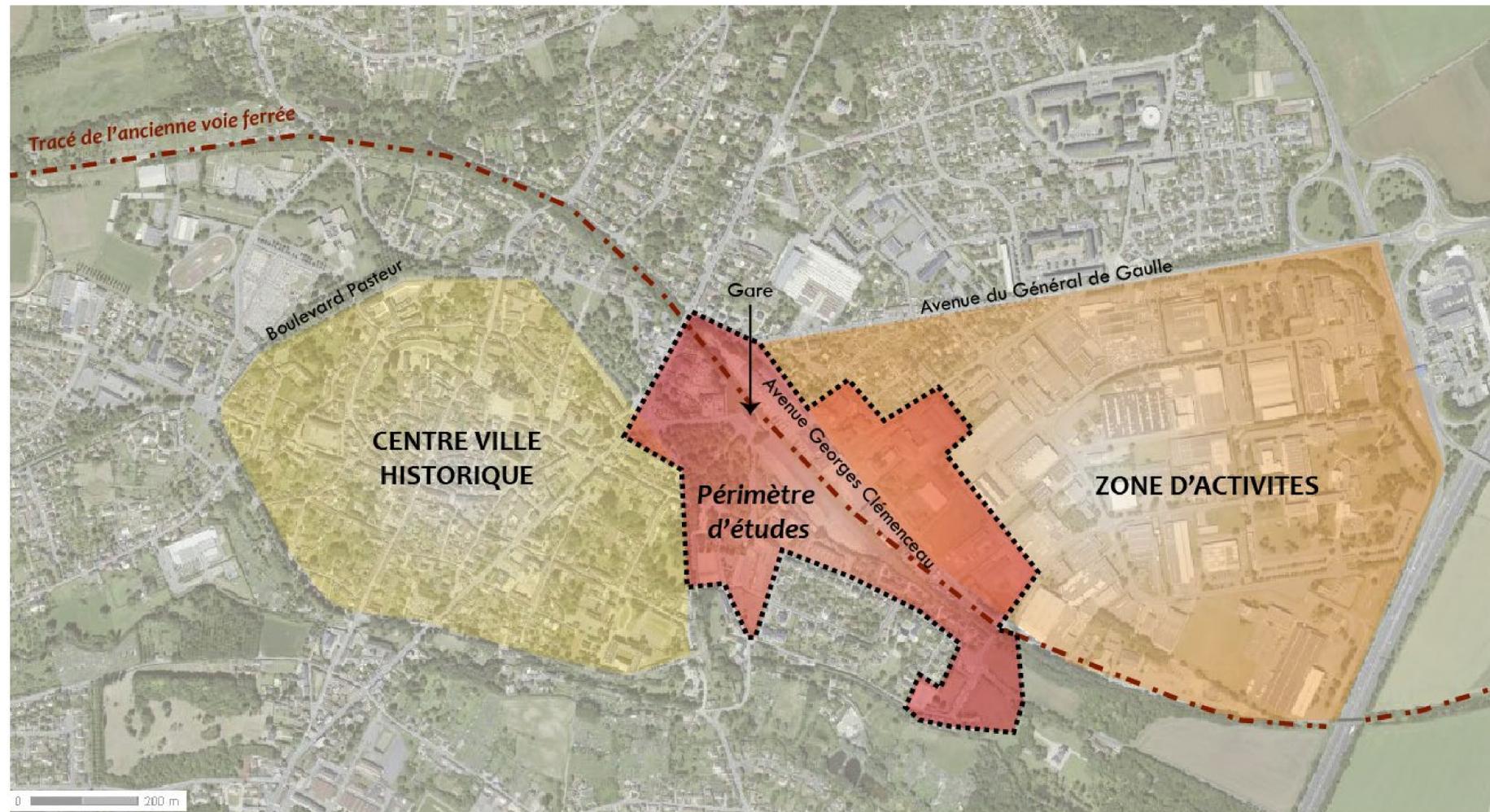


# DIAGNOSTIC : UN SECTEUR ENTRE CENTRE HISTORIQUE, ZONE D'ACTIVITES ET QUARTIERS RESIDENTIELS

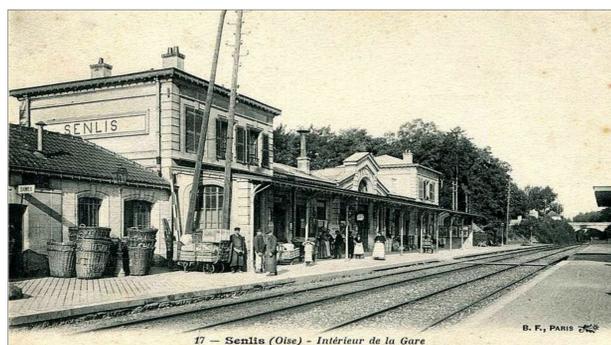


Le quartier de l'ancienne gare de Senlis est placé stratégiquement entre le centre-ville historique et la zone d'activités.

Ce secteur est constitué d'espaces de natures diverses :

- friches ferroviaires,
