

Département de l'Oise

Ville de Senlis



ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
20 JUIN 2013	

CHAPITRE 1 : LE DIAGNOSTIC 5

1.1. SYNTHESE DE L'ETAT DES LIEUX ENVIRONNEMENTAL.....	6
1.1.1. Un relief de vallée et de plateaux	6
1.1.2. Géologie	9
1.1.3. Contexte climatique	10
1.1.4. Hydrographie	10
1.1.5. Les risques naturels.....	11
1.1.6. Les risques anthropiques	16
1.1.7. Consommation et gestion des ressources naturelles et énergétiques	20
1.1.8. Patrimoine naturel et valeur écologique des milieux.....	29
1.2. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES	43
1.3. DIAGNOSTIC AU REGARD DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	61
1.3.1. Diagnostic démographique.....	61
1.3.2. Diagnostic en matière d'équilibre social et de l'habitat.....	63
1.3.3. Diagnostic économique et socioprofessionnel.....	69
1.3.4. Diagnostic agricole.....	73
1.3.5. Diagnostic en matière de déplacements, de transports et stationnement	79
1.3.6. Diagnostic en matière d'équipements et de services	85
1.4. MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE BATI	87
1.4.1. Analyse de la structure urbaine	87
1.4.2. Les espaces publics.....	94
1.4.3. Formes urbaines et typologies des quartiers	96
1.5. LES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES.....	103
1.5.1. Evaluation des besoins en logements au regard des prévisions démographiques.....	103
1.5.2. Evaluation des besoins en matière de développement économique.....	104
1.5.3. Evaluation des besoins en déplacement et en équipements	107
1.5.4. Evaluation des besoins au regard de l'environnement.....	109

CHAPITRE 2 : LE PLU ET SA MISE EN ŒUVRE..... 110

2.1. TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE EN ZONAGE ET EN REGLEMENT / EXPLICATIONS.....	111
2.1.1. Caractère et vocation de la zone UB	114
2.1.2. Caractère et vocation de la zone UC.....	114
2.1.3. Caractère et vocation de la zone UD.....	115
2.1.4. Caractère et vocation de la zone UE.....	115
2.1.5. Caractère et vocation de la zone UF	116
2.1.6. Caractère et vocation de la zone AUe.....	116
2.1.7. Caractère et vocation de la zone A	118
2.1.8. Caractère et vocation de la zone N	118
2.2. EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	120
2.2.1. Limitations instituées pour des raisons de sécurité.....	120
2.2.2. Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage du sol	124
2.2.3. Limitations destinées à gérer l'implantation des commerces	126
2.2.4. Limitations instituées pour la protection des milieux naturels et du patrimoine.....	127
2.2.5. Limitations instituées pour créer ou préserver une forme urbaine.....	130
2.2.6. Limitations instaurées pour application des dispositions de l'article L.123.1.5§8 du Code de l'urbanisme : emplacements réservés.....	135

2.3. EVOLUTION DES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) / JUSTIFICATION	136
2.3.1. Les évolutions imposées par l'entrée en vigueur de la Loi SRU (pour mémoire)	136
2.3.2. Les évolutions imposées par l'entrée en vigueur de la Loi Engagement National pour l'Environnement (pour mémoire).....	136
2.3.3. Pour le découpage des zones et sous-secteurs	137
2.3.4. Récapitulatif de l'évolution des superficies de zones : PLU 2012/POS1989	140
2.3.5. Pour le règlement.....	141

CHAPITRE 3 : LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT 152

3.1 LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	153
3.1.1. Incidences du PLU sur les déplacements.....	154
3.1.2. Incidences du PLU sur le cadre bâti et le paysage urbain	157
3.1.3. Incidences sur l'environnement.....	160
3.2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	163
3.2.1. Mesures prévues par le PLU pour atténuer ou compenser les effets négatifs du point de vue des déplacements.....	163
3.2.2. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur du cadre bâti et du paysage urbain.....	165
3.2.3. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement	169

CHAPITRE 4 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 174

4.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	175
4.2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES.....	177
4.2.1. La Charte du Parc naturel régional Oise – Pays de France	177
4.2.2. Les documents de planification urbaine	191
4.2.3. Le Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SDAGE).....	191
4.2.4. Les sites Natura 2000 à Senlis.....	194
4.2.5. Evaluation préliminaire des incidences.....	195

Préambule

La commune de Senlis (2 400 hectares, 16 452 habitants en 2009) est dotée depuis 1985 d'un Plan d'Occupation des Sols, dont la dernière révision générale a été approuvée en 1989.

La loi SRU du 13 Décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a remplacé le Plan d'Occupation des Sols par un nouveau document, le Plan Local d'Urbanisme. La mise en révision du POS de la commune équivaut désormais à l'élaboration d'un PLU.

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Senlis a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2008.

.

Les raisons pour lesquelles l'élaboration du PLU est rendue nécessaire

Inscrire le projet communal à un niveau territorial élargi

La commune de Senlis, héritière d'un patrimoine bâti ancien exceptionnellement préservé et sous-préfecture, joue un rôle majeur dans l'organisation du territoire sud-isarien.

De par l'histoire de son développement, sa position de carrefour dans un cadre naturel de grande qualité au cœur du massif des Trois Forêts, sa proximité des centres économiques et d'infrastructures de l'Ile-de-France voisine et le rayonnement large de ses équipements administratifs, scolaires, de santé... l'inscrivent, bien au-delà des limites communales, dans une stratégie multipolaire de valorisation des dynamiques sud-isariennes (incluant l'agglomération creilloise et l'aire cantilienne), à l'échelle de 200 000 habitants.

Logement, emploi, environnement, commerce, équipements, transports... témoignent d'une intégration croissante des enjeux d'aménagements à l'échelle de territoires élargis. Même s'il n'est encore qu'imparfaitement relayé par un cadre de coopération intercommunal à rebâtir, le projet communal s'attache à promouvoir dynamiques de développement et orientations pour organiser le devenir du territoire à la mesure des besoins de solidarité et de complémentarité nécessaires à une communauté de projets.

L'attention accordée à une dimension stratégique d'échelle élargie pour l'établissement du projet communal est à rapprocher du travail de formulation d'une politique d'ensemble, qui reste à entreprendre, en particulier à travers l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale.

Dans ce contexte, la commune est amenée depuis dix ans à gérer des questions avec lesquelles le PLU est appelé à se mesurer :

Maitriser le développement urbain

En l'absence de Plan Local de l'Habitat et d'arbitrages globaux à l'échelle d'un Schéma de Cohérence Territoriale, le projet communal vise à un élargissement de l'offre résidentielle au sein des espaces déjà urbanisés de la commune pour mieux répondre aux besoins des Senlisiens et faciliter l'accueil de nouvelles populations dans un contexte de demande soutenue des ménages qui reste pour l'heure, non satisfaite.

Maintenir une économie dynamique

L'image de Senlis est assez spontanément associée aux commerces qui animent les rez-de-chaussée du secteur sauvegardé. L'évolution récente montre une bonne tenue de l'appareil commercial de centre-ville dont le renouvellement se fait progressivement, sans que l'on observe de recul trop prononcé des commerces de bouche.

Conforter l'attractivité commerciale de Senlis au cœur d'un bassin de chalandise de près de 25 000 habitants est un enjeu majeur pour la dynamique économique de la ville.

Au-delà de cette image, les activités représentent également une part importante de l'espace urbanisé senlisien (zone d'activités, SANEF, ZAC des Rouliers, à l'est ; Villevert / secteur Office Dépôt, au nord).

Afin de pérenniser la présence et le développement d'activités (et d'emplois) ancrés sur le territoire communal, la requalification fonctionnelle, urbaine et paysagère de la zone industrielle comme la relance de la ZAC des Rouliers sont à envisager.

Préserver la qualité paysagère, environnementale et patrimoniale

La commune de Senlis est située à l'extrémité ouest du pays de la plaine du Valois.

Entourée de plaines fertiles riches en limon, elle s'ouvre à l'est aux larges paysages de cultures sur des terres vallonnées, caractéristiques de cette ancienne province. Le massif des Trois Forêts : forêts d'Ermenonville, de Chantilly et d'Halatte, encadre Senlis de toutes parts. Ce vaste complexe forestier de la grande couronne verte parisienne recèle une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, de clairières et de lisières à très haute valeur patrimoniale, développés sur substrats variés, majoritairement sableux.

Le cœur médiéval de la ville est concerné par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (depuis 1965) et restera donc hors PLU ; l'élaboration d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Paysage (AVAP) est engagée concomitamment à celle du PLU, cependant le projet communal devra s'inscrire dans le respect des sites inscrits et classés qui couvrent le territoire et devra être compatible avec les objectifs de la Charte du Parc Naturel régional Oise-Pays de France (en vigueur depuis 2004).

Revitaliser les équipements publics

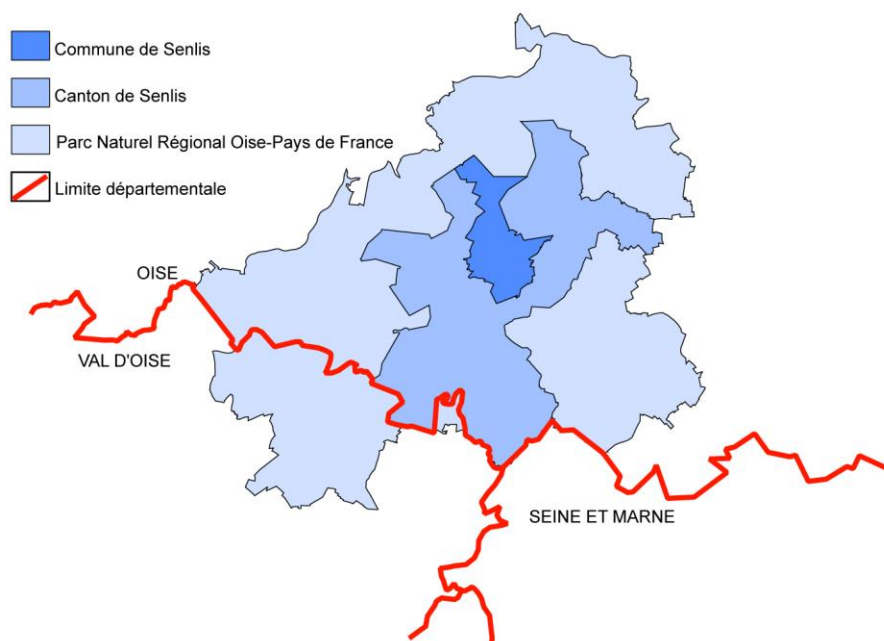
Accompagner l'évolution urbaine pour la satisfaction des besoins des résidents actuels et futurs (écoles, culture, loisirs et sports...), organiser la cohérence des développements de l'urbanisation (réseaux divers, transport en commun et liaisons douces (voie verte sur ancienne voie ferrée, en cours de réalisation) et des nouveaux grands tracés d'agglomération.

Anticiper les projets d'aménagement sur des sites à enjeux

Formuler un projet urbain d'ensemble et concevoir un cadre réglementaire adéquat pour réinscrire dans la dynamique d'agglomération, des secteurs désaffectés ou friches urbaines.

Le site Ordener (ex 41ème Régiment de Transmission) et celui de la gare font déjà l'objet d'études spécifiques.

Senlis, dans le Parc naturel régional Oise-Pays de France



L'ensemble de la mission s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire d'un Code de l'urbanisme remanié depuis 2002 :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (dite loi SRU) de décembre 2000, qui impulse notamment la maîtrise de l'étalement urbain, le principe de densité et la nécessité de la mixité sociale (obligation pour les communes de 2500 habitants de disposer de 20% de logements sociaux) ;
- la loi Urbanisme et Habitat (2004) ;
- les possibilités ouvertes par la loi P.O.P.E. (loi sur l'énergie de juillet 2005), qui, par exemple, permet l'instauration de la bonification du COS en cas de constructions nouvelles ou extensions répondant à certaines exigences énergétiques...
- la loi Engagement National pour le Logement (2006) ;
- la réforme des autorisations d'urbanisme du 1er octobre 2007.
- la loi de Modernisation de l'Economie du 4 août 2008,
- la loi pour l'Accélération des Programmes de Construction du 17 février 2009,
- et dans une perspective de développement durable renforcée - entrée en vigueur des Lois « Grenelle II » le 11 janvier 2011.

C'est dans ce contexte législatif renouvelé que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Senlis a été conduite. Le PLU devient un véritable projet de territoire, traduit par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il est l'expression claire d'un projet politique d'aménagement.

Le présent rapport de présentation est constitué

- du diagnostic prospectif (art. L.123.1. et 123.2. CU) qui comprend la mise en évidence des tendances qui affectent le développement communal, une estimation des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ;
- d'une analyse de l'état initial du site et de son environnement ;
- des éléments justifiant les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, des motifs des délimitations, règles et limitations à l'utilisation du sol applicables aux zones prescrites par le PLU ;
- d'une évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et d'un exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il intègre également les conclusions et éléments de réflexion tirés de diverses études locales existantes ou en cours :

- Révision du périmètre du site classé de Chantilly
- Etude urbaine réalisée en 2007-2008 (un partenariat Ville – Parc Naturel Régional Oise Pays de France, action inscrite à la charte du PNR)
- Etude de déplacements 2007-2008 (CODRA)
- Révision de la Charte du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France
- Etudes sectorielles et de projet : rénovation urbaine du quartier de la Gare, restructuration de l'ilot FOCH...
- Porter à Connaissance de l'Etat (dernière transmission en 2009, actualisable en continu).

Il s'enrichit enfin par la prise en compte des orientations et des arbitrages qui sont connus, dans le cadre des réflexions supra-communales impactant le devenir de la commune.

L'ensemble des illustrations (cartographie, photos, croquis, tableaux...) utilisées dans le Chapitre 1 du présent rapport de présentation, correspondant au diagnostic communal et à l'évaluation des besoins, sont extraites de l'étude urbaine menée en partenariat Ville - Parc Naturel Régional Oise Pays de France en 2007-2008.

Chapitre 1

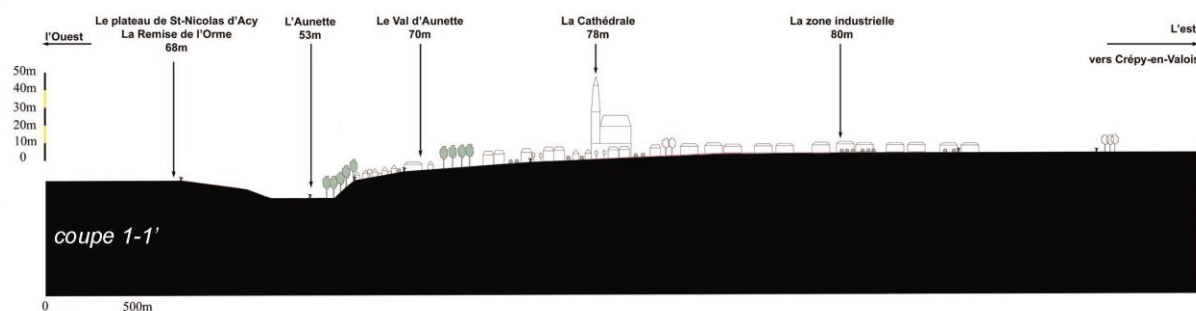
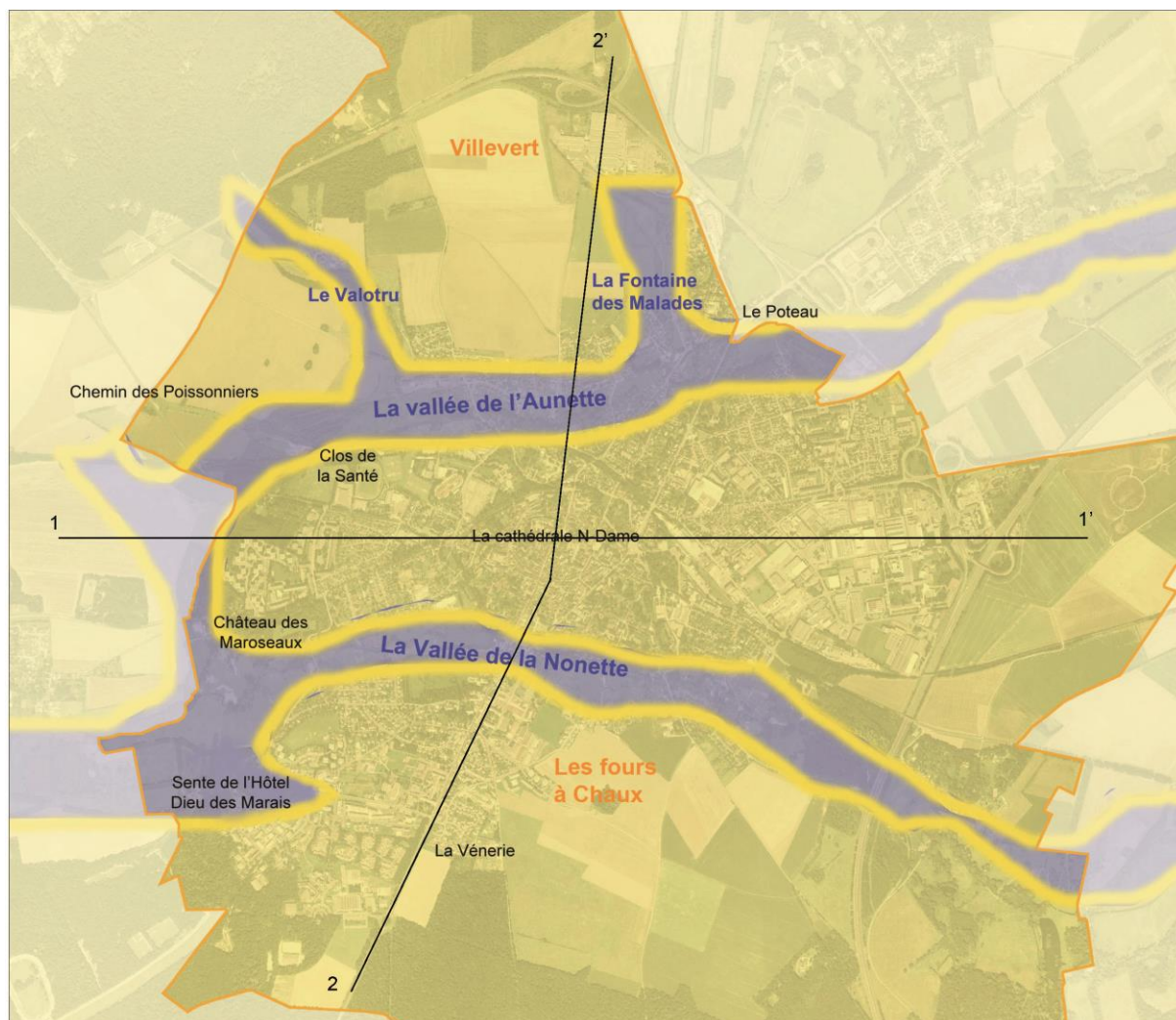
Le diagnostic

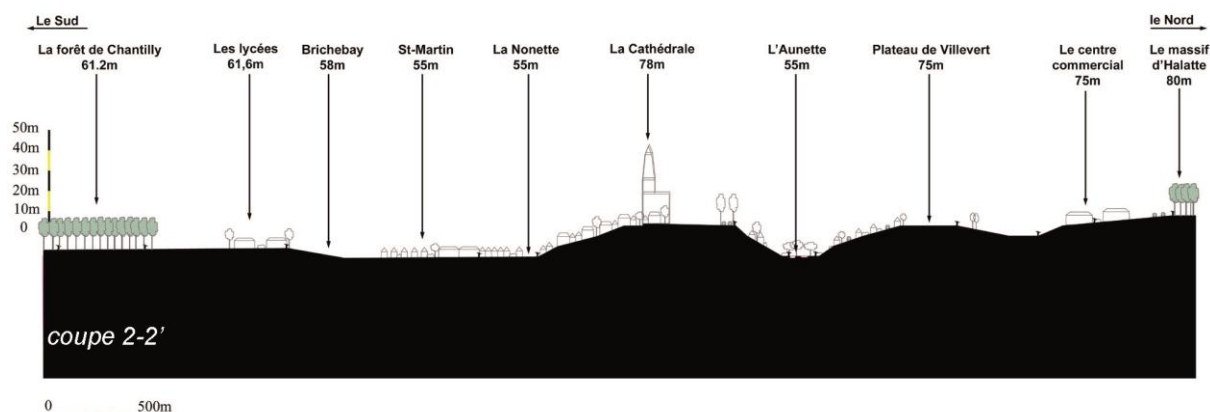
1.1. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX ENVIRONNEMENTAL

Les pages qui suivent s'appuient largement sur l'étude urbaine conduite avec le Parc Naturel Régional en 2007-2008.