- espaces délaissés ou peu appropriés,
- espaces publics aménagés
- et zones résidentielles

Il reste très marqué par l'activité ferroviaire bien que la gare soit fermée depuis les années 1950 pour le trafic voyageur.



# DIAGNOSTIC : UN SECTEUR AVEC DES ENJEUX PATRIMONIAUX



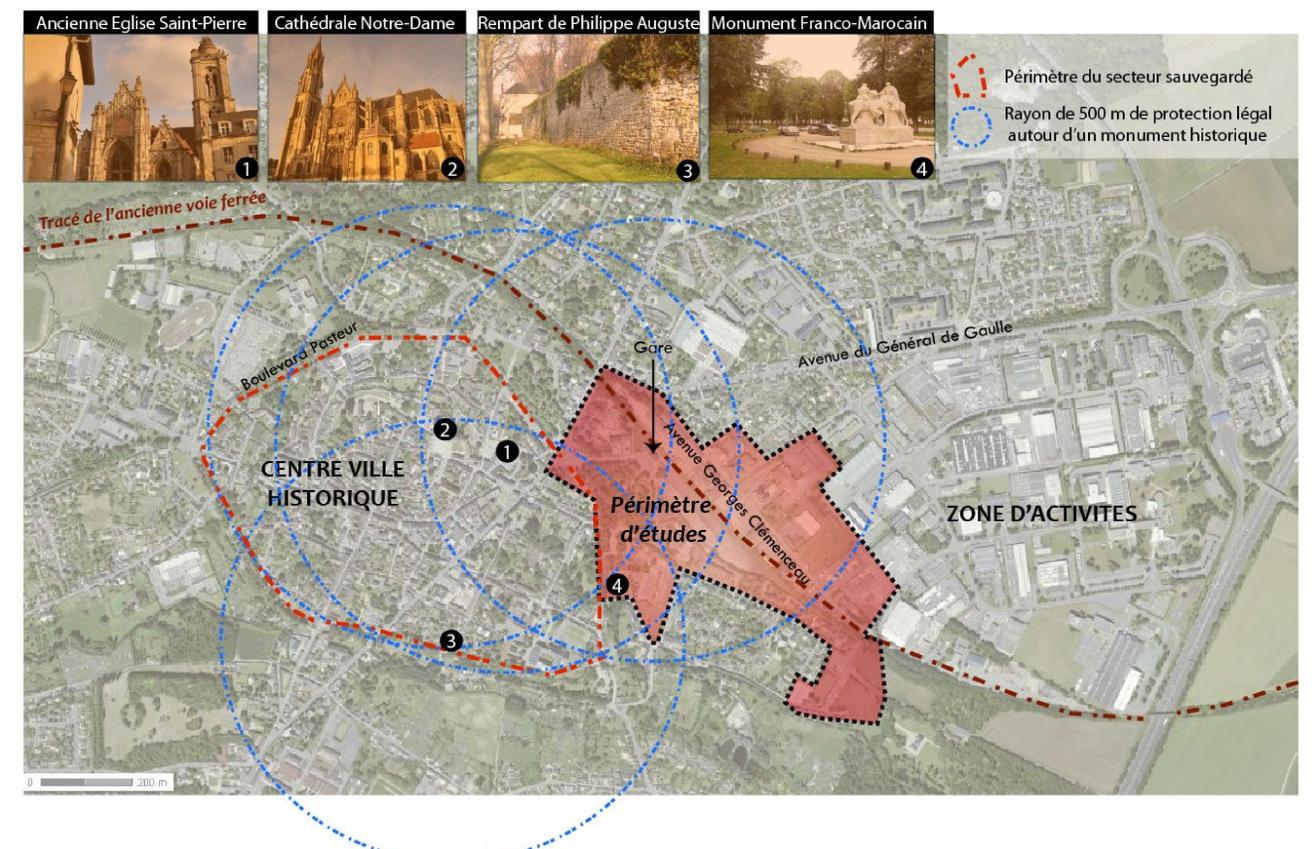
**Richesse patrimoniale et histoire du site :  
L'ANCIENNE GARE**

**Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V) – Monuments Historiques :**  
Préservation des cônes de vue vers l'ancienne gare de Senlis



**Richesse patrimoniale et paysagère :  
LE SQUARE DE VERDUN**

- Dense et non accueillant
- Élément isolé par le flux et le stationnement
- Parc enfant non opérationnel



La ville de Senlis est inscrite au cœur du Parc naturel régional Oise – Pays de France (Site inscrit, zone d'intérêt et de sensibilité paysagère, corridors écologiques)

# LES ENJEUX ET OBJECTIFS DU FUTUR ECOQUARTIER DE LA GARE PRÉVUS AU PLU

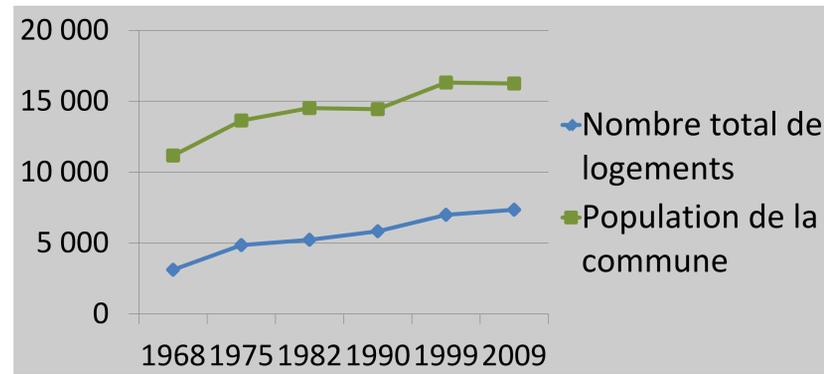
## ENJEUX



## OBJECTIFS

- Favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même afin de **limiter l'étalement urbain**
- Créer une offre significative entre **600 et 800 logements jusqu'à R+2+combles en collectif**
- Développer un quartier mixte combinant diverses **fonctions urbaines** autour du logement : des commerces, des services, des équipements structurants et de proximité
- Préserver **l'environnement** à travers toutes ses composantes : la gestion des déchets, la réduction de la consommation énergétique, la prise en compte des nuisances, la gestion des eaux de pluie, la relation à la Nonette proche, l'encouragement à la biodiversité
- Mettre en œuvre un **projet urbain** de qualité dans ses espaces publics et son architecture
- Créer un **EcoQuartier** convivial aux pratiques citoyennes participatives et porteur de liens sociaux
- Gérer le trafic routier et promouvoir la multimodalité des **déplacements** en valorisant la gare routière

# LES OBJECTIFS DU PROJET: RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENT



Evolution comparée des logements et de la population entre 1968 et 2009

**Entre 1999 et 2009 : une légère baisse de la population (16 314 en 1999)**

qui s'explique par :

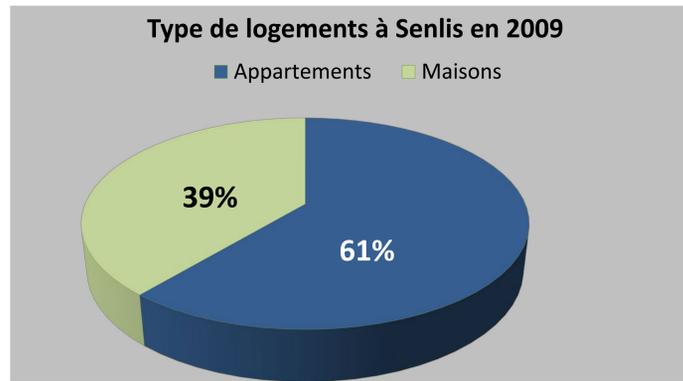
- la rareté foncière qui génère un déficit de construction
- la diminution de la taille des ménages – desserrement des ménages – qui génère des besoins en logement

qui se traduit par :

- une pression immobilière
- inflation des prix immobiliers senlisiens

**Déficit de logements intermédiaires :**

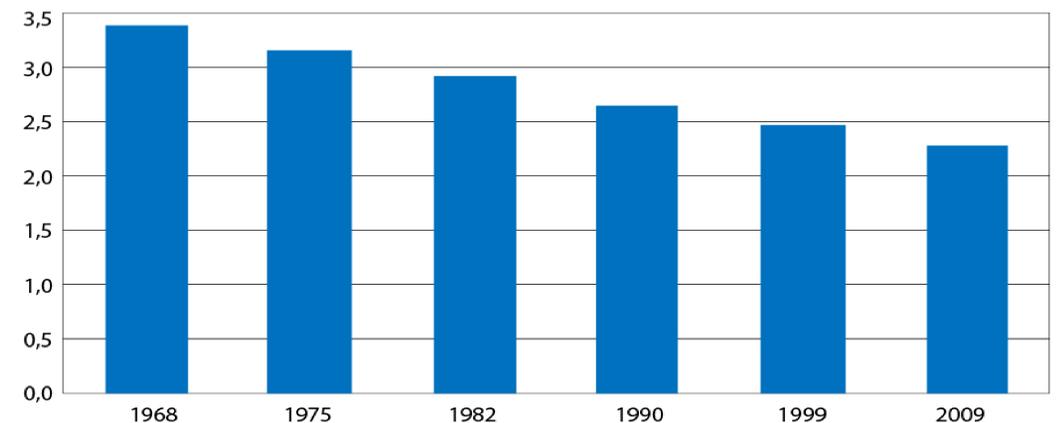
- Collectifs permettant d'offrir des typologies de logements peu représentées : T1, T2, T3
- 4 logements sur 10 sont des maisons,
- Accession à la propriété



SEN LIS			Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans		
Résidences principales selon le nombre de pièces en 2009			Ensemble		
Ensemble	6 849	-	Ensemble	4 291	-
1 pièce	478	7 %	Aucun enfant	1 881	43,8 %
2 pièces	989	14,4 %	1 enfant	1 024	23,9 %
3 pièces	1 334	19,5 %	2 enfants	904	21,1 %
4 pièces	1 583	23,1 %	3 enfants	347	8,1 %
5 pièces ou plus	2 465	36 %	4 enfants et plus	135	3,1 %
			3 enfants	347	8,1 %
			4 enfants et plus	135	3,1 %

Lecture: 21,4 % de T1/T2 pour 43,8 % de familles n'ayant aucun enfant.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Rythme actuel moyen de construction : 30 logts/an | Rythme de construction permettant de conserver la population : 50 logts/an

**Objectif du PLU :**

Rythme moyen de construction de 70 – 75 logts/an pour une légère croissance de la population répondant aux besoins du développement économique en offrant les équipements publics nécessaires.

# LES OBJECTIFS : PROLONGER LA COULEE VERTE & CRÉER DES LIAISONS INTERQUARTIERS

La future voie verte, c'est aujourd'hui des ambiances charmantes (anciennes voies ferrées)...



*Vue des voies ferrées*



*Vue des voies ferrées*



*Vue de la gare depuis les voies ferrées*

...ou moins charmantes : (zone de contact avec la zone d'activités et ses friches) : c'est la partie la plus vaste.



*Vue depuis la zone nord du site et la zone industrielle*



*Vue depuis le sud du site, cadrage sur la cathédrale, la gare et le square de Verdun*



## Diagnostic

- Les abords de la Nonette sont d'intérêt écologique. La commune est inscrite dans un Parc Naturel Régional (PNR).
- L'ancienne voie de chemin de fer représente une véritable rupture au cœur du site d'étude.
- La topographie du terrain offre des cônes de vue à mettre en valeur.