1.1.1. Un relief de vallée et de plateaux

Sur le territoire communal, le relief se compose de deux vallées principales, orientées Est-Ouest, qui se rejoignent à l'Ouest de la commune et découpent l'Est du plateau Valois Multien en trois plateaux d'altimétrie très proche.





Les plateaux

- au Sud, un plateau continu et très large qui culmine à 60m et s'étend au-delà des limites communales. Ce relief a été légèrement creusé par le ru de l'Hôtel Dieu des Marais et marque une inflexion sur son passage au sud-ouest de la commune entre la Vénérerie et la sente de l'Hôtel Dieu.
- au Nord, un plateau (point culminant à 79m) découpé par des vallons secs qui semblent converger vers le point haut du promontoire (site d'implantation de la cathédrale Notre- Dame).
- le plateau Est, dont le point haut s'élève à 75m, est marqué par les deux vallées qui s'ouvrent très largement. Il forme le promontoire, lieu d'implantation des premières occupations humaines de Senlis, et se termine à la confluence des deux rivières.

Il est important de souligner que ces trois plateaux sont très nettement séparés par les vallées : pentes marquées qui dessinent les coteaux de l'Aunette, largeur de la vallée de la Nonette.

Les vallées

La première vallée au nord de la commune, est parcourue par le cours de l'Aunette. Cette vallée s'étend au nord de la commune entre le lieu-dit «le Poteau» et le chemin des Poissonniers, puis redescend plein sud au niveau du Clos de la Santé pour rejoindre la Nonette et marquer la limite communale. La vallée culmine à une hauteur moyenne de 55m.

La deuxième vallée au sud, est marquée par le cours de la Nonette et le ru de la Fontaine Saint-Urbain.

- Au Nord, la vallée de l'Aunette, encaissée et fermée, dessine la limite communale Ouest et forme une barrière entre le Nord du territoire de la commune et le centre urbain :
 - la vallée est relativement encaissée, les coteaux présentent des déclivités de pentes comprises entre 5 et 10 %.

- la vallée de l'Aunette est cependant difficilement perceptible. En fond de vallée, le paysage est fermé par la présence de constructions et le couvert végétal qui s'est développé sur les hauteurs de coteaux et les pentes forme une enveloppe boisée qui masque le fond de la vallée (depuis le plateau de Villevert en particulier). Toutefois, certaines rues offrent des percées qui permettent d'appréhender cette « continuité géographique »



Rue du Pont de Pierre: la rue révèle la pente du coteau et donne à voir la végétation du fond de vallée. Les éléments du relief se distinguent (déclivité du plateau jusqu'en fond de vallée), l'Aunette n'est pas perceptible.



Déviation de la RN330 : la nationale permet d'appréhender la traversée de la vallée. La végétation latérale ne permet pas de voir la rivière.

- Au Sud, la vallée de la Nonette est plus large, plus ouverte : plus lisible.
 - les pentes douces (de 1 à 5%) du coteau sud de la vallée créent des ouvertures visuelles et physiques. La vallée de la Nonette est très ouverte vers le Sud, le coteau Nord plus abrupt (pentes de 5 à 10%) marque plus franchement la limite de la vallée.
 - depuis la RD1017, en venant de Paris, la vallée offre de nombreuses vues sur les quartiers environnants et sur l'entrée Sud du centre historique. Les pentes douces et l'absence de rupture de pente, donnent l'impression d'une urbanisation implantée uniquement sur le plateau alors qu'elle occupe également toute une partie du fond de vallée. La continuité de l'urbanisation masque en partie les éléments du relief : la limite de plateau et la vallée ne se différencient plus. La présence de la vallée se lit nettement dans le paysage à partir de la remontée du coteau Nord (rue de Paris, rue de la République).



Entrée dans Senlis par la RD 1017: le recul offert par l'espace agricole et le tracé de la nationale permet de distinguer le passage plateau/vallée de la Nonette. Ce passage est « gommé » par le front bâti de la Vénérie : les différences de relief sont masquées.

Sur le plan géologique, le territoire de Senlis est situé sur la terminaison septentrionale du plateau tertiaire du Soissonnais. Les formations tertiaires de ce domaine géomorphologique sont principalement composées par l'alternance de dépôts sableux, argileux et calcaires. Il est dominé par plusieurs buttes témoins éocènes et même oligocènes. Le substratum des forêts de Chantilly et d'Ermenonville est surtout formé par des sables auversiens souvent remaniés au Quaternaire, ce qui donne une topographie dunaire.

Le substratum proche (pouvant localement affleurer) est principalement composé par :

- Ces deux faciès de la craie ont fait l'objet d'une intense exploitation pour l'amendement des terres agricoles (marnières). Postérieurement à l'émersion fini-crétacé de la zone d'étude (accompagnée d'une altération conduisant à une karstification locale du toit de la craie), le secteur est recouvert par des dépôts tertiaires qui enregistrent plusieurs épisodes de l'histoire cénozoïque de la bordure septentrionale du Bassin de Paris.

1.1.3. Contexte climatique

Senlis est inscrite en zone H1 du point de vue de la réglementation thermique :

- **ensoleillement annuel moyen** : 1 577 heures (moyenne 1945–2006) ;
- **température annuelle moyenne** : 10,2°C (moyenne 1945-2006). Les températures les plus basses sont recensées en janvier avec 3°C en moyenne. Les mois de juillet et août correspondent aux mois les plus chaudes (17,7°C) ;
- **pluviométrie annuelle moyenne** : 649mm/an (moyenne 1945-2006). Le département se caractérise par une pluviométrie peu abondante mais régulière. Les précipitations les plus élevées sont enregistrées en décembre avec en moyenne 63mm / mois.

Outre ces caractéristiques climatiques générales, la ville bénéficie d'un contexte bioclimatique spécifique liée à la proximité d'importantes masses boisées à sa périphérie immédiate. Les massifs forestiers d'Halatte (nord – nord-ouest) et de Chantilly (sud – sud-ouest) forment une large ceinture boisée qui est source de fraîcheur au printemps et en été. La présence de cet important couvert forestier associée à la situation géographique (vallées de la Nonette et de l'Aunette) favorisent la formation de brumes et de brouillards.

1.1.4. Hydrographie

L'eau : un élément fondamental, peu perceptible dans le paysage

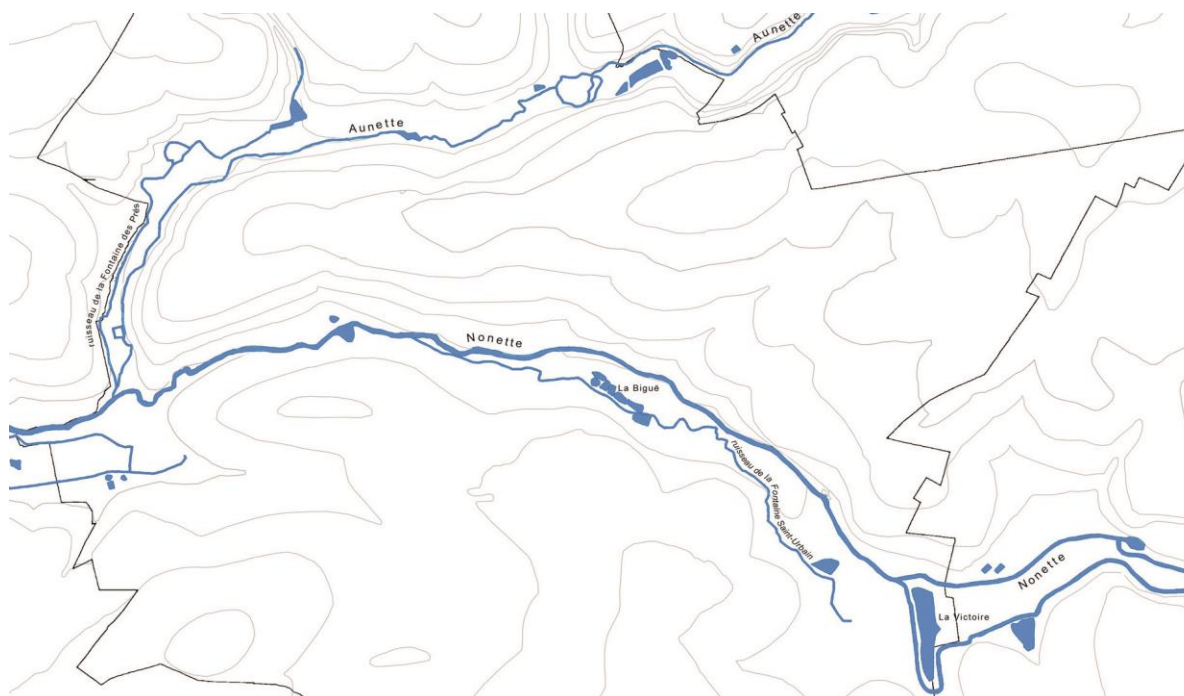
Affouillant le plateau, l'eau a modelé le paysage senlisien et offert à ses habitants une ressource précieuse, en même temps qu'un moyen d'améliorer la défense militaire de la ville : remplir d'eau les fossés des remparts et pouvoir inonder rapidement la vallée par l'ouverture des digues, en cas de conflit.

La Nonette, qui touche à Senlis à la moitié de son parcours d'une quarantaine de kilomètres à travers le Valois avant de se jeter dans l'Oise à Gouvieux une quinzaine de kilomètres plus à l'ouest, est une rivière modeste tant en régime qu'en débit. Elle divague en serpentant sur le fond plat d'une vallée au doux relief ponctuée de sources. Ces fontaines alimentées par la nappe phréatique, nourrissent des ruisseaux (ruisseau Saint-Urbain, de la Fontaine Noé, de la Fontaine des Près) participant au caractère marécageux des lieux.

C'est aux confins ouest du territoire, que la Nonette reçoit son affluent de rive droite l'Aunette, au débouché d'une vallée au modelé plus vif et d'un parcours rapide depuis le plateau nord-est (une dizaine de kilomètres). Nonchalante et cause d'insalubrité, dès le haut Moyen-Âge la Nonette fut domptée pour la survie des Senlisiens. Le creusement de la « nouvelle rivière » sorte de canal endigué suspendu à la pente sur plusieurs mètres de hauteur entre la Victoire et le faubourg Saint-Martin, a permis l'assainissement des marais du fond de vallée tandis que l'énergie de l'eau canalisée, faisait tourner les moulins érigés le long de ce nouveau bief (moulins Saint-Etienne, de Sainte-Marie, Saint-Vincent, des Carnes, du Roi, etc).

De cette forte présence de l'eau et de son habile maîtrise, le paysage contemporain témoigne toutefois de façon peu perceptible. Bien-sûr, cette portion endiguée du cours de la rivière, en position perchée au-dessus du niveau de son cours naturel, constitue un élément structurant mais peu perçu du paysage. La plupart des moulins sont ruinés ou disparus. Les rivières coulent, invisibles, sur le fond plat de leurs vallées ou à l'abri des regards dans l'enceinte de grands domaines dont elles arrosent les jardins.

Enrichissement et urbanisation aidant, les rus et les fontaines s'effacent, busés parfois, tandis que l'eau s'étale au miroir des nombreuses gravières ennoyées qui crèvent le fond de la vallée à la Bigüe, fragilisant la nappe.



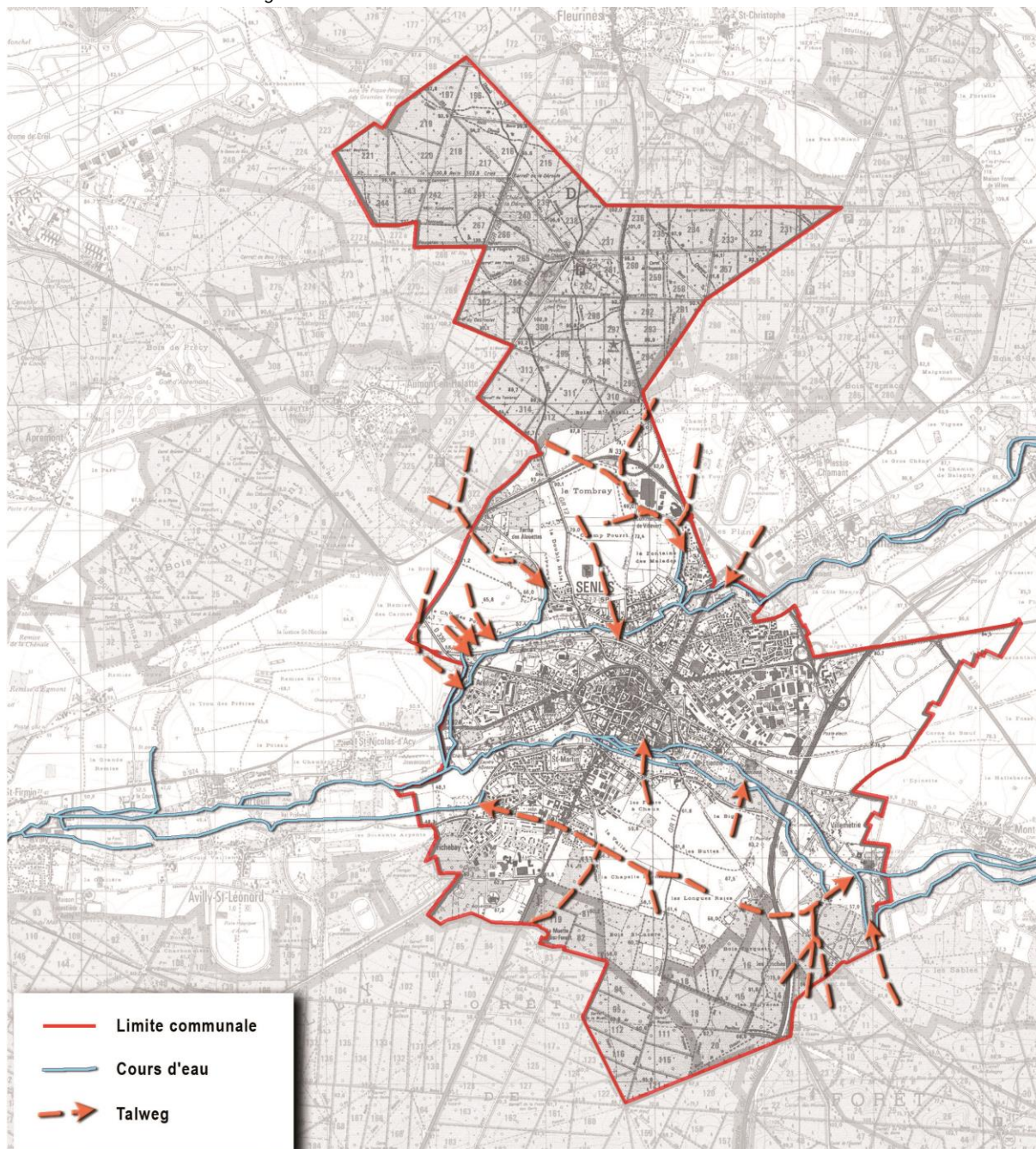
1.1.5. Les risques naturels

Le risque d'inondation fluviale et pluviale

Les caractéristiques topographiques (zones de pentes) et hydrologiques (nappe de rivière affleurante) expliquent l'apparition de phénomènes de ruissellements dans les thalwegs et de débordements / remontées de nappes dans les fonds de vallée de la Nonette et de l'Aunette.

La carte ci-dessous localise les secteurs de la commune concernés par ce risque. On remarque que les thalwegs intéressent principalement des zones agricoles au nord et au sud de l'agglomération, ponctuellement quelques secteurs d'urbanisation récente sont concernés (à Villevert à l'ouest de la rue du Vieux chemin de Pont et au sud du centre commercial, à Brichebay dans l'axe de l'avenue Paul Rougé).

Carte de localisation des thalwegs sur le territoire de Senlis



S'agissant des zones inondables, la cartographie présentée provient du Syndicat de la Nonette sur la base des zones inondées lors de la crue de 2001.

Ces épisodes d'inondation et ruissellement ont donné lieu au cours des deux dernières décennies à plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles :

Inondations et coulées de boue

- date de début : 15/07/1995
- date de fin : 15/07/1995
- arrêté de catastrophe naturelle du : 26/12/1995
- paru au Journal officiel du : 07/01/1996

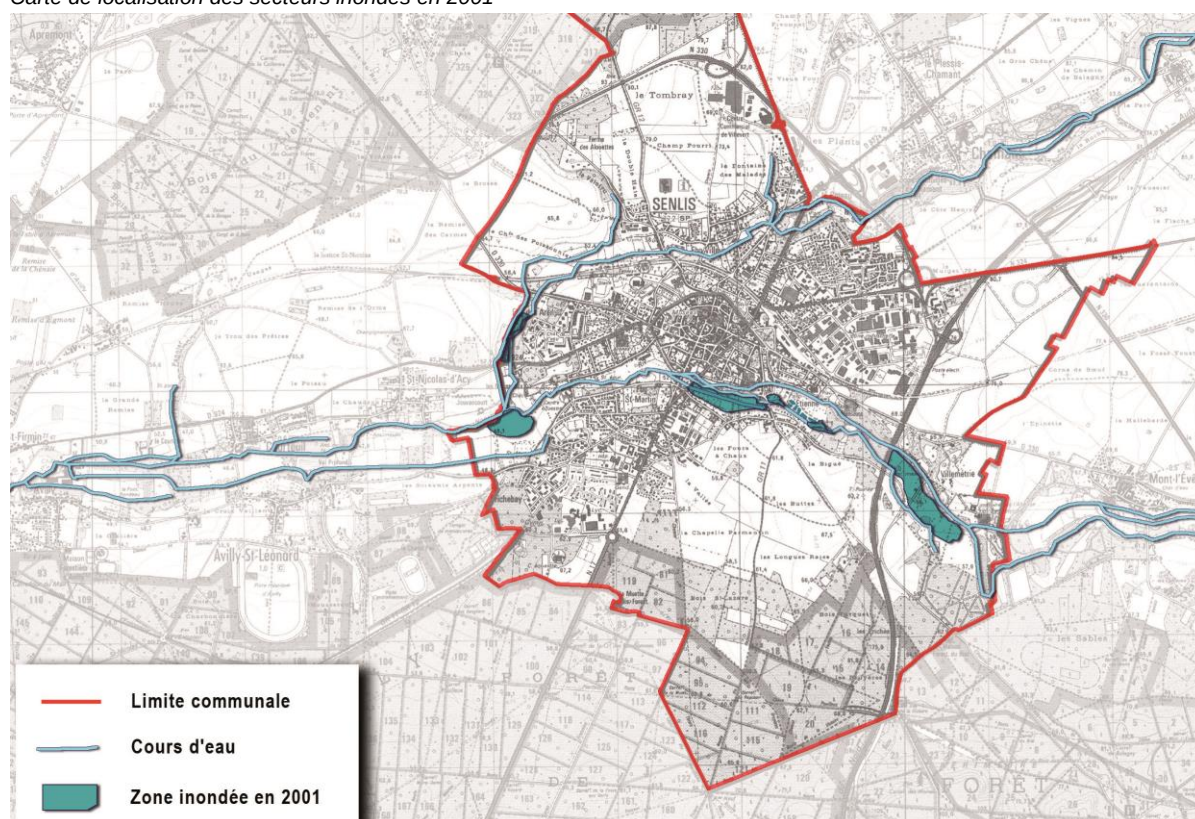
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain

- date de début : 25/12/1999
- date de fin : 29/12/1999
- arrêté de catastrophe naturelle du : 29/12/1999
- paru au Journal officiel du : 30/12/1999

Inondation - par une crue (débordement de cours d'eau)

- date de début : 25/03/2001
- date de fin : 27/03/2001
- arrêté de catastrophe naturelle du : 27/04/2001
- paru au Journal officiel du : 28/04/2001

Carte de localisation des secteurs inondés en 2001



Le risque d'instabilité des sols (cavités souterraines)

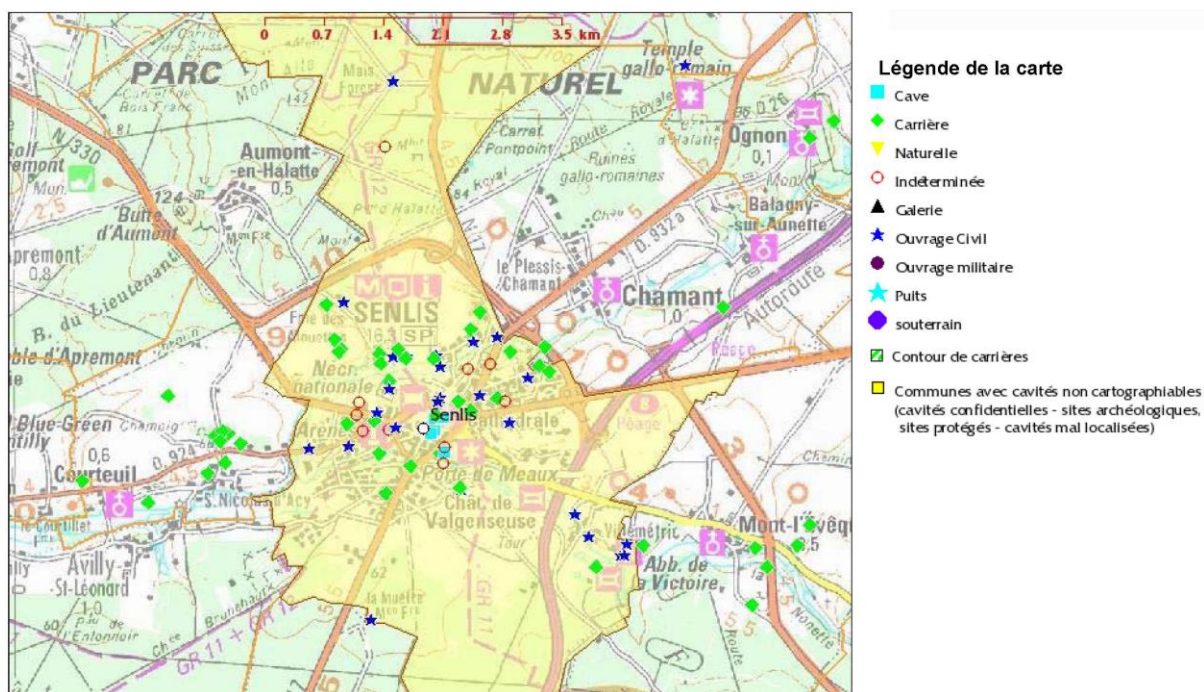
L'existence de cavités souterraines en zone urbaine à Senlis est liée à la construction d'édifices à partir des matériaux que l'on pouvait extraire sur place. Les caves des maisons ont souvent été raccordées formant un vaste réseau de galeries qui sous minent le sous-sol senlisien.

Des effondrements de terrain en zone habitée sont alors la conséquence de chutes de toits de caves ou carrières souterraines oubliées ou non recensées (pas d'inventaire systématique du réseau des cavités ni reconnaissance géotechnique préalable des terrains à bâtir).

L'aléa associé à l'instabilité des sols et cavités souterraines intéresse à Senlis principalement les zones anciennement urbanisées du centre médiéval et leurs abords. Mais, il existe aussi de nombreux puits et galeries à l'écart de l'agglomération (le Porter à Connaissance fait part de six cavités

souterraines identifiées sur le territoire de Senlis - recensement non exhaustif) susceptibles de donner lieu à des effondrements / affaissements de sol.

Le dernier recensement BRGM (avril 2012) identifie une centaine de cavités sur le territoire senlisien. La carte ci-dessous (source BDcavités) localise une faible part des cavités puisque certaines d'entre elles ne peuvent être cartographiées pour différentes raisons (cavités confidentielles, sites archéologiques, sites protégés, cavités mal localisées). En plus des cavités souterraines listées par le BRGM, on recense à Senlis d'anciennes champignonnières (localisation indicative : Villevert, Clos de la Santé).



La ville de Senlis ne méconnaît pas le risque potentiel que représentent les cavités de son sous-sol. N'ignorant pas ce phénomène, elle informe, via les certificats d'urbanisme, les futurs acquéreurs et constructeurs. Pour autant, une cartographie exacte et précise n'existe pas à ce jour du fait des moyens à déployer pour une telle connaissance. L'histoire des incidents récents, les aléas connus et les puits investigués ont permis un échange régulier entre le service dédié de la ville et le BRGM.

La ville de Senlis a réalisé une cartographie non exhaustive annexée au PLU, présentant avec une précision toute relative, l'histoire du risque avec les cavités ayant déjà connu des aléas et la connaissance des cavités n'ayant pas encore engendré de problèmes de stabilité. Cette cartographie nouvelle dans le PLU, sera complétée par des données géolocalisées lorsque celles-ci seront disponibles.

N'étant pas concernée par un Plan de Prévention des Risques, la collectivité n'impose pas la réalisation de sondages préalables à la délivrance d'autorisations de droit des sols, mais informe les administrés de l'existence de risques potentiels liés à la présence de nombreuses cavités dans les sous-sols Senlisiens. Il relève de la responsabilité des aspirants constructeurs de faire réaliser des études de sol nécessaires notamment à la réalisation des fondations spécialisées.

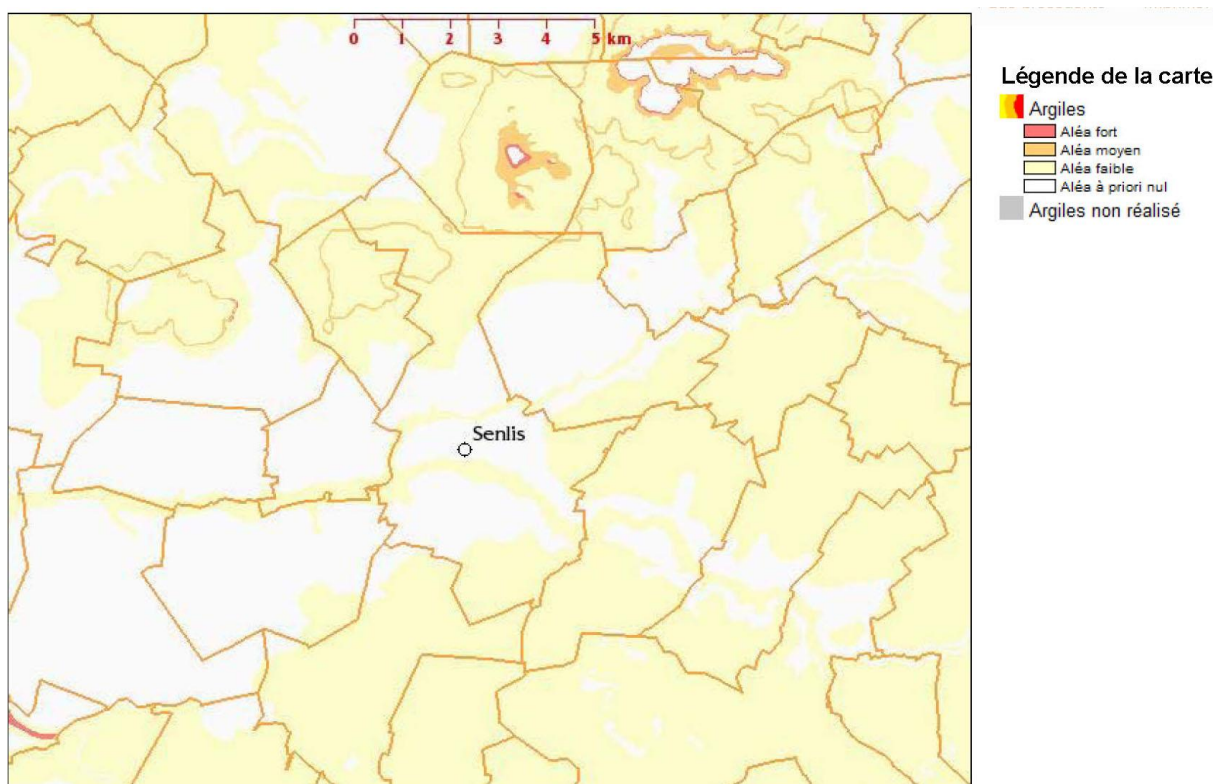
Le risque de retrait et gonflement des sols

Depuis la vague de sécheresse des années 1989 - 1991, le phénomène de retrait gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.

La tranche superficielle du sol, sur une épaisseur de 1 à 2 mètres, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles qui se manifeste par un tassement (vertical) et par l'ouverture de fissures (horizontales). La présence d'arbres accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur du sol asséché.

De par la nature des sols, la commune est classée en zone d'aléa nul à faible (carte ci-après). Seules les vallées de la Nonette et de l'Aunette ainsi que les secteurs aux couverts forestiers sont inscrits en zone d'aléa faible.

Plus précisément, une partie de la zone urbanisée senlisienne, située dans les vallées, est inscrite en zone d'aléa faible. C'est donc une portion réduite de la zone agglomérée de Senlis qui est touchée par un aléa faible.



1.1.6. Les risques anthropiques

Risques technologiques et d'origine anthropique

La commune est classée en intégralité en zone à risque d'exposition au plomb.

Trois établissements sont soumis à autorisation appelant des mesures de prévention des risques et de protection de l'environnement (tableau ci-dessous).

CETIM	Traitement de surface des métaux
OD (ex OFFICE DEPOT)	Entrepôt de matières combustibles.
	Dossier de régularisation en cours au titre de la réglementation des ICPE. L'établissement est susceptible de comporter des zones d'effets thermiques notamment en dehors des limites de propriétés.
PLANET WATTOHM	Traitement et stockage de matières plastiques.
	Dossier de régularisation en cours au titre de la réglementation des ICPE. L'établissement est susceptible de comporter des zones d'effets thermiques notamment en dehors des limites de propriétés.

La présence de canalisations de transport de gaz sur la commune, si elle ne donne pas lieu à servitude d'utilité publique, conduit à interdire à leurs abords la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de plus de 100 à 300 personnes selon la distance qui les séparent de l'ouvrage.

La RD 1017 est repérée comme axe pour les convois exceptionnels. Elle est, au même titre que les liaisons routières vers Creil, Compiègne, Crépy-en-Valois, Chantilly... susceptibles d'être empruntée par des transports de matières dangereuses traversant les zones agglomérées senlisiennes.

Sites et sols pollués

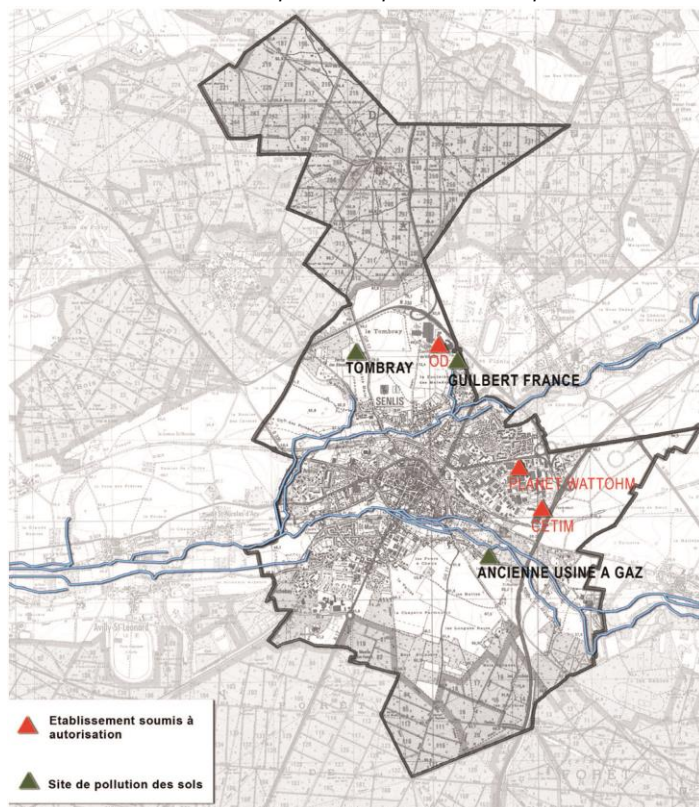
Les informations contenues dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués mentionnent le site de l'ancienne usine à gaz, actuellement friche urbaine clôturée (rue de la Bigüe), comme secteur appelant une action des pouvoirs publics à titre curatif dans le cas d'une réaffectation des terrains à d'autres usages urbains.

Les actions de renouvellement urbain initiées sur le quartier Orderner, les anciennes emprises ferroviaires et à l'occasion de la requalification de la zone industrielle sont susceptibles de mettre à jour des enjeux de rémediation des sols avant changement d'usage urbain dans le cadre de la programmation de ces futurs quartiers.

Dans un autre registre, l'omniprésence de caves et cavités dans le sous-sol senlisien laisse présager d'utilisations susceptibles d'engendrer diverses pollutions du sol et du sous-sol : rejets directs d'eaux vannes et eaux usées dans les caves...

A début 2010, il n'existe pas de cartographie exhaustive de ces cavités et moins encore de connaissances précises de leur état de pollution éventuelle.

Carte de localisation de sols pollués ou potentiellement pollués



Activités économiques et impacts environnementaux

Il n'existe pas à Senlis de problèmes de conflits d'usage entre activités économiques et zones d'habitat, qu'il s'agisse de la ressource en eau, d'utilisation de l'espace ou d'usages. Il est vrai que, tant la zone industrielle que la zone commerciale de Villevert, sont des quartiers monofonctionnels qui laissent peu de place à de possibles difficultés de cohabitation entre résidents et actifs.

Les principaux impacts environnementaux des activités sur le territoire communal se mesurent en termes d'imperméabilisation des sols, de circulation automobile induite et d'impacts paysagers (silos de la coopérative agricole dans l'épannelage senlisien, remblais et bâtiments industriels du centre commercial sur le plateau nord).

Rappelons que la ville envisage l'engagement d'une étude de requalification de la ZI à court terme ainsi que la relance de la zone des Rouliers.

Paradoxalement, l'échec actuel d'Euro/Senlis laisse aujourd'hui place à des potentialités de mise en œuvre de démarche environnementale pour la construction d'un parc d'activités dont ne dispose plus la ZI, presque saturée.

Odeurs, ondes électriques, électromagnétiques...

Le recensement des points d'implantation des antennes de téléphonie mobile est en cours au sein des services de la Ville.

Les principales canalisations aériennes de transport électrique haute tension concernent des espaces non urbanisés de la commune.

Un seul point noir du point de vue des nuisances olfactives a été signalé au cours de l'élaboration de ce diagnostic : en provenance de la station d'épuration et concernant des pavillons récemment installés sous les vents dominants.

Les nuisances sonores

La ville de Senlis ne recense pas d'industries lourdes qui pourraient exposer une partie de la population communale et les établissements sensibles au bruit à des nuisances sonores quotidiennes. Les principaux établissements industriels senlisiens sont regroupés sur une zone d'activité aménagée à l'écart des zones d'habitat. Cette zone industrielle, située entre l'avenue Charles de Gaulle et l'ancienne voie SNCF, ne recense pas d'activités sources de nuisances sonores.

En revanche, les poids-lourds et les véhicules particuliers qui se rendent sur la zone industrielle ont une incidence en matière de pollution sonore, tant à l'échelle interne du site d'activité qu'à sa périphérie immédiate, en particulier le long de l'avenue Charles de Gaulle et de transit (rue de la République, ceinture des boulevards nord et ouest).

L'autoroute A1, les routes départementales 924, 1017, 1324 et 1330 ont fait l'objet d'un classement sonore d'infrastructures de transports terrestres.

Cette disposition constitue un élément de lutte contre le bruit. Le classement sonore n'est ni une servitude, ni un règlement d'urbanisme mais une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments doivent respecter. Sur le territoire de Senlis, ce dispositif préventif s'applique. Des secteurs affectés par le bruit sont déterminés de part et d'autre de :

- **l'autoroute A1** instauration d'une bande de 300 mètres de large. Ces voies de circulation passent à l'écart de la zone agglomérée. Le glacis agricole entre la rocade nord et la zone agglomérée forme une zone tampon à préserver. Concernant l'autoroute A1, la configuration de son tracé et les espaces naturel traversés mettent à l'écart du bruit les zones d'habitat :
 - * zone forestière au sud,
 - * puis présence d'un glacis agricole, formant une zone tampon,
 - * traversée de la vallée de Nonette et passage en déblai à l'est de la zone industrielle.
- **la rocade nord** (RD 1330) délimitation d'une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie
- **de part et d'autre des routes départementales 1017, 1330 et 1324**, une bande de **100** mètres de large a été instaurée. Ces trois principaux axes routiers qui traversent la zone agglomérée exposent de fait une partie de la population senlisienne aux nuisances sonores (rues du Faubourg Saint-Martin, de la République et l'avenue Charles de Gaulle). Bien qu'elle ne fasse pas l'objet d'un classement sonore spécifique, l'avenue du Maréchal Foch (route de Compiègne) supporte également un trafic élevé.
- de part et d'autre de la **route départementale 924**, une bande de 30 mètres a été définie.