## Enjeux de la coulée verte

### Support potentiel de biodiversité entre le quartier et les espaces naturels environnants

> Réappropriation de la voie ferrée en voie verte pour constituer un potentiel corridor biologique entre les zones agricoles, la rivière de l'Aunette au nord, les zones humides et boisées au sud.

### Interface et articulation avec les quartiers connexes

> Transition plus harmonieuse vers la coulée verte (haies plantées...); franchissements sécurisés pour les piétons et cyclistes (pont suspendu...) notamment vers la zone d'activités économiques; larges points de vue vers les monuments historiques de la ville.

### Espaces verts d'usage favorables au lien social

> Lieux propices à la promenade, aux rencontres, et aux loisirs, favorable à la création de liens sociaux

### Les espaces verts support d'un maillage doux

> Le quartier sera accessible de l'extérieur et de l'intérieur par des modes de circulation doux.

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU FUTUR ECOQUARTIER DE LA GARE PREVUES AU PLU

Le site de 20 hectares, dont le foncier appartient en large partie à la commune, est bordé par deux axes majeurs du maillage senlisien :

- Au nord: l'avenue du Général de Gaulle,
- A l'ouest: l'avenue du Maréchal Foch,
- A l'est, le site est limitrophe de la zone d'activités ;
- Au sud, le quartier de la gare s'approche à la ceinture verte constituée par les mails plantés des anciens remparts de la ville.

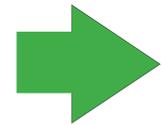
L'avenue Georges Clémenceau est l'artère principale du site qu'elle traverse du nord-ouest au sud-est.

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



- 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

# LES ENJEUX DU PROJET : UNE EXIGENCE DE QUALITE À TRAVERS UN ECOQUARTIER



## Un EcoQuartier à Senlis comme projet de rénovation de friches pour poursuivre la dynamique du centre-ville

- 1 - Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire.
- 2 - Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie.
- 3 - Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement.
- 4 - Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception.
- 5 - Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues

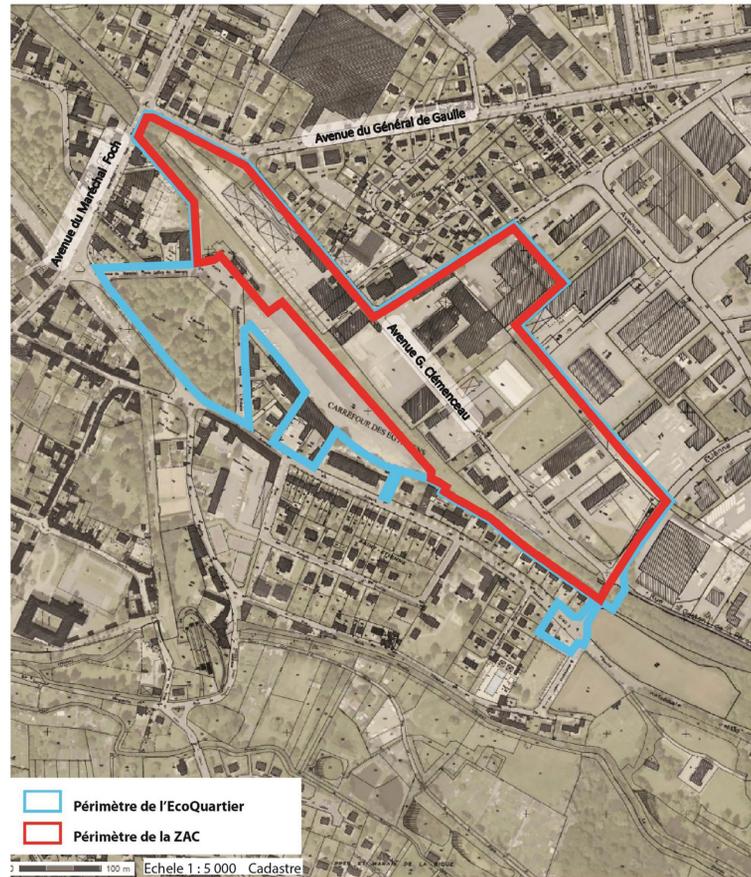


## La charte nationale EcoQuartier : 20 engagements

1	Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire	6	Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain	11	Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire	16	Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques
2	Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie	7	Mettre en œuvre les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle, du bien-vivre ensemble et de la solidarité	12	Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances	17	Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
3	Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement	8	Assurer un cadre de vie sain et sûr	13	Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts	18	Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
4	Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception	9	Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie	14	Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile	19	Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
5	Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues	10	Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier	15	Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants	20	Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

# ÉCOQUARTIER DE LA GARE : ESQUISSE DE COMPOSITION PRIVILÉGIÉE

## Les périmètres de l'EcoQuartier et de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)



Le périmètre de l'EcoQuartier porte sur une emprise d'environ 16 ha, dont 12 ha inclus dans un périmètre de ZAC.

### LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

600 à 800 logements seront créés dans les quinze prochaines années dont :

- Environ 180 hors périmètre de ZAC
- Entre 420 et 620 dans le périmètre de la ZAC

#### - Des logements pour tous les Senlisiens :

- 20% de logements conventionnés,
- 40% de logements intermédiaires ,
- 40% de logements en accession libre.

#### - des commerces et des services de proximité

#### - une cohabitation harmonieuse avec des activités économiques

La mise en valeur du patrimoine naturel et architectural et de la future voie verte.

La création d'un cœur de quartier apaisé en zone 30. La circulation se fera principalement en périphérie du quartier afin de préserver la traversée au cœur.

## Esquisse de composition privilégiée



### PRINCIPE DE L'ESQUISSE

- Cette esquisse de composition constitue l'une des hypothèses d'aménagement privilégiées.
- Elle résulte de la synthèse des contraintes ressorties lors des études architecturales, faune/flore et circulation et des idées émergées de la concertation.
- Seuls les grands principes d'aménagement des espaces publics sont arrêtés et évolueront qu'à la marge. L'aménagement et la programmation des parcelles restent à définir en lien avec leurs propriétaires.
- Les bâtiments dessinés correspondent à une analyse capacitaire de chacun des îlots et non à un projet définitif.

## Programme et surfaces constructibles

Le programme prévisionnel de l'opération porte sur environ 77 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)

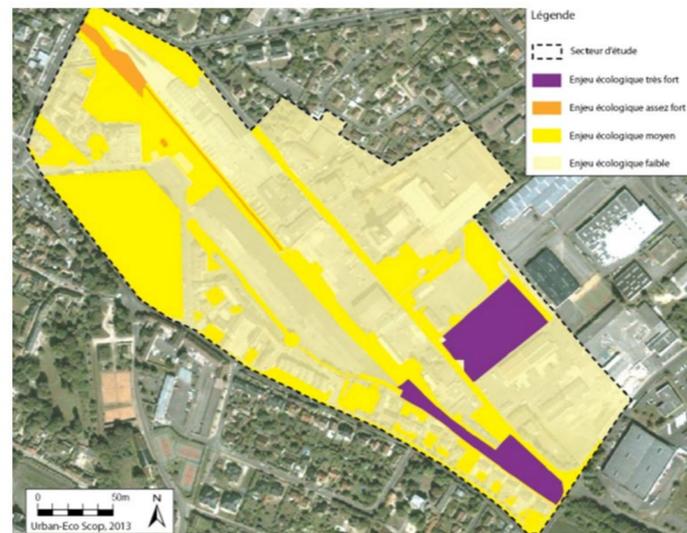
**LOGEMENT** > Entre 57 000 m<sup>2</sup> et 62 000 m<sup>2</sup> SDP

**EQUIPEMENTS** > Entre 7 500 m<sup>2</sup> et 10 500 m<sup>2</sup> SDP Dont une crèche de 40 berceaux et une école d'enseignement artistique