Le long des voies classées en infrastructures de transports terrestres, on estime à environ 1/10^{ème} la population senlisienne exposée au bruit. Ce pourcentage de population qui apparaît relativement faible au regard du poids de population totale s'explique en partie par le contournement de la ville (A1 et rocade nord) qui rejette une partie du trafic de transit en dehors de la zone agglomérée.

Toutefois, l'organisation radio-concentrique de la trame viaire qui converge en direction du centre-ville ancien génère ponctuellement des nuisances sonores. La majorité des établissements sensibles au bruit (équipements scolaires, péri-scolaires, petite enfance, santé et à destination du 3ème âge) est située à l'écart des secteurs affectés par le bruit.

Sont localisés en tout ou partie dans les zones de bruit :

- l'hôpital (rue du Faubourg) et le collège de Bonsecours (avenue Charles de Gaulle) le long de la RD 1017,
- le collège Javouhey et le groupe scolaire Notre Dame (boulevard Pasteur, cours Thore Montmorency).

Tableau de classement des infrastructures de transports terrestres

Infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure	Type de tissu
A1	En totalité	1	300 m	
RD 924	De la limite avec Courteuil jusqu'à la RD 1017	4	30 m	Tissu ouvert
RD 1017	En totalité	3	100 m	Tissu ouvert
RD 1324	Du carrefour avec la RD 1017 jusqu'à la limite avec Chamant	3	100 m	Tissu ouvert
RD 1330	De la limite avec Mont-L'Evêque jusqu'au carrefour avec la RD 1324 et du carrefour ouest avec la RD 1324 à la limite avec Chamant	3	100 m	Tissu ouvert
RD 1330	Section en frontière avec Chamant	2	250 m	Tissu ouvert
RD 1330	De la limite avec Chamant jusqu'à la limite avec Aumont	2	250 m	Tissu ouvert

1.1.7. Consommation et gestion des ressources naturelles et énergétiques

Ressource en eau

A Senlis, l'eau destinée à la consommation humaine provient de trois forages dans la nappe phréatique des sables du Cuisien, à environ 65-80 mètres de profondeur sous la surface du plateau :

- le forage dit de « Bonsecours 1 », square de la Haute Champagne : le plus ancien des forages senlisiens est aujourd'hui entièrement cerné par l'urbanisation. Sa capacité de production maximale atteint 145 m³/heure.
- le forage dit de la Côte Henry ou « Bonsecours 2 » : implanté en bordure de la RD 330 (sur le territoire communal de Chamant), à proximité de l'accès à l'autoroute A1 : sa capacité de production maximale est de 90 m³/heure ;
- le forage dit du Tombray (route d'Aumont), situé à l'écart des zones urbanisées, mais en aval de la RD 330 : capacité de production maximale, 100 m³/heure.

Les forages de Tombray (déclaration d'utilité publique du 21/02/1989) et de Bonsecours 2 (DUP du 23/05/1990) bénéficient de périmètres de protection approuvés et respectés ; en revanche, aucun périmètre de protection n'est instauré autour de Bonsecours 1.

Au total, la production d'eau potable des trois forages a atteint 1 182 012 m³ en 2008 pour 984 387 m³ consommés. Tant la production (-14%) que la consommation (-10%) sont en recul régulier par rapport à leur niveau de 2004 (tendance nationale).

Les utilisations actuelles de l'eau ne se limitent pas à l'alimentation du réseau public d'adduction d'eau potable. Production d'eaux industrielles, irrigation /aspersion (agricole) voire, ponctuellement, usages individuels domestiques (pompe à chaleur, forages ou puits privés) comptent aussi parmi les utilisateurs de la ressource en eau.

Une quarantaine de puits et de forages privés sont recensés (et non rebouchés) à début 2010, construits pour prélever l'eau à des profondeurs variables : de quelques mètres dans la nappe alluviale en fond de vallées de la Nonette et de l'Aunette, à plusieurs dizaines de mètres (171 mètres pour le forage le plus profond) sous le plateau.

L'agence de l'eau de Seine-Normandie (données 2005) mentionne deux ouvrages, gros consommateurs d'eaux industrielles à Senlis, tous deux localisés dans la Zone Industrielle :

- Planet-Watthom : 6 000 m³/an
- Cetim : 300 m³/an

La même source signale la présence d'ouvrages pour l'irrigation, à hauteur de 18 500 m³/an.

Il n'y a pas, à Senlis, de conflit d'usage pour l'eau ; sur la quantité au moins. Les « gros » consommateurs locaux (industriels ou agricoles) mobilisent des volumes finalement modestes (à titre de comparaison, l'unité « Chanel Production » de Verneuil-en-Halatte représente quelque 40 000 m³ annuels et les ouvrages d'irrigation de culture 24 000 m³ annuels pour la seule commune de Barbery...)

Dans ces conditions, la compatibilité de développements urbains ultérieurs avec les potentialités de la ressource locale en eau est assurée. Cependant, la sécurisation de l'approvisionnement à long terme a motivé l'engagement de nouvelles actions, d'autant que le réseau senlisien ne bénéficie d'aucune interconnexion avec d'autres réseaux.

Deux des trois forages (le Tombray et Bonsecours 2) ont une tendance marquée à l'ensablement, obligeant à la réduction progressive du débit des pompes (donc, des volumes produits).

Pour diversifier la ressource, une étude de recherche en eau est en cours qui pourrait déboucher, après six mois de forage d'essai courant 2012, sur la décision de mise en service d'un quatrième forage, sis Chemin Royal, en arrière du Centre Commercial de Villevert, sur des terrains publics proches du réservoir du Tombray (l'autre site pressenti, à l'entrée sud de la commune, sur la zone agricole en bordure de RD 1017, en vis à vis du lycée Hugues Capet, paraît plus contraint : éloignement des réservoirs existants, emprises foncières privées...).

Qualité de la ressource en eau

La qualité des eaux souterraines ou superficielles est correcte à Senlis. Les eaux issues des forages pour alimenter le réseau potable ne subissent aucun pré-traitement (sauf chloration) et les résultats des analyses tant bactériologiques que physico-chimiques, effectuées par le contrôle sanitaire et le délégataire, attestent de leur conformité aux paramètres soumis à limites de qualité.

Aucune restriction des usages de l'eau ne résulte de la qualité de la ressource.

On y retrouve le « bruit de fond » d'une dégradation de la qualité des eaux de nappe, qui désigne les intrants agricoles comme premiers facteurs de cette pollution souterraine (limite de la qualité atteinte pour cinq des huit paramètres considérés).

La qualité des eaux superficielles (rivières de la Nonette, de l'Aunette ; divers rûs pérennes et étangs dans les fonds de vallées) fera l'objet en 2010, d'une campagne de prélèvements pour affiner les données disponibles (Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de la Nonette).

Il s'agit, concernant les objectifs de qualité des cours d'eau, de répondre à la demande de l'Agence de l'Eau, laquelle ne souhaite plus de référence à la nomenclature en vigueur jusqu'à présent (basée sur des paramètres physico-chimiques et biologiques qui ne rendent pas suffisamment compte de la « morphologie » et du fonctionnement « naturel » des rivières). Une échelle de notation dite Indice Biologique Global Normalisé gradué de 1 à 20 (12 à 14/20 figurant une bonne qualité) lui est substitué. Aux termes de la nomenclature actuelle, la Nonette et l'Aunette étaient, l'une comme l'autre, classées en objectif 1B (tant en amont qu'à l'aval de Senlis) : rivières de bonne qualité.

Les mesures à venir en 2010 auront pour but de déterminer l'I.B.G.N. des rivières senlisiennes, estimé avant coup, entre 8 et 10/20 (?) pour la Nonette (rivière perchée, qualité d'eau moyenne) et autour de 10/20 (?) pour l'Aunette (bonne qualité d'eau mais environnement artificialisé).

Le ruissellement urbain apparaît comme la principale cause de dégradation de la qualité des eaux superficielles. La Nonette est ainsi le milieu récepteur de la station d'épuration : la Société des Eaux et de l'assainissement de l'Oise qui procède à des analyses régulières du milieu naturel (en amont et en aval de la station) ne mentionne aucun impact négatif sur le cours d'eau.

En revanche, le Syndicat de la Nonette¹ fait état de divers points de rejets directs en rivière :

¹ Le syndicat du Bassin Versant de la Nonette est chargé de la gestion hydraulique (régulation du niveau d'eau) et du bon écoulement (entretien du fond de rivière) sauf pour la Fontaine des Malades et du de la Bigüe (Compétence communale).

- sur-verse du réseau unitaire de la zone industrielle dans la Nonette ; le bassin tampon projeté dans le secteur de la piscine d'été, pour pallier ce dysfonctionnement, n'est pas réalisé à début 2012 ;
- rejets directs d'eau pluviales ou d'eaux usées en rivière ou dans les rus : à hauteur du franchissement de l'autoroute (rejets EU SANEF dans la Nonette), rue de la Porte de Meaux (rejets EU dans le ru Saint-Urbain) , idem rue de la République (dans la Fontaine Noé) et au Moulin du Roy (vers la Nonette) ; émissaires d'eaux pluviales rejetant directement dans le ru Saint Urbain (square de la Fontaine Saint Urbain) et rue du Chemin du Roy ; sur l'Aunette, rue du Moulin du Gué, présomptions de rejets d'eau chlorée en rivière par la piscine d'hiver ;

Les actions de restauration de la qualité des eaux de surface passent en priorité par la résorption de ces points noirs.

Nonobstant quelques épisodes préjudiciables – heureusement rares – (le dernier en date, en 2008, étant le déversement accidentel de 1200 litres d'huiles provenant de la Z.I., dans la Nonette), le Syndicat de Cours d'eau qualifie la qualité globale des rivières et rus dont il a la charge sur la commune de « globalement homogène » et « moyenne » pour tous* (La Fontaine Noé, en contrebas de la vieille ville, étant le pus dégradé : assimilable à un fossé, exutoire fortement artificialisé des rejets urbains).

Enfin, s'agissant des étangs aménagés dans la vallée de la Nonette au sud-est de l'agglomération (étangs d'agrément privés ou exploités à des fins commerciales de pêche), aucun problème de pollution de l'eau n'est recensé par le syndicat.

Les étangs, alimentés par le ru de la Bigüe (site d'anciennes cressonnières) s'écoule dans le rû Saint Urbain. Toutefois, il n'existe pas de convention de rejet avec les propriétaires.

Valorisation de l'eau

Le constat a déjà été dressé (in « Etude urbaine » - 2008) de l'inégale valorisation (économique, sociale, environnementale) de la Nonette et de l'Aunette, pourtant toutes deux cours d'eau non domaniaux.

- L'Aunette fait l'objet, de longue date, d'une politique de maîtrise foncière publique et de valorisation de la rivière et de ses berges :
 - le parc écologique, espace de loisir (et éducatif) aménagé en entrée nord de l'agglomération et son pendant : les zones humides du parc du Fond de l'Arche (sans valorisation actuelle) ;
 - la promenade de l'allée de l'Aunette.

Une étude a été menée en 2010, avec l'ENSP de Versailles, pour poursuivre la requalification de la rivière, au droit du parc des sports.

D'une manière générale, une vigilance particulière s'exerce sur les pressions à l'urbanisation progressive de la rive nord de l'Aunette, au gré d'implantations pavillonnaires successives.

- La Nonette, canalisée depuis près d'un millénaire entre Villemétrie et la porte de Paris, a perdu tout attrait économique (moulins, tanneries, transport...). Sa valorisation actuelle reste commerciale (étangs de pêche de la Bigüe) ou sociale (jardins familiaux en aval), mais toujours dans un cadre privé (maîtrise foncière publique rare limitant l'accès à la rivière).

Les enjeux portent principalement sur la requalification paysagère et environnementale du secteur de la Bigüe et une valorisation sociale (promenade, restauration de qualité des berges au droit des jardins familiaux, initiatives pour tisser des liens entre jardins familiaux et publics scolaires...).

Eau potable

- Le réseau d'eau potable senlisien s'organise à partir de 3 forages (capacité de production de 9000 m³/j) et de 2 réservoirs principaux, localisés sur le plateau nord :
 - le réservoir du Tombray (2000 m³), alimenté par le forage éponyme (01285x0119), créé en 1984. Il descend à une profondeur de 74 m et est implanté Chemin Royal, près du centre commercial de Villevert ;
 - le réservoir de Bonsecours (1000 m³), alimenté par les 2 forages :
 - Bonsecours 1 : 01285x0080, créé en 1963 et descendant à une profondeur de 40 m
 - Bonsecours 2 : 01285x0008, créé en 1967 et descendant à une profondeur de 69 m. Le réservoir est implanté square de la Haute Champaigne et le forage Bonsecours 2 est implanté sur la commune de Chamant.

L'opportunité d'un nouveau captage « Tombray 2 » est actuellement étudié. L'hydrogéologue agréé nommé en février 2012 doit statuer sur le besoin de ce captage en fonction du devenir du captage de Bonsecours 1.

Dans l'avenir, afin de maintenir une eau distribuée de bonne qualité pour les consommateurs, il conviendra de réaliser des interventions simples d'entretien et de prévention des pollutions directes et d'établir un échéancier des travaux. Concernant les forages Bonsecours 1 et 2, leur date de création (+ de 40 ans) et les évolutions de l'environnement, rendent la protection de ces deux forages difficile. La ville de Senlis engagera une réflexion sur le devenir et la pérennité de son exploitation.

En 2011, quelques 71 kilomètres de canalisations (de diamètre 80 à 150 mm) assurent la distribution de l'eau potable sur tout le territoire communal, auxquels s'ajoutent 20 kilomètres de branchements (canalisations de diamètre 20-25 mm) assurant la desserte de 3360 raccordés (pour 6126 compteurs d'eau) et près de 130 bouches et poteaux d'incendie.

La résorption progressive des branchements au plomb encore existants est programmée au rythme d'au moins 250 remplacements/an .

Le rendement – qui mesure la part du volume d'eau potable effectivement utilisée rapportée au volume introduit dans le réseau, permet d'apprécier la qualité du réseau. Il s'établit pour Senlis autour de 85%; seuil correct d'efficacité du service de distribution au vu du grenelle II

L'adéquation de la desserte par le réseau d'eau potable avec les projets urbains connus à début 2012 (Quartier Ordener, Gare, diverses opérations en diffus dans le centre...) n'entraînera pas de besoin en création de linéaire de desserte en extension, mais des renforcements ponctuels et des compléments de maillage localisés sont à prévoir

Une étude de recherche en eau initiée en 2008 va conduire à la réalisation d'un nouveau forage d'essai le long du chemin Royal.

Assainissement

La compétence assainissement est affermée à Véolia. Cette société gère la collecte des eaux usées (branchements et entretien des réseaux), la station d'épuration, le suivi de la qualité de l'eau des rejets et la facturation. 93,9 kilomètres de canalisations (dont 91,84 en gravitaire) collectent les eaux usées de la quasi-totalité des urbanisations senlisiennes. 2,09 km fonctionnent en refoulement (16 postes).

Sur les 93 km, 44,9 sont en séparatif, 21.1 en unitaire (réseau ancien du centre-ville principalement) et 27 concernent l'assainissement pluvial.

Depuis 2005, la commune est dotée d'un schéma d'assainissement aux termes duquel seuls Villemétrie et quelques constructions isolées de la ferme des Alouettes relèvent de l'assainissement non collectif. La compétence assainissement non collectif est du ressort de la compétence de la Communauté de Communes des Trois Forêts.

Le schéma programme également des améliorations et renforcements permanents sur le réseau. Ainsi, en 2011 l'avenue Georges Clémenceau dans la zone industrielle a été raccordée, ainsi l'ensemble du programme prévisionnel a été réalisé.

Plusieurs cas de rejets directs dans les caves et cavités souterraines sont recensés dans la ville. Depuis 2009, la ville impose le financement de l'assainissement à tous les raccordables (réseau existant au droit de la propriété) que le raccordement soit effectif ou non, sur la base de leur consommation d'eau potable.

Cette incitation au raccordement a permis le branchement d'une dizaine de constructions supplémentaires en quelques mois. Toutefois, la commune souhaite également pouvoir imposer (lors des transactions) la fourniture de la preuve du raccordement de la construction au nouvel acquéreur. Ce dispositif complèterait l'incitation au raccordement évoquée plus haut, en intégrant au prix de la transaction le coût de la réalisation effective du branchement, le cas échéant.

En 2011, on compte 5771 branchements pour 5975 abonnés. Les volumes entrants à la station d'épuration pour la même année s'élèvent à 1 054 834 m³ soient 2 890 m³ / jour moyen, avec un maximum journalier de 139 511 m³.

Certains tronçons actuellement en mauvais états (cf inspections télévisées) vont être renouvelés comme la rue de Meaux (307 ml), la rue de la Poterne, la rue du Puit Thyphaine (133 ml) au cours des années à venir

La station d'épuration

La station de traitement des eaux de Senlis est installée route de Saint Léonard, au sud-ouest de la commune, proche de la limite communale avec Avilly-Saint-Léonard.

Le milieu récepteur des eaux rejetées (et en cas de sur verse) est la Nonette. La station a fait l'objet, en 2002, de travaux de réhabilitation qui ont porté sa capacité nominale à 5 420 m³ / jour soit 25 667 éq/habitants.

La charge actuelle moyenne constatée est de l'ordre de 3 000 m³/jour. La capacité disponible de la station avoisine donc les 8 200 éq/habitants.

Au niveau démographique, l'accroissement de population est évalué entre 1 000 et 1 500 habitants supplémentaires entre 2020 et 2025. La station d'épuration actuelle dispose d'une capacité de traitement résiduelle suffisante pour traiter la pollution générée par cette population, pour le même niveau de rejet.

A début 2010, les raccordés sont exclusivement senlisiens mais des réflexions sont en cours pour le raccordement d'Aumont-en-Halatte et de Courteuil

La performance globale de l'installation s'établit à 95,7% en progression sur 2006 : 87,5%. Jusqu'en 2009, les boues de la station (385 tonnes en 2005, 439 tonnes en 2008) étaient utilisées par l'agriculture dans le cadre d'un plan d'épandage ; les installations d'épuration étant équipées d'une aire de stockage équivalent à 8 mois de stockage de production de boues.

A partir de février 2010, un changement de filière de la valorisation des boues est mis en place : les boues issues de la station sont amenées par benne à la station de compostage de Rueil-sur-Brèche.

Les eaux pluviales

Le réseau d'eau pluviale (environ 27 kilomètres) est principalement développé dans les quartiers neufs (mise en place dans les années 1970-1980) et concerne dans le centre ancien les canalisations unitaires.

Depuis la création d'un bassin d'écrtage à la piscine d'été, les inondations de la ZI (inondation de bâtiments en cas de fortes précipitations) et de Bon Secours (réseau entièrement unitaire avec de nombreuses constructions en contrebas des voiries) n'existent plus.

A Villemétrie, on relève divers rejets directs en rivière (syndicat de la Nonette).

Enfin, en l'absence de dispositifs de pré-traitement avant rejet des eaux de lessivage de la RD 330, au droit du forage du Tombray, les eaux souillées de l'infrastructure s'infiltrant dans le périmètre rapproché du forage.

Dans un autre registre, les étangs de la Bigüe sont gérés à une cote trop haute, occasionnant le mauvais écoulement du ru d'alimentation et des débordements sur les propriétés voisines. En l'absence de convention entre le propriétaire des étangs et le Syndicat de la Nonette, les dysfonctionnements n'ont pas trouvé de solution à ce jour.

Un diagnostic des dysfonctionnements sur le système de collecte ainsi que sur le fonctionnement du bassin d'orage pourra être réalisé afin de limiter à terme les rejets directs de pollution vers le milieu récepteur, particulièrement par temps de pluie.

Le bois

Les trois massifs font l'objet d'un plan de gestion forestier ; les lisières privées pour paraître en continuité des massifs doivent s'inspirer des essences et des rythmes de rotation des massifs voisins. L'objectif principal du domaine de Chantilly est, depuis 1973, de passer progressivement d'un bois fermé de taillis sous futaie à un bois plus ouvert de futaie régulière avec le plan de gestion à la parcelle (voir carte ci-contre).

Le plan de gestion du domaine d'Ermenonville (révision d'aménagement 2000-2014) vise à conforter les futaies régulières des peuplements de chênes rouvres en limite Nord-Est avec quelques parcelles de pins Laricio.

Ces deux massifs ont comme enjeu principal la production, la protection générale des milieux et des paysages, l'ouverture et l'accueil du public.

Les projets de développement de la filière bois énergie sont susceptibles de contribuer à une meilleure valorisation des ressources forestières locales.

Les matières minérales

D'après le Porter à Connaissance, Senlis est concernée par deux sites d'autorisation d'exploitation de carrières sur son territoire (voir tableau ci-dessous).

Société	Lieux-dits	Parcelle	Autorisation	Echéance	Nature
Elf Aquitaine			Permis de recherche d'hydrocarbure		
Compiègne	Le Tombray	A7 A226	01/11/1980 17/01/1996	01/11/1985 17/01/2006	Sablon Sablon

Les déchets

La compétence relative à l'élimination des déchets a été transmise à la CC3F lors de sa création en 2010. Elle est inscrite dans ses statuts avec pour mission l'élimination et la valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés, dans les conditions de l'article L.2224-13 du Code général des collectivités territoriales, qui prévoit que cette compétence s'étend à la collecte comme au traitement, aux déchets des ménages, aux déchets verts non agricoles ainsi qu'aux déchets industriels banals.

La CC3F a fait le choix de confier cette élimination à des prestataires extérieurs :

- VEOLIA pour la collecte, en porte à porte, des ordures ménagères, des emballages, des papiers, des déchets verts et des encombrants, sur rendez-vous ;
- SIBELCO pour la collecte du verre ;
- CELLOPLASTIC pour la fourniture des sacs plastiques pour la collecte des déchets ménagers ;
- PLASTIC OMNIUM pour la fourniture des sacs papier pour la collecte des déchets verts ;
- CONTENUR pour la fourniture de bacs de collecte ;
- PLASTUP pour la fourniture de colonne aérienne de collecte.

Les contrats ont été renouvelés en 2012 pour une durée :

- De 5 ans et une prolongation possible de deux fois un an pour la partie collecte ;
- De 4 ans pour la partie fourniture.

La CC3F a adhéré au Syndicat Mixte de la Vallée de l'Oise (SMVO) pour le traitement des déchets ménagers et assimilés. Ce syndicat regroupe 15 communautés de communes et 4 communes indépendantes pour 437 115 habitants en 2012. Le Syndicat Mixte de la Vallée de l'Oise (SMVO) gère le traitement des déchets ménagers.

Les produits de collecte sont acheminés par route directement au Centre de Valorisation Energétique du SMVO à Villers Saint Paul (172 500 tonnes de capacité nominale dont 157 500 tonnes / an pour les déchets ménagers ; utilisation actuelle 131 000 tonnes / an). L'incinération est notamment valorisée en énergie électrique et en vapeur pour des entreprises locales et du chauffage urbain pour la commune de Nogent sur Oise.

- **Les déchets ménagers**

Les ordures ménagères collectées à Senlis représentent, en 2011, 4 909 tonnes par an, soit 409 tonnes par mois.

Le coût du traitement des ordures ménagères à la tonne facturé par le SMVO est divisé en deux parties :

- Une part habitant : 2,88 € TTC
- Une part à la tonne : 73,57 € TTC.

- Les déchets recyclables

La collecte sélective est en vigueur sur la commune depuis mars 2002. Elle intéresse :

- la collecte du verre (entreprise SIBELCO dans l'Aisne) organisée sous forme de bornes d'apport volontaire : 397 tonnes collectées en 2011 (en augmentation) ;
- Les papiers : 376 tonnes collectées en 2011 ;
- Les emballages : 463 tonnes collectées en 2011 ;
- Les déchets verts : 787 tonnes collectées en 2011. La plate-forme de compostage est celle d'Ermenonville.
- Les encombrants : 367 tonnes collectées en 2011, la destination finale des encombrants non recyclés est le CET (Centre d'Enfouissement Technique) de Saint Maximin.

Il n'y a pas de déchetterie sur le territoire de Senlis.

Les plus proches sont celles de Creil (5 688 tonnes collectées en 2008), de Lamorlaye (6 231 tonnes en 2008) et de Barbery (1 700 tonnes en 2008).

De la même façon, la multiplication d'aires de compostage sur le territoire communal (y compris sur terrains privés pour limiter les volumes collectés au titre des déchets verts) fait partie des orientations de la politique locale en matière de déchets.

- Les déchets du bâtiment

Les terres et gravats sont dirigés vers le CET de Saint-Maximin tandis que le tout-venant enfouissable (plâtras...) est dirigé vers le centre d'enfouissement de Bailleul-sur-Thérain.

Qualité de l'air

La surveillance de la qualité de l'air sur le territoire de Senlis est mesurée par les stations fixes :

- de Nogent-sur-Oise pour le dioxyde d'azote, la concentration des poussières et l'ozone,
- de Creil pour le dioxyde de soufre,
- de Saint-Leu à Amiens pour le monoxyde de carbone.

En 2008, un partenariat entre l'Association pour la Surveillance de la Qualité de l'Air en Picardie (Atmo Picardie) et la ville de Senlis a permis de mettre en œuvre une campagne de mesure de la qualité de l'air sur quatre périodes de deux semaines (entre le 18 mars et le 20 novembre 2008).

Dans le cadre de cette campagne, un laboratoire mobile a été implanté dans la cours des ateliers municipaux entre le centre-ville historique de Senlis et la zone d'activité. L'autoroute A1 étant suffisamment distante - à environ 1,2 kilomètre à l'est des ateliers municipaux - pour ne pas interférer les mesures.

Les résultats observés sont comparables voire inférieurs à ceux enregistrés par les stations fixes :

Les concentrations dans l'air ambiant en dioxyde d'azote, poussières, ozone, dioxyde de soufre et monoxyde de carbone relevées sont correctes en comparaison avec les différents seuils réglementaires en vigueur et avec les niveaux enregistrés par les stations de mesures de la qualité de l'air de Nogent-sur-Oise, Creil et Amiens.

Au final, les risques de pollution atmosphérique de Senlis sont peu nombreux : absence d'importantes sources d'émission de polluants (zone d'activités, zones industrielles), relative compacité de la ville (trafic automobile contenu, déplacement piétonnier, transport en commun). La ville est également à l'écart des vents dominants qui pourraient amener les pollutions du nord de la région Ile-de-France. Seule la proximité de l'autoroute A1 qui tangente la zone agglomérée de Senlis par l'est apparaît comme une source de pollutions liée à l'automobile. Mais au regard des différentes campagnes de mesure, le trafic routier de l'autoroute A1 ne semble pas affecter pour autant la qualité de l'air sur la ville.

La filière énergétique durable

Le recours aux énergies renouvelables est encore peu développé sur le territoire communal. Début 2010, sont recensés moins de 10m² de panneaux solaires et 650 m² de panneaux photovoltaïques, autorisés en toiture, dans la zone d'activité industrielle (permis de construire délivré en décembre 2009).

Progressivement, la municipalité s'engage dans une politique énergétique durable. Fin 2009, un bilan thermique a été réalisé par un étudiant de l'Université Technologique de Compiègne (UTC) sur des bâtiments communaux. Les conclusions de ce bilan ont motivé la définition d'un programme de réduction des consommations d'énergie.

A court terme, seront engagées l'isolation des combles des toitures et l'installation de thermostats dans l'ensemble des bâtiments publics. Par ailleurs, le plan lumière prévoit la mise en oeuvre d'un éclairage basse consommation dans les bâtiments et équipements communaux.

Un projet de mise en place d'un réseau de chaleur «double réseau» (énergie bois – chaudière à gaz) est en cours d'étude sur les quartiers de Brichebay et du Val d'Aunette.

Ces réseaux de chaleur pourraient à terme alimenter le parc de logements mais également des équipements scolaires des deux quartiers.

La prise en compte de la réduction de la consommation d'énergie est également au coeur des projets à plus long terme. Le futur quartier de la gare, l'aménagement de l'ancienne caserne Ordener, les futurs équipements (pôle nautique...) répondront aux exigences de performance énergétique.

La ville de Senlis recense également un parc de logements dont les normes de construction sont antérieures aux premières réglementations thermiques : plus de 63% des résidences principales ont été construites avant 1975. Potentiellement, quelques 4 238 résidences principales pourraient faire l'objet de travaux d'économies d'énergies (performance énergétique des vitrages, isolation thermique des murs, des sols et des combles...).

Si l'éolien (pour d'évidentes raisons environnementales et paysagères) semble exclu à Senlis (hors microéolien), les pompes à chaleur, la géothermie (?) et le solaire / photovoltaïque doivent pouvoir trouver leur place ; ce qui ne va pas sans difficulté sur un territoire largement couvert par des servitudes de protection attachées à la conservation de l'aspect extérieur des constructions...

1.1.8. Patrimoine naturel et valeur écologique des milieux

La nature tient une place importante à Senlis : les espaces forestiers et terres cultivées d'une part, les zones humides des vallées de la Nonette et de l'Aunette d'autre part, couvrent les trois-quarts de la superficie communale dont ils constituent les composantes évidentes de la charpente paysagère et environnementale.

Périmètres des milieux naturels à forte valeur environnementale sur le territoire communal



Les ZNIEFF

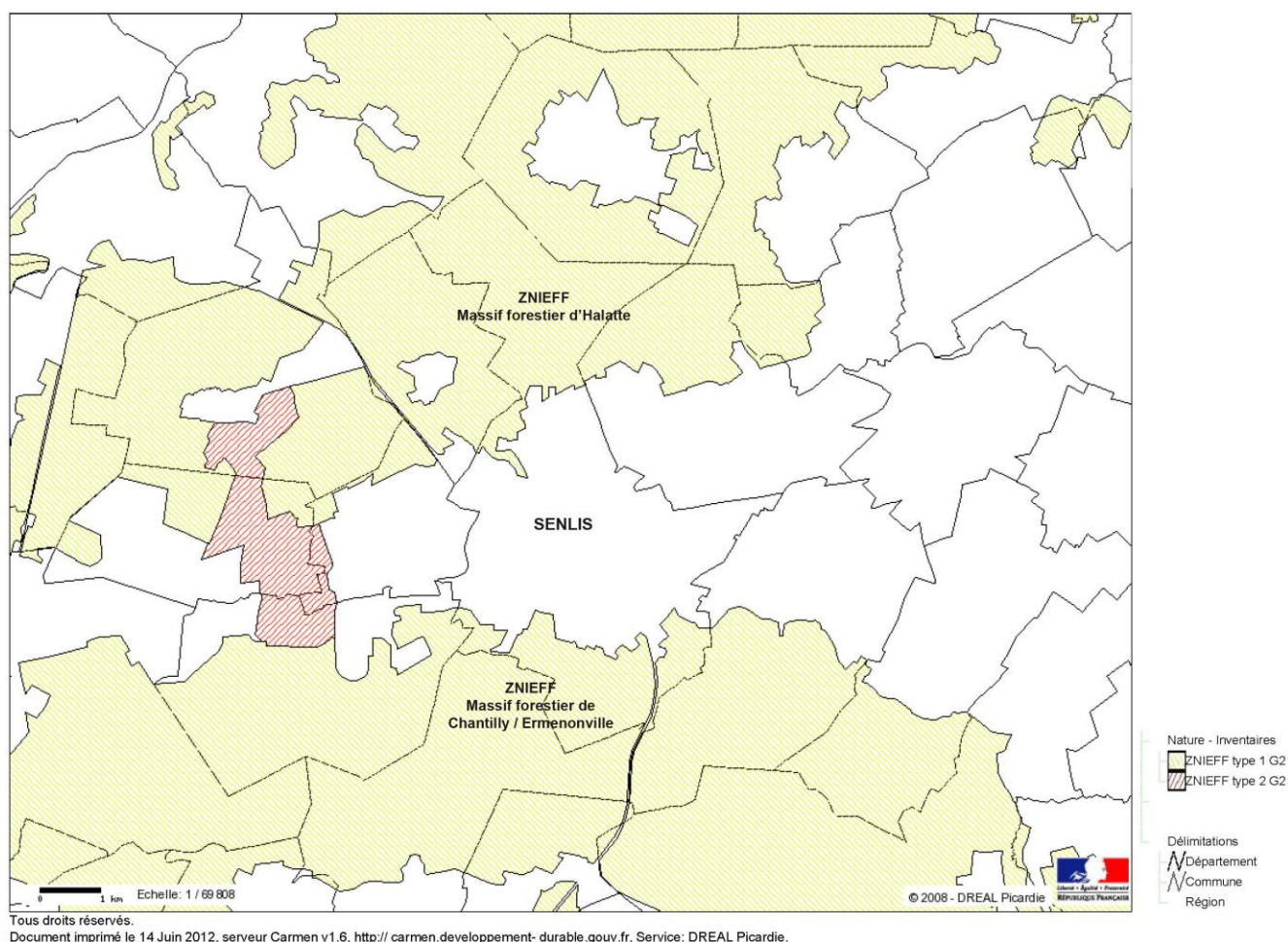
Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique est une portion de territoire intéressante pour la richesse de ses milieux naturels. Sa prise en compte s'impose dans toutes réflexions d'aménagement sans avoir cependant de valeur en matière de protection réglementaire. Il s'agit d'un outil de connaissance du patrimoine naturel qui indique la présence d'enjeux importants.

Deux types de ZNIEFF sont définis :

- ZNIEFF de type I qui correspondent à des secteurs restreints, bien délimités et caractérisés par leur forts intérêts biologique, paysager.
- ZNIEFF de type II qui sont des zones généralement étendues, marquées par une grande potentialité écologique (intérêt fonctionnel de zone refuge, régulatrice des équilibres biologiques) ou physique. L'inventaire est souvent moins précis.

Senlis compte deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 : ZNIEFF 220005064 (massif forestier d'Halatte) et ZNIEFF 220014323 (massif forestier Chantilly-Ermenonville) situées au nord et au sud de Senlis.

Elles recensent plusieurs habitats remarquables rares et menacés en Europe qui sont inscrits à la directive Habitats de l'Union Européenne. Ces habitats d'intérêt européen mais également d'importance nationale et régionale abritent un grand nombre d'espèces végétales et animales de très grande valeur patrimoniale.



- **ZNIEFF 220005064 « Massif forestier d'Halatte »** : le massif forestier d'Halatte s'étend en rive gauche de l'Oise, sur la bordure septentrionale du plateau du Valois. Ce dernier est sous-tendu par la plate-forme du calcaire lutétien, que surplombent plusieurs buttes résiduelles (Monts Pagnotte, Alta, de Saint Christophe...). Ces buttes constituent autant d'îlots de diversité à la fois géomorphologique et biologique.

L'intérêt des milieux repose sur l'existence de plusieurs habitats remarquables, rares et menacés en Europe, sont inscrits à la directive "Habitats" de l'Union Européenne :

- * la chênaie-charmaie acidocline du (type subatlantique méridional) ;
- * la chênaie-charmaie à Jacinthe (type subatlantique méridional à *Tilia cordata*) ;
- * la chênaie-hêtraie (type subatlantique méridional) ;
- * la hêtraie calcicole (type subatlantique méridional) ;
- * la frênaie à Laïche espacée ;
- * les groupements herbacés humides nitrophiles ;
- * les groupements sur sables
- * les pelouses calcicoles;
- * les lisières calcicoles.

Tous ces habitats, d'intérêt européen, ainsi que les autres milieux importants à l'échelle nationale ou au niveau régional, abritent bon nombre d'espèces végétales et animales de très grande valeur patrimoniale. Concernant l'avifaune, cet intérêt élevé a permis la reconnaissance du massif en tant que Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), au titre de la directive "Oiseaux" de l'Union Européenne, au sein de l'ensemble écologique dit des Trois Forêts.

La flore comprend, entre autres, les taxons rares et/ou menacés suivants :

- * l'Osmonde royale ;
- * l'Ophioglosse vulgaire ;
- * le Limodore à feuilles avortées ;
- * l'Orge des bois, particulièrement rare ;
- * le Sceau de Salomon odorant et l'Iris fétide (*Iris foetidissima*);
- * la Belladone ;
- * la Véronique en épis et la Filipendule à six pétales, sur les sables calcaires ;
- * l'Epière d'Allemagne ;
- * la Mélisse penchée ;
- * la Scille à deux feuilles ;
- * le Maïanthème à deux feuilles ;
- * la Laïche des sables et la Mousse fleurie sur les sables nus ;
- * la Laïche maigre et la Laïche des lièvres;
- * le Corydale solide ;
- * l'Anémone fausse renoncule dans les milieux frais ...

Les éléments faunistiques parmi les plus remarquables sont :

- * le Pic mar,
- * le Pic noir,
- * la Bondrée.

Ces trois espèces sont inscrites en annexe I de la directive "Oiseaux" de l'Union Européenne. Plusieurs espèces rares et/ou menacées à l'échelle de la Picardie ou du nord de la France sont également présentes : la Bécasse des bois, le Tarier pâle, le Gobemouche noir, le Rougequeue à front blanc, le Pouillot de Bonelli...

- * le Petit Rhinolophe ;
- * le Grand Murin ;
- * le Vespertilion à oreilles échancrées.

Ces trois espèces de chauves-souris, notées en hiver dans les carrières souterraines, sont inscrites en annexe II de la directive "Habitats" de l'Union Européenne.

Les populations de grands mammifères, notamment de Cerf élaphe, sont conséquentes.

- **ZNIEFF 220014323 « massif forestier Chantilly-Ermenonville »** : les contours de la ZNIEFF englobent les milieux forestiers (mais aussi aquatiques, pelousaires, prairiaux...) qui concentrent les habitats et les espèces végétales et animales les plus remarquables, tout en conservant l'unité écologique du massif. Autant que possible, les zones cultivées et urbanisées sont évitées. Le massif forestier de Chantilly-Ermenonville s'étend en rive gauche de l'Oise, à cheval sur la bordure sud-occidentale du plateau du Valois et sur le Pays de France. Ce plateau massif est constitué par la plate-forme du calcaire lutétien, que surplombent plusieurs buttes sableuses résiduelles (Butte aux gens d'armes...).

Peu ou prou les espèces végétales identifiées dans la ZNIEFF « Massif forestier d'Halatte » ont été identifiées dans la ZNIEFF « Massif forestier Chantilly – Ermenonville ». Concernant l'intérêt des espèces floristiques, elle peut être classifiée en trois milieux spécifiques : la flore des milieux tourbeux, celle des bois clairs sur calcaire et enfin la flore sur pelouses et lisière thermocalcicoles.

Les éléments faunistiques les plus remarquables sont le Pic mar, le Pic noir, la Bondrée apivore, le Martin-pêcheur, l'Engoulevent d'Europe (espèces inscrites en Annexe I de la Directive Oiseaux de l'Union Européenne).

De nombreux facteurs influençant l'évolution de ces deux zones ont été identifiés :

- la disparition progressive des pelouses et des lisières calcicoles ainsi que des groupements pionniers sur sables sous l'avancée des milieux sylvatiques. Des coupes de broussailles envahissantes seraient nécessaires afin de conserver une héliophilie indispensable à ces groupements de grand intérêt patrimonial.
- les layons forestiers, souvent très riches sur les plans floristique, entomologique gagneraient à être gérés en conservant les micro-topographies (ornières et dépressions). Concernant la ZNIEFF du massif forestier de Chantilly-Ermenonville, le creusement de nouvelles mares permettrait d'augmenter la biodiversité (animale et végétale) au sein des systèmes dunaires sableux.
- la conservation des feuillus d'âge avancé (au moins 150 à 200) voire sénescents pour le maintien des espèces cavernicoles.

Les ZICO

Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux «Massif des Trois Forêts et Bois du Roi» (ZICO PEO9) qui s'étend sur 32 200 hectares dont 7 613 ha de forêts domaniales, 5 970 ha appartenant à l'Institut de France et environ 300 hectares de terrains militaires. Le site est utilisé comme halte migratoire, site d'hivernage et site de nidification pour de nombreuses espèces avifaunistiques dont le Pic Noir, le Pic mar et la Bondrée apivore qui sont inscrites en annexe 1 de la directive «Oiseaux» de l'Union Européenne.

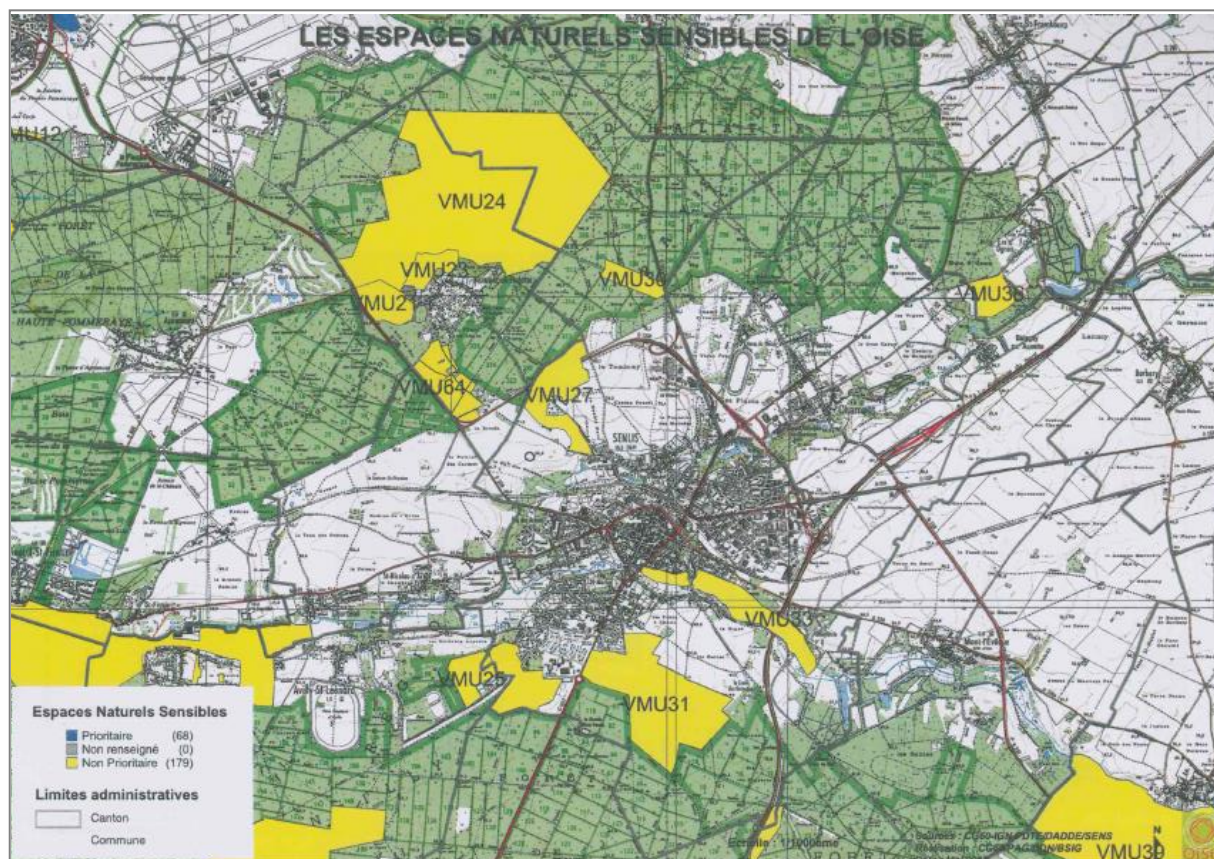
Les Espaces Naturels Sensibles

Les ENS sont des outils de protection des espaces naturels utilisés fréquemment par les Conseils Généraux afin de préserver des espaces « dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent ».

Le département est donc compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels, boisés ou non afin de « préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels » (art.L142-1 du CU).

Le territoire Senlisien regroupe 5 Espaces Naturels Sensibles, identifiés au schéma des ENS de l'Oise. Les fiches descriptives de ces espaces sont reprises dans l'annexe « Zones inventoriées au titre de l'environnement »

VMU24	Mont Alta	387 ha
VMU27	Coulée verte	43 ha
VMU30	Lisière du Bois de Rieul et de la Forêt D'Halatte	14 ha
VMU31	Lisière de forêt	158 ha
VMU33	Vallée et berges de la Nonette	46 ha



Carte de recensement des périmètres Espaces Naturels Sensibles

Le réseau NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites écologiques dont les objectifs sont la préservation de la biodiversité biologiques et la valorisation du patrimoine naturel. Deux textes de lois établissent la base réglementaire du réseau écologique européen : la directive « Oiseaux » (79-409) et la directive « Habitats faune-flore » (92-43). Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

Zone de Protection Spéciale FR2212005 «Forêts Picardes : massif des Trois Forêts et du Bois du Roi» : un site exceptionnel pour les oiseaux nicheurs ou de passage.

Vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, Chantilly, Ermenonville et le bois du Roi, le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et péristreux sur substrats variés, majoritairement sableux. Typique des potentialités du Valois, le massif forestier intègre des habitats d'étangs, de landes, de pelouses, de rochers gréseux, de prairies humides...

La valeur écologique de cette entité forestière est par conséquent importante ; les intérêts biocénétiques sont multiples et exemplaires, ce qui a justifié la création du Parc naturel régional Oise Pays de France en 2004 et le classement en zone de protection spéciale (ZPS), notamment en raison d'une importante population d'Engoulevent d'Europe inféodée aux landes et peuplements forestiers clairs sur affleurements sableux.

Le site abrite une avifaune riche et diversifiée, avec la présence d'espèces nicheuses comme l'Alouette lulu, la Bondrée apivore ou encore la Pie-grièche écorcheur, mais aussi des espèces migratrices comme le Balbuzard pêcheur, la Cigogne blanche et la Grue cendrée.

- Le Pic Noir : il occupe des habitats dans les forêts de feuillus et les résineux, en affectionnant tout particulièrement les vieilles chênaies, hêtraies et vieilles pinèdes. La conservation de cette espèce est favorisée par la présence d'îlots de vieillissement.
- Le Pic Mar Reconnaissable à sa tête rouge vif, on le rencontre au niveau des vieilles chênaies de l'ensemble des massifs forestiers de la ZPS. Il s'agit d'une espèce à fort intérêt patrimonial. Les belles populations actuelles ne pourront être préservées que si un réseau de boisements mûres est conservé.
- Le Martin pêcheur (*Alcedo atthis*) : espèce en déclin en Europe, il fréquente les lacs, réservoirs, étangs, mares et cours d'eau du massif forestier. Le maintien d'une eau de bonne qualité piscicole, et d'un linéaire de berges abruptes conditionnent la présence du Martin pêcheur sur le site.
- L'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*) : on rencontre cette espèce menacée dans les secteurs de landes sèches du site. Contrairement au massif de Compiègne-Laigue, l'Engoulevent ne doit pas sa présence dans le massif aux tempêtes de 1999 ayant ouvert le milieu, car il était présent bien avant ces événements. Le site représente ainsi une responsabilité particulière pour cette espèce à fort intérêt. Sa population semble stable depuis ces dernières années. Néanmoins les populations ont tendance à se concentrer du fait d'une régression importante de son habitat. Ainsi la conservation et la restauration de secteurs de landes est indispensable à la préservation de cette espèce.

Les intérêts spécifiques du site sont donc de très haute valeur patrimoniale notamment ornithologiques : une véritable halte migratoire pour de nombreux oiseaux, la dégradation des habitats forestiers pourraient lourdement jouer sur la préservation d'oiseaux nicheurs sur le massif.

- **Site d'Importance Communautaire FR2200380 «Massifs Forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville» : massif forestier d'une ampleur exceptionnelle, partie intégrante d'une trame forestière partant de la région parisienne et allant jusqu'aux massifs ardennais.**

D'une superficie totale de 2396 hectares, il est reconnu pour ces intérêts floristiques (20 espèces protégées, plus de 60 espèces menacées), entomologiques (nombreux insectes menacés dont *Lycaena dispar*) et mammalogiques (population de petits carnivores, chauves-souris...). Cependant, il ne couvre que 148 hectares du territoire de Senlis (soit 6% de la surface totale Natura 2000).

Vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville et connu sous le nom de "massif des trois forêts", le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et périforestiers. Les forêts sont typiques des potentialités subatlantiques méridionales du nord et du centre du bassin parisien et sont structurées par deux affleurements majeurs : l'un calcaire, parfois saupoudré de dépôts sableux éoliens (forêt de Chantilly), l'autre acide correspondant aux sables auversiens (qui a induit une très originale morphologie de dunes intérieures).

Les similitudes avec les systèmes dunaires littoraux ne s'arrêtent pas là, puisqu'on observe un fond floristique commun au sein duquel la Laîche des sables (*Carex arenaria*) a longtemps intrigué les naturalistes. Ces systèmes dunaires intérieurs sont aujourd'hui fixés par des enrésinements massifs.

L'ensemble est représentatif et exemplaire du Valois et du Pays de France et cumule de très nombreux intérêts biocénétiques : des intérêts floristiques avec 20 espèces protégées et plus de 60 menacées, la présence de très nombreux insectes menacés, des populations importantes de chauves-souris (exemple du Petit Rhinolophe). Un intérêt paysager original est également remarqué par la présence de chaos gréseux à bouleaux, et les reliques d'anciens systèmes pastoraux extensifs de landes. Ces intérêts spécifiques ont ainsi justifié la création d'un Parc Naturel Régional en 2004 et un classement en ZPS sur la majeure partie du site.

Le massif des trois forêts est constitué à 90% d'habitats forestiers. Malgré leur surface importante, les milieux forestiers sont relativement homogènes avec principalement de la hêtraie-chênaie et de la pinède. Les chênes, sessile et pédonculé, sont présents sur l'ensemble du site, le hêtre sur Halatte et Chantilly et le pin sylvestre sur Ermenonville et le bois du Roi.

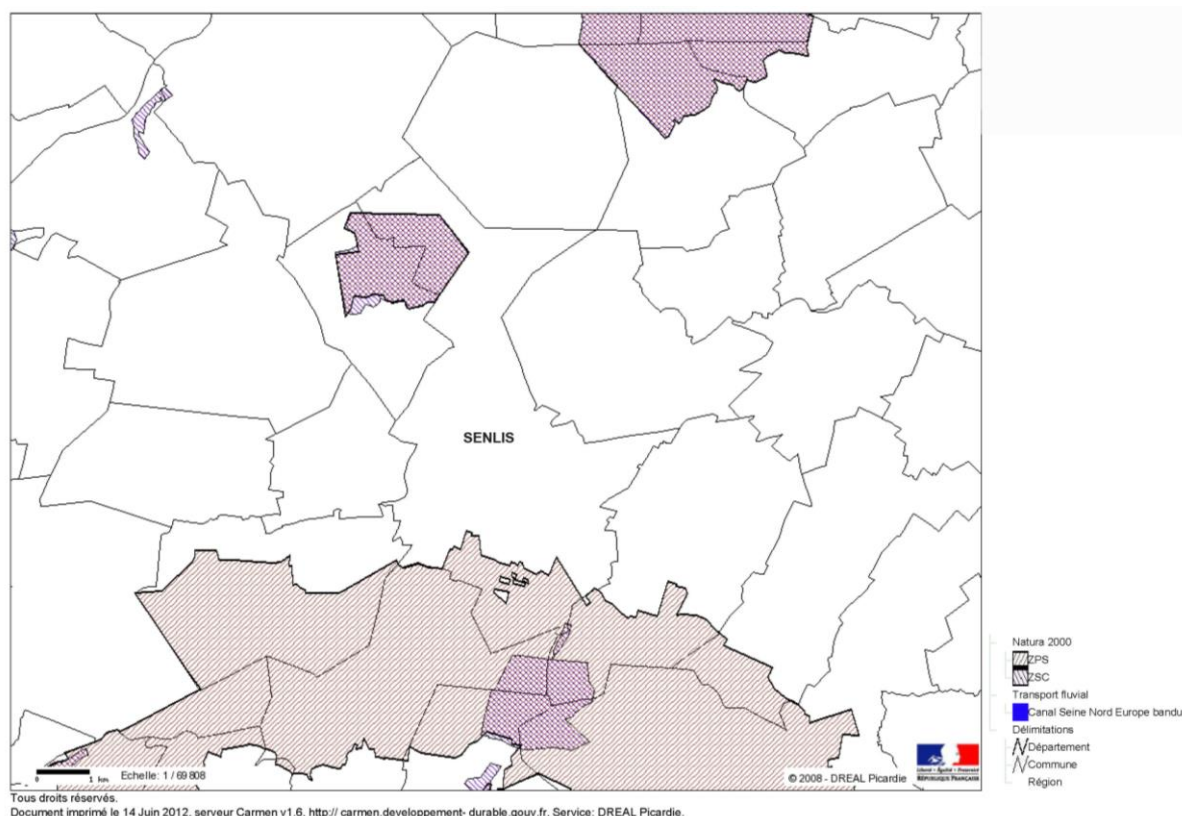
Les hêtraies-chênaies sont un habitat favorable pour les Pics noir (hêtre) et les Pics mar (chêne). On y rencontre quelques chauves-souris comme le Petit Rhinolophe et surtout le Vespertilion de Bechstein inféodés aux milieux forestiers. Enfin le Lucane cerf-volant, décomposeur du chêne, principalement, est fréquent sur le territoire.

Ces milieux forestiers sont parsemés de milieux exceptionnels :

- Les tourbières boisées : il s'agit d'un peuplement assez dense mais rabougri, dominé par le Bouleau pubescent (*Betula pubescens*). La strate muscinale est dominée par les sphaignes (*Sphagnum* sp.). Cette formation peut être issue de la colonisation des tourbières à sphaignes, de l'engorgement de peuplements forestiers acidiphiles ou de l'acidification d'aulnaie marécageuse mésotrophe. Cet habitat est uniquement présent au niveau du bois de Morrière.
- L'aulnaie-frênaie à laîche espacée des petits ruisseaux : l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) dominant ici la strate arborée. La strate arbustive est peu représentée. Le tapis herbacé est très recouvrant et riche en laîches telles que les Laîches pendantes (*Carex pendula*) et Laîches espacées (*Carex remota*). La forte dominance des laîches laisse peu de place à la régénération des essences forestières. Cet habitat est présent au mont Pagnotte.

On y trouve également des milieux intra forestiers tels que les pelouses calcicoles du Calipet ou l'ensemble des secteurs de landes et autres milieux associés tels que les pelouses à corynéphore. Ces milieux, devenus rares, sont des zones de chasse pour les chiroptères mais aussi pour les oiseaux dont le plus emblématique est l'Engoulevent d'Europe. Aujourd'hui les secteurs de landes sont discontinus. Leur isolement risque de fragiliser leur cortège floristique et faunistique. Enfin le dernier milieu ouvert associé à la forêt et de fort intérêt écologique est la mare intra forestière. On y recense entre autres le Triton crêté (*Triturus cristatus*).

Les milieux ouverts sont localisés en bordure de Thève. A l'aval on y trouve un grand nombre de prairies humides et de mégaphorbiaies (roselières) formant un maillage de fort intérêt et de grande fragilité. En aval, on y trouve deux marais d'importance avec le marais du Lys et le marais de la Troublerie. Cet ensemble écologique héberge un grand nombre d'espèces floristiques et faunistiques dont la plus remarquable est l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*). Sa population est une des plus importantes du nord de la France.



Localisés à l'extrémité nord du territoire communal, au cœur du massif de la forêt d'Halatte, à cheval sur Senlis et Aumont-en-Halatte et aux marches sud de la commune, les sites Natura 2000 sont à l'écart de la zone agglomérée senlisienne. Les sites Natura 2000 sont distants de 2,8 kilomètres du centre-ville ancien (cathédrale) et de 2 kilomètres du centre commercial. Leur position géographique (sur le replat du plateau qui surplombe les vallées de l'Aunette et de la Nonette est amont de la ville), l'épais cordon forestier qui ceinture le site Natura 2000, le glacis agricole entre la lisière forestière et les franges bâties senlisiennes tiennent à distance les nuisances, les pollutions urbaines générées par les activités et le fonctionnement de la ville.

Aucune activité à vocation urbaine ni activité économique n'existe ou n'a vocation à se développer aux termes du futur PLU, à l'intérieur du périmètre Natura 2000 ou à sa périphérie immédiate ; hormis les activités déjà existantes liées aux loisirs et à la détente (randonnée pédestre et équestres...), les activités liées à la chasse et à la sylviculture (entretien et gestion par l'Office Nationale des Forêts).

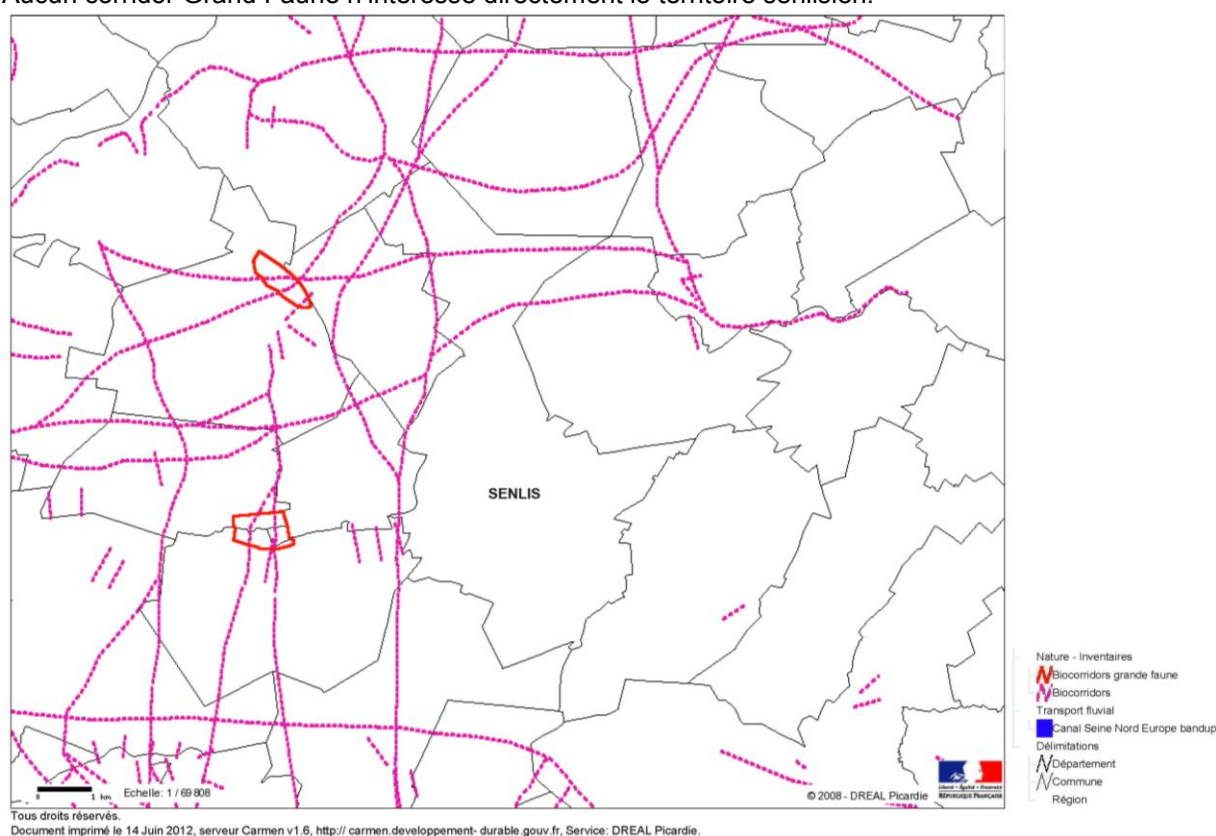
Les corridors écologiques

Dans un but principal d'orienter la stratégie de protection de la nature et d'aménagement du territoire, il est nécessaire de prendre en compte le fonctionnement des populations d'espèces d'enjeu patrimonial, les connexions entre les sites et la matrice qui les environne. La carte ci-après identifie les corridors sur le territoire de Senlis et de ses environs.

Le territoire de Senlis est traversé par trois principaux corridors écologiques :

- un corridor inter-forestier majeur à l'ouest de la zone agglomérée de Senlis, orienté nord-sud, il tangente la limite communale avec Courteuil et assure une connexion entre les massifs forestiers de Chantilly à la forêt d'Halatte.
- dans le massif forestier d'Halatte, deux corridors écologiques dits intra-forestiers traversent le massif selon une direction est-ouest.

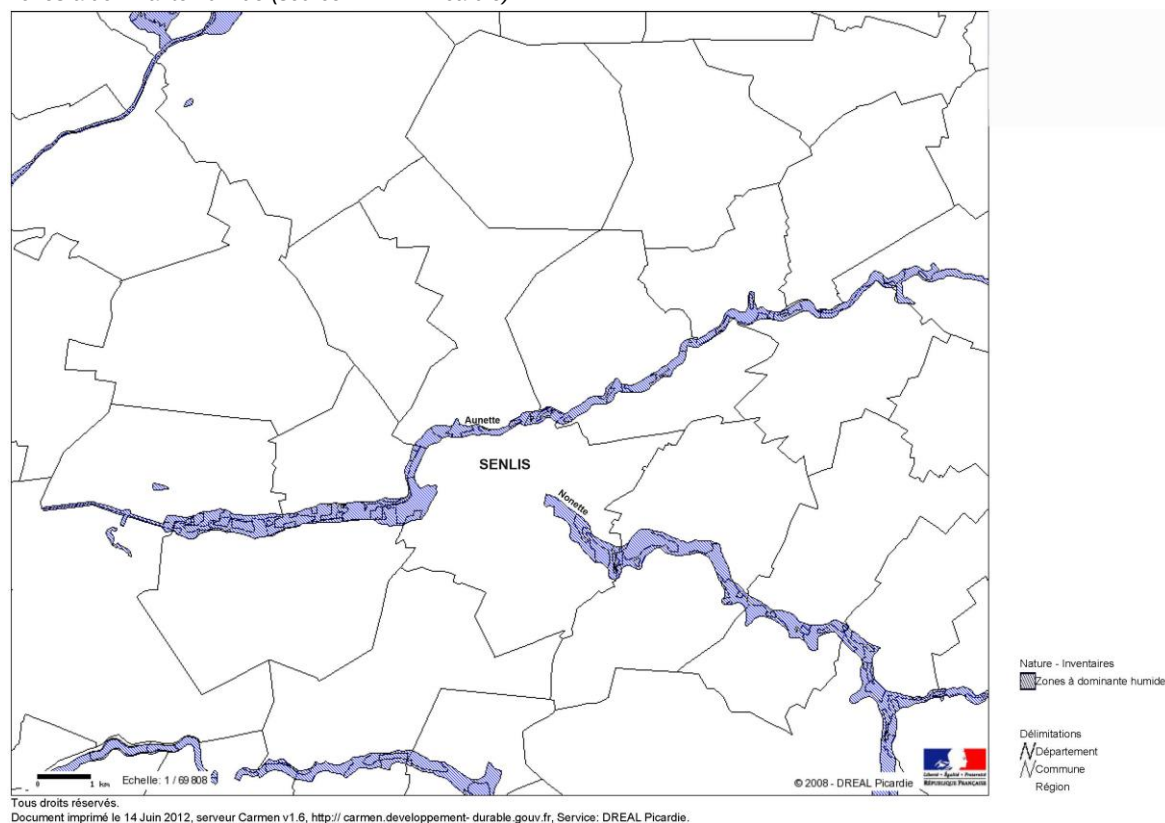
Aucun corridor Grand Faune n'intéresse directement le territoire senlisien.



Les zones à dominante humide

En l'absence de définition et critères officiels de délimitation des zones humides, leur inventaire était difficile à réaliser. En effet, plusieurs critères pouvaient être retenus comme par exemple le type de sol, d'eau, de flore... ce qui explique les nombreux inventaires actuellement disponibles.

Avec la mise en place de la législation sur les zones humides, une définition, des critères et une méthodologie d'inventaire ont été définis. Ainsi, les décrets de 2008 et 2009, complétés par la circulaire du 18 janvier 2010, présentent une méthode pour délimiter les zones humides.



Critères de délimitation

Un espace est considéré comme zone humide au sens de l'article L.121-1 du code de l'environnement dès qu'il présente l'un des critères suivants précisés de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 :

- Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques déterminés ;
- Sa végétation, si elle existe, est caractérisée :
 - * Soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon une méthode et une liste d'espèces spécifiques ;
 - * Soit par habitats (communautés végétales) caractéristiques de zones humides.

En l'absence de végétation, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. La liste des sols et des espèces peuvent être complétées par le préfet de région sur proposition du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel. Le préfet a la possibilité d'exclure pour certaines communes certains types de sols après consultation du CSRPN et sous réserve d'une justification précise.

Zones humides à Senlis

Les zones humides senlisiennes correspondent aux espaces de fond des vallées de la Nonette et de l'Aunette profondément impactées aux cours des cinquante dernières années, par l'urbanisation, les ouvrages d'infrastructure et la déprise agricole. Un vaste secteur de la vallée de la Nonette au sud de Senlis n'est par conséquent pas répertorié par les services de la DREAL comme zone humide.

Les données font part de la forte présence des zones bâties et territoires artificialisés. Les prairies humides et bois à forte naturalité humides occupent de manière privilégiée les extrémités des couloirs de la vallée. Ponctuellement des boisements artificiels s'inscrivent dans cette mosaïque.

Sites classés et inscrits

De nouvelles mesures de protection devraient à terme renforcer le réseau de périmètre de protection sur le territoire de Senlis avec le projet en cours de révision du site classé du Domaine de Chantilly.

• Le site classé du domaine de Chantilly

Le périmètre actuel du site classé du Domaine de Chantilly (arrêté du 28-12-1960) comprend les propriétés de l'Institut de France, issues pour la majeure partie du domaine légué par le Duc d'Aumale en 1886. Ce legs porte sur 9 057 ha. Le site constitué est principalement boisé (plus de 6 000 hectares de forêt) mais aussi comprend une grande partie des éléments du patrimoine architectural, historique et artistique qui font la renommée de Chantilly et de sa région.

Les raisons du projet de révision du périmètre du site classé du Domaine de Chantilly sont :

- La première vient essentiellement des limites de ce site classé, ainsi que de la fragilité juridique de l'arrêté de classement.

La deuxième raison concerne le dispositif de classement de 1960, qui a révélé une carence majeure : il dépend d'une logique uniquement foncière, qui souffre de l'absence d'approche paysagère, historique ou encore écologique.

La démarche vise aujourd'hui à rectifier durablement ces multiples imprécisions, et à étendre le périmètre afin qu'il ne dépende pas d'une logique uniquement foncière, mais bien d'une approche paysagère, historique ou encore écologique. Le nouveau périmètre du site classé du Domaine de Chantilly, de la vallée de la Thève aval et de la vallée de la Nonette de Senlis à Gouvieux porte sur une superficie de 8 941 ha.

L'extension du site classé du Domaine de Chantilly (en rouge sur le plan ci-dessous) devrait recouper dans sa nouvelle configuration, la plupart des espaces ouverts à l'ouest et au nord de l'agglomération. La composition des nouvelles limites du site classé porte plus précisément sur les secteurs suivants :

- Au Nord, le site s'appuierait sur le périmètre du site classé de la forêt d'Halatte. La Faisanderie, en lisière de la forêt, constitue a priori un élément disqualifiant du site ; elle a toutefois été incluse dans le site afin que son évolution soit strictement encadrée. En revanche la zone pavillonnaire de la Ferme des Alouettes, qui ne devrait plus évoluer, est exclue du site.
- A l'Est, le site s'arrêterait en surplomb du centre commercial de Villevert dont on voit jaillir les façades au-dessus du glacis agricole.
- A l'Ouest, en contournant le collège, le site rejoindrait l'Aunette ainsi que tous les boisements qui forment un écrin de verdure autour des immeubles du faubourg des Arènes jusqu'à la RD924. Il englobe l'ensemble de la vallée de la Nonette, les prairies, les grandes propriétés et les jardins familiaux jusqu'au pied des remparts. La nouvelle station d'épuration est exclue du site.
- Au sud, le site s'appuierait sur les contours urbains du faubourg Villevert dont les dernières constructions, qui montent sur le glacis agricole, ont commencé à dénaturer la perspective monumentale vers la silhouette de la ville. Le nouveau site intègre le boisement compris entre les derniers immeubles, le site classé du Domaine de Chantilly et le site classé de la forêt de Pontarmé. Il inclut le centre équestre de Brichebay, ainsi qu'un espace ouvert qui permet de découvrir la lisière de la forêt de Pontarmé.

[illegible]

Si le projet de révision du périmètre du site classé du Domaine de Chantilly met en lumière la valeur paysagère, patrimoniale et écologique de la commune, d'autres mesures de protection intéressent le territoire de Senlis :

Pour les sites classés

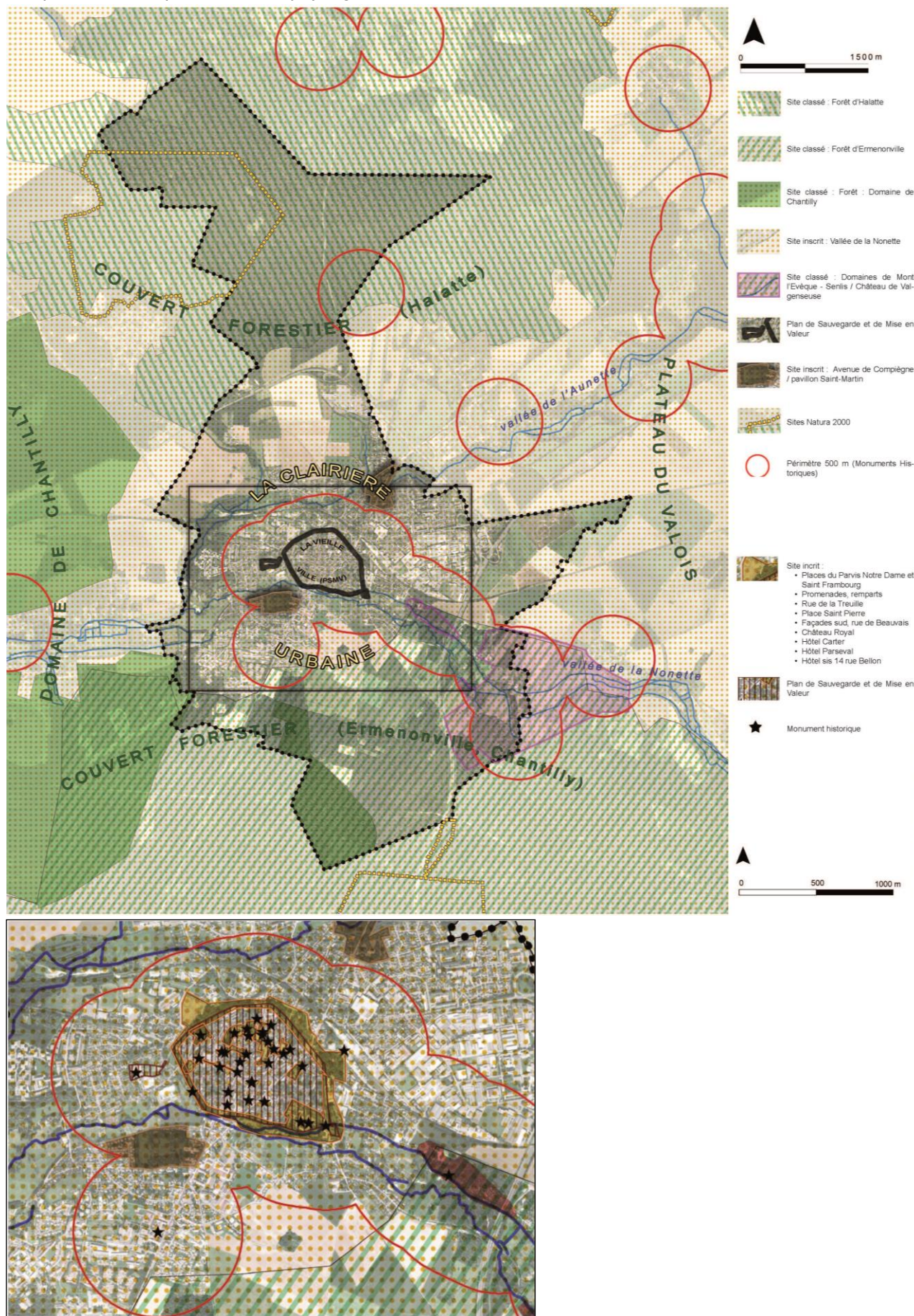
Site classé de la forêt d'Ermenonville, Pontarmé, de Haute-Pomméraie, clairière et butte de Saint-Christophe	Décret du 28/08/1998
Site classé de la forêt d'Halatte et ses glacis agricoles	Décret du 5/08/1993
Site classé du parc du Château de Valgenceuse	Arrêté du 26/02/1943
Site classé du Domaine de Chantilly	Arrêté du 28/12/1960

Pour les sites inscrits

Vallée de la Nonette	Arrêté du 06/02/1970
Château royal et ses abords (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Façade sud sur la rue de Beauvais (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Pavillon Saint-Martin et son parc (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Hôtel Carter et ses abords (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Hôtel Parseval et ses jardins (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Place Saint-Pierre (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Places publiques du Parvis, Notre-Dame et Saint-Frambourg (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Plantation routière de l'avenue de Compiègne et les propriétés boisées situées de part et d'autre (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Promenades, remparts et leurs abords (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Hôtel sis 14 rue de Bellon et ses abords (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948
Rue de la Treille (Senlis)	Arrêté du 17/12/1948

A ces périmètres de protection du patrimoine bâti et naturel s'ajoute le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Senlis et les nombreux périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits (cf. annexe notice servitudes d'utilité publique).

Les périmètres de protection des paysages bâtis et naturels



1.2. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

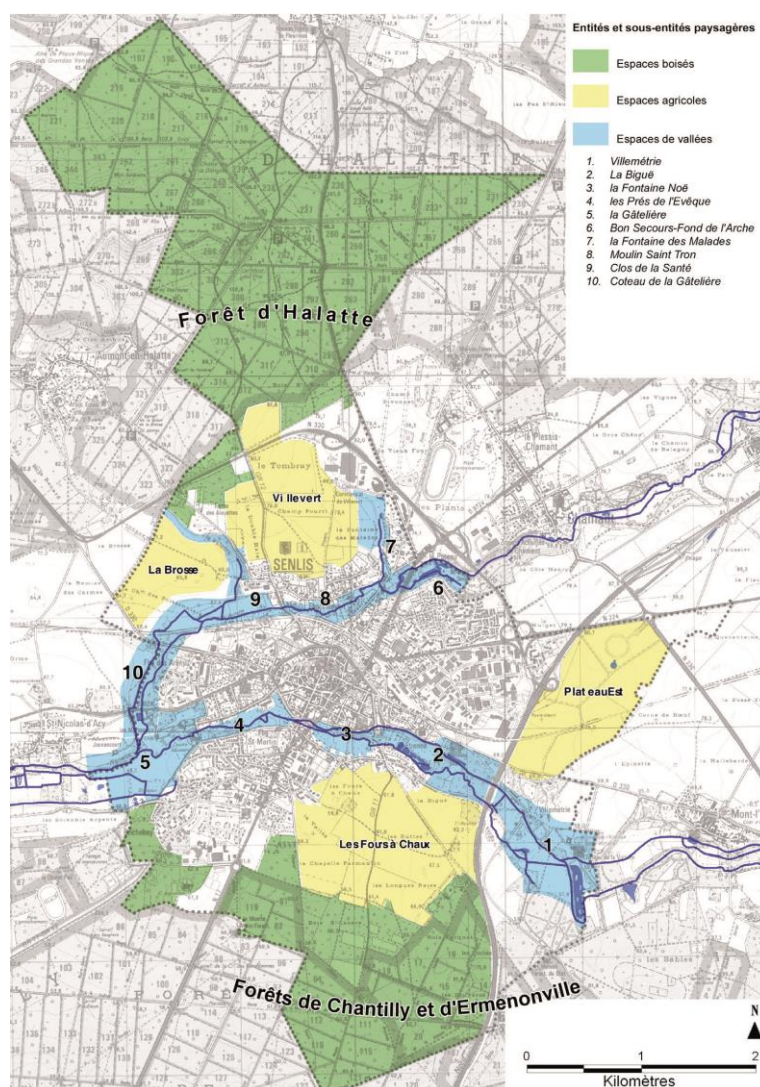
Les pages qui suivent s'appuient largement sur l'étude urbaine conduite avec le Parc Naturel Régional en 2007-2008.

Sur le territoire senlisien, quatre principales entités paysagères peuvent être recensés :

- les espaces forestiers constitués par la forêt d'Halatte au nord et les domaines forestiers de Chantilly et d'Ermenonville au sud.
- les secteurs agricoles qui forment des glacis cultivés entre les massifs boisés et la zone agglomérée ainsi que les terres agricoles au-delà de l'autoroute A1 (pointe occidentale du Valois multien).
- les espaces de fond de vallée de l'Aunette et de la Nonette ;
- l'espace urbain (traité ultérieurement).

Toutefois, si les trois grandes unités paysagères naturelles et agricoles font sens à l'échelle du territoire, leur analyse montre, notamment pour les espaces agricoles et de vallées, des diversités intrinsèques, qui permettent de définir des sous-unités paysagères cohérentes, qui sont déclinées ci-après.

Les entités paysagères de Senlis



Les espaces forestiers

Les forêts d'Halatte et d'Ermenonville sont propriétés de l'Etat, le domaine forestier de Chantilly est la propriété de l'Institut de France. Elles sont entretenues et gérées par l'ONF. Par ailleurs, elles font l'objet d'un suivi par la DREAL et le Parc naturel régional du fait de leur importance dans le fonctionnement et la préservation de la ceinture verte de la région parisienne.

- Les essences

Les formations pédologiques (partie 1.1 Le Socle § a) conditionnent le développement des espèces végétales des massifs forestiers :

- Le massif de Chantilly se caractérise par l'importance du chêne (48%) et de feuillus divers, le hêtre ne représente que 9% de la population et le pin 12%,
- La forêt d'Ermenonville est couverte à 42% de pins sylvestres et à 39% de chênes rouvres, le reste des essences recensées sont les résineux divers (plus de 7%) et le hêtre (5,5%).
- La forêt d'Halatte se singularise par un couvert boisé à dominante de chênes pédonculés, de chênes rouvres (49%) et de hêtres (38,7%). Les résineux et les feuillus divers représentent environ 10% du couvert boisé.

- La gestion des massifs forestiers

Les trois massifs font l'objet d'un plan de gestion forestier ; les lisières privées pour paraître en continuité des massifs doivent s'inspirer des essences et des rythmes de rotation des massifs voisins.

L'objectif principal du domaine de Chantilly est, depuis 1973, de passer progressivement d'un bois fermé de taillis sous futaie à un bois plus ouvert de futaie régulière.

Le plan de gestion du domaine d'Ermenonville (révision d'aménagement 2000-2014) vise à conforter les futaies régulières des peuplements de chênes rouvres en limite Nord-Est avec quelques parcelles de pins Laricio. Ces deux massifs ont comme enjeu principal la production, la protection générale des milieux et des paysages, l'ouverture et l'accueil du public.

- La gestion des lisières

La majorité des lisières sur le territoire communal sont des parcelles privées situées entre la limite d'emprise des trois forêts et les parcelles agricoles (voir carte ci-contre). Ces lisières sont donc gérées et entretenues par de multiples propriétaires.

Le projet d'aménagement 2005/2020 de la forêt du domaine de Chantilly, a recensé les lisières du Bois du Lieutenant et de la Forêt de Pontarmé (à la hauteur du rond-Point de la RN17), comme zones de préconisations spécifiques afin de préserver et de valoriser les perceptions visuelles éloignées. Les mesures préconisées (cabinet GREUZAT - extrait du projet de révision d'aménagement) sont :

- pour le domaine forestier : travailler sur des notions de lisières en procédant à leur préparation quelques années avant la coupe rase ou en maintenant des peuplements afin de constituer un écran boisé ;
- pour l'espace ouvert environnant : maintenir l'activité générant l'espace ouvert (agriculture, pâturage...), protéger et restaurer les typologies végétales caractéristiques (alignements d'arbres, haies...), limiter et réglementer le bâti existant ou projeté (notamment les hangars agricoles).

- L'accueil du public

Si les forêts d'Halatte et d'Ermenonville sont des forêts publiques, celle de Chantilly est publique dans l'usage et privée dans la propriété.

Leur position et leur rôle de «chaînon» de la ceinture verte parisienne en font des forêts à fort potentiel « touristique » (chemins de Grande Randonnée, allées cavalières propices à la promenade...).

Les plateaux

L'espace agricole est constitué de portions de plateau qui se prolonge en partie hors du territoire communal : il correspond à un glacis entre les masses boisées et l'espace urbain. Elément de la clairière senlisienne, il est primordial pour l'appréhension du site d'inscription de la ville. Il permet des vues dégagées sur le promontoire accueillant la ville ancienne et contribue à la mise en scène du site urbain. L'analyse de l'espace agricole, en termes de paysages, distingue quatre sous-unités.

- Villevert :

Le plateau de Villevert est situé au Nord de Senlis entre la forêt d'Halatte et la vallée de l'Aunette. Il apparaît comme un vaste espace ouvert qui s'étend sur 113 ha environ (1 300 m d'Est en Ouest et 1 100 m du Nord au sud). Il présente une position de balcon sur la vallée de l'Aunette avec de larges vues panoramiques sur le centre historique et la cathédrale.

- Entrées et limites

Il est accessible depuis le faubourg de Villevert d'où rayonnent plusieurs chemins : le chemin de l'ancien Chemin de Pont (ancienne voie de communication qui menait à Lille aujourd'hui coupée par la RN330 et Office Dépôt), le GR 12 dit « chemin des Vaches », le chemin du Tombray et la route d'Aumont-en-Halatte.

Au Nord, le plateau de Villevert est délimité par la lisière du massif forestier d'Halatte et la RN330. A l'Est, le relief et la végétation du vallon sec de la Fontaine aux Malades, ferme physiquement et visuellement le plateau. Au Sud, la limite de plateau avec la vallée de l'Aunette, est de plus en plus occultée par l'urbanisation qui remonte du fond de vallée en direction du plateau.

- Perceptions

Au Nord, le plateau est visible depuis la déviation de la RN330 et les chemins d'exploitation. Sur les autres «façades», les perceptions depuis les plateaux environnants sont limitées par la végétation et l'urbanisation qui occupent les vallons et vallée.

- Structure et ambiance

Le plateau est constitué de grandes parcelles qui épousent les lignes du relief. Le relief et les limites végétales dessinent trois parties : une à l'ouest du plateau tournée vers le vallon du Valotru, une centrale orientée vers le Sud et la vallée de l'Aunette et la troisième à l'Est l'orientée vers le vallon de la Fontaine des Malades.

- Eléments caractéristiques

Le plateau de Villevert offre encore des vues de qualité sur le centre-ville et la cathédrale. La fermeture progressive du paysage (avancée de l'urbanisation et de la couverture végétale) menace la qualité des vues et la lecture de l'effet de clairière autour de la ville.

- La Brosse :

Le plateau de la Brosse, situé au Nord-Ouest de Senlis, couvre environ 60 ha du territoire communal et s'étend jusqu'à Saint-Nicolas d'Acy.

- Entrées et limites

Il est accessible par le faubourg de Villevert d'où part le chemin de Creil et la route départementale 330. A l'Est, le relief et la végétation du vallon sec du Valotru ferment physiquement et

visuellement le plateau. A l'Ouest, la route de Creil à Senlis (RN330), coupe le plateau. Au Sud, le plateau de la Brosse est limité par la végétation de la vallée de l'Aunette. Au Nord, la coupure est virtuelle, elle correspond à la limite communale.

- Structure et ambiance

Le parcellaire du plateau est constitué de grandes parcelles qui épousent les lignes du relief. Le plateau de la Brosse est séparé en deux parties par la ligne de crête que suit le chemin de Creil. La partie Est, plus petite, plonge rapidement dans le vallon du Valotru et son fond boisé. La partie Ouest, plus ouverte, offre une vue en balcon sur la vallée de l'Aunette, le promontoire et la flèche de la cathédrale. Elle plonge ensuite rapidement vers le fond de vallée humide.

- Éléments caractéristiques

Le plateau de la Brosse constitue le premier plan visuel de l'entrée Nord de Senlis. A la sortie de la forêt d'Halatte, au carrefour de la Faisanderie, le plateau offre une vue singulière sur la cathédrale.

Cette vue sur le centre historique est perceptible tout le long de la route de Creil jusqu'au rebord de plateau marqué par le passage de l'ancienne voie ferrée et de l'ancienne maison de garde-barrière. Il est important de préserver cet espace pour maintenir les vues sur la cathédrale qui caractérisent cette entrée sur Senlis.



- Les Fours à Chaux :

- Entrées et limites

Le plateau agricole des Fours à Chaux est accessible par plusieurs chemins : le GR 11, la rue du Vieux Chemin de Meaux, le chemin de Thiers, orientés Nord-Sud, et les chemins transversaux de la Bretonnerie et des Fours à Chaux. Le plateau n'est pas visible depuis la RN 17 car masqué par le bois du chemin de Thiers.

Les limites des Fours à Chaux sont définies au Sud par la lisière du massif forestier d'Ermenonville, au Nord par la rue des Jardiniers. L'autoroute A1 marque la limite Est. Le quartier de la Vénérerie, le long de la RN 17, forme la limite Ouest.

- Structure et ambiance

L'espace agricole des Fours à Chaux est structuré par de nombreux chemins longitudinaux et transversaux qui séparent les parcelles agricoles les unes des autres.

D'une altitude plus basse que l'ensemble des autres espaces agricoles du territoire communal, il offre des vues d'une grande qualité sur le centre historique (cathédrale, Saint-Vincent...) et des échappées visuelles vers la zone industrielle et notamment les silos de la coopérative agricole.

- Eléments caractéristiques

Il s'agit d'un espace qui tend à se refermer par l'avancée de la forêt au Sud et par l'extension du tissu bâti des quartiers Sud de Senlis: la Bigüe, la Vénérerie...



- Le plateau Est :

- Entrées et limites

Le plateau agricole se situe à l'Est de la route de Mont l'Evêque et compose l'entrée de ville Est de Senlis. Le plateau est accessible par l'ancienne voie reliant Villemétrie à Chamant et par la voie menant à Crépy-en-Valois.

Il est fortement délimité par la présence d'infrastructures routières: autoroute A1 à l'Ouest, RN324 au Nord, et le parc de l'abbaye de la Victoire au Sud. A l'Est, le plateau présente une continuité paysagère avec les territoires voisins.

- Structure et ambiance

Cet espace agricole est marqué par le tracé de l'ancienne voie ferrée orientée Ouest/Est et par l'autoroute A1 qui traverse le plateau selon un axe Nord/Sud. Ces deux infrastructures rompent la continuité des chemins d'exploitation.

Bien que l'autoroute soit proche, elle n'est pas visible, l'aménagement de son tracé est en déblai sur cette section. La proximité du parc de l'abbaye de la Victoire et la richesse de son patrimoine végétal contribuent à la qualité paysagère du plateau Est.

- Eléments caractéristiques

Le paysage du plateau agricole est marqué par des éléments structurants qui renforcent la qualité paysagère des lieux : les alignements d'arbres de la RD 330, la vue sur la flèche de la cathédrale, la ligne de crête.

Le paysage du plateau est également impacté par les franges bâties, très visibles, de la zone industrielle.



1 Vue sur la plaine agricole depuis la RD 330 au droit du domaine de la Victoire. Deux points sont à relever : la fenêtre créée par l'alignement le long du domaine de la Victoire et l'absence de transition harmonieuse entre l'espace agricole et les derniers bâtiments de la zone industrielle.

Les vallées

Le territoire senlisien comporte deux vallées, d'orientation majeure est-ouest, occupées par l'Aunette au nord et la Nonette au sud. Il s'agit de petits cours d'eau et les vallées qui les supportent sont finalement peu perceptibles, car elles ont peu d'emprise, ne supportent aucun couloir d'infrastructures en balcon pour les révéler. De surcroît, elles sont enserrées par l'urbanisation (sans que les cours d'eau passent en ville) et le système plateau - promontoire les masque plus qu'il ne les donne à voir. Aussi, l'analyse fine de ces deux entités paysagères conduit-elle moins à distinguer leur unité et leur continuité (réelle sur le plan géographique et écologique) qu'à décliner une mosaïque d'ambiance, ayant chacune leur spécificité. C'est ainsi que sont identifiées dix sous-unités paysagères ou plutôt dix séquences paysagères qui rythment le fil de l'eau à Senlis.

- La vallée de la Nonette : le hameau de Villemétrie :

Outre le parc de la Victoire, l'élément marquant de cette partie de la vallée de la Nonette est le hameau de Villemétrie qui a conservé tout son caractère : rues pavées étroites, cadre bâti ancien avec de belles villas, anciens moulins, présence de l'eau, écrin végétal du coteau

- Entrées et limites

Desservi par la rue de Villemétrie depuis la RD330 et par le chemin de la Bigüe, le hameau s'inscrit entre l'Autoroute A1, en contre-bas du coteau boisé de la Nonette et la forêt d'Ermenonville.

Il est peu perceptible depuis les grands axes qui desservent la commune. Cet «isolement» a contribué à la préservation du hameau et de ses abords.

- Perceptions

Le site, relativement discret dans le paysage, est peu visible en vue éloignée.

Dans les vues rapprochées, seul Villemétrie se détache du paysage. En effet, le parc de l'abbaye de la Victoire est masqué par de hauts murs qui ceinturent le domaine.

- Structure et ambiance

Villemétrie s'organise autour de trois voies qui se rejoignent au pied de la Nonette. L'ambiance, préservée, est à dominante rurale: rues en grave, accès principal pavé.

L'environnement paysager est marqué par l'ancien moulin, le relief, la Nonette et le parc de l'Abbaye de la Victoire. Ce site, riche en patrimoine culturel et naturel, appelle une préservation et une mise en valeur des lieux.



- La vallée de la Nonette : les prés et marais de la Bigüe :

Cette zone s'étend au Sud-Est du centre historique, du pied du bastion de la porte de Meaux jusqu'à l'autoroute A1. Elle s'étire sur 1 km de long et environ 220m de large (soit 22 ha). Le site apparaît comme un espace à la lecture confuse où alternent ripisylve, potagers, prairies humides, friches arborées et étangs de pêche.

Ce secteur est peu connu des Senlisiens : espace de statut privé, site enclavé. *La Nonette sur cette partie est endiguée : « C'est après le coude de la Nonette dans le parc de la Victoire que débute la digue qui a permis de détourner les eaux de la rivière vers les remparts de Senlis. Le creusement de ce nouveau lit répondait à plusieurs objectifs, à la fois économiques et militaires : remplir les fossés des remparts [...], permettre l'inondation rapide et efficace de la vallée, par l'ouverture de digues, en cas de conflit et assainir la vallée qui auparavant, n'était qu'un vaste marécage. »* (Extrait du livre de M.Delaigue, La Nonette -1993). Ce détournement reste difficile à dater mais le moulin Saint-Etienne existait dès le XII^{ème} siècle.

- Entrées et limites

Un seul accès, à l'Ouest, aux abords du moulin Saint-Etienne permet d'entrer dans le secteur. Hélas, il débouche sur un chemin sans issue : le chemin des prés et marais de la Bigüe.

Cette partie de la vallée de la Nonette est marquée au Nord par la rue Saint-Etienne avec son alignement de tilleuls en bord de Nonette et les murs du faubourg Saint-Etienne. Le parc de Valgenceuse qui s'inscrit en limite Nord-Est du site n'est pas visible.

La limite Sud du site est marquée par la rue de la Bigüe et son urbanisation pavillonnaire qui remonte jusqu'au centre ancien à l'Ouest (la porte de Meaux). L'Est est fermé par des boisements récents et des peupleraies

- Perceptions

Depuis les rues de la Bigüe, du Moulin Saint-Etienne et Saint-Etienne, le site se dévoile en vues rapprochées. Ces vues sont partielles, seule la vue depuis le square de la Fontaine Saint-Urbain présente un large panoramique sur le site. La végétation très dense et très riche est irriguée par le ru de la fontaine Saint-Urbain qui s'inscrit dans l'ancien lit de la Nonette. Des échappées visuelles vers la cathédrale et le lycée Saint-Vincent sont possibles en plusieurs points du site.

Les étangs de pêche et le ru de la Fontaine Saint-Urbain sont en contact avec le tissu pavillonnaire du square Saint-Urbain. Le Faubourg Saint-Etienne se devine à travers les arbres en hiver.



- La vallée de la Nonette : le marais de la Fontaine Noë :

Ce secteur de 13 ha est situé au Sud du centre historique, au pied des remparts de la promenade Bellevue. Il s'étend d'Est en Ouest sur 680m et sur 250m du Nord au Sud. Le site est constitué de jardins potagers, de prairies humides et de jardins d'agrément surplombés par la rue des Jardiniers au Sud et les remparts au Nord. La Nonette est également endiguée sur cette partie de la vallée, entre le Moulin Saint-Etienne et le gué rue des Dos D'Ane.

- Entrées et limites

Le site est accessible depuis l'impasse Sainte-Marguerite (Est), le passage à gué de la rue du Dos D'Ane (au Nord) et par un cheminement dit « voirie de la Poterne » (Sud). Les chemins ne se rejoignent pas (ou plus car tout laisse à penser que le chemin de la Poterne rejoignait la rue de la Poterne en empruntant la rue du dos d'Ane), il n'y a donc pas de liaisons Est-Ouest ou Nord-Sud. Au cœur de l'urbanisation de Senlis, entre les quartiers des Jardiniers, du faubourg Saint-Martin, du centre historique et de la Bigüe, les limites bâties cadrent les vues du site.

- Perceptions

Le site est singulier par les vues de qualité entre la promenade Bellevue et la rue des Jardiniers : vers le Nord, vues sur les remparts avec en contrebas la Nonette surélevée et les grandes parcelles cultivées, au Sud, des vues en balcon sur l'espace jardiné, avec en arrière-plan, un front bâti qui laisse deviner la forêt d'Ermenonville (photo 6). Il constitue