**ACTIVITES, COMMERCES ET SERVICES** > Entre 12 000 m<sup>2</sup> et 15 000 m<sup>2</sup> SDP

# LES AMBITIONS ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES, LA QUALITE PAYSAGERE, LES CIRCULATIONS

## Des enjeux écologiques forts localisés sur deux parcelles



LA PETITE VIOLETTE



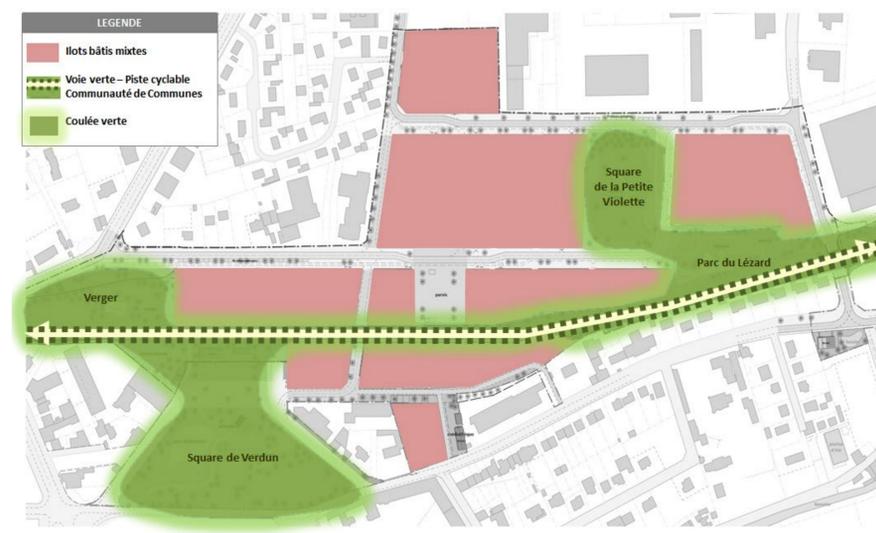
Deux parcelles présentent un enjeu écologique très fort lié à la présence d'un papillon dénommé « la Petite Violette », espèce patrimoniale régionale et du Léopard des Murailles, espèce patrimoniale protégée au niveau national.

Les contraintes de protection de ces deux espèces ont été intégrées à l'esquisse de composition

LES LÉZARDS DES MURAILLES



## Une coulée verte structurante Epine dorsale de l'EcoQuartier



La coulée verte sera le support des continuités écologiques et des circulations douces, notamment la piste cyclable intercommunale



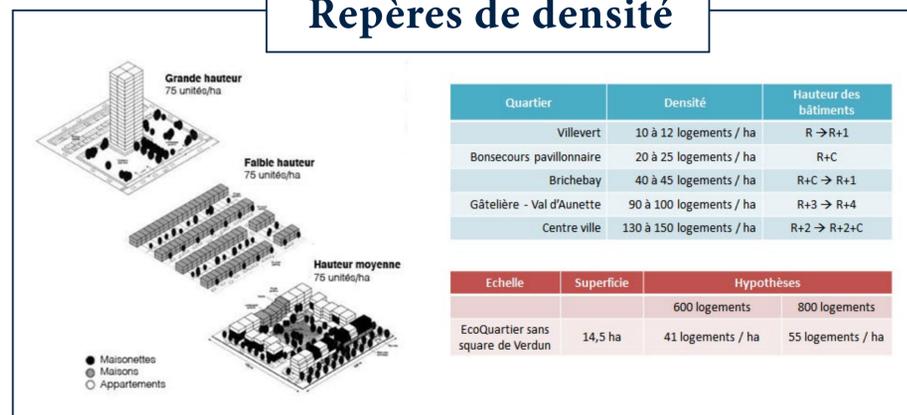
## L'organisation des déplacements



- Réutilisation de l'avenue G. Clémenceau
- Prolongation de la chaussée Brunehaut en voie partagée (zone 20)
- Création de deux nouvelles voies est/ouest et nord/sud permettant de dessiner de nouveaux îlots
- Les voies internes sont apaisées et règlementées zone 30
- Passage sous voie SNCF élargi à deux voies pour sécuriser les croisements



## Repères de densité



R+1+C

R+2

R+2+C

### Des architectures qui restent à définir

Multiplicité de projets architecturaux proposés pour la réalisation d'autres EcoQuartiers en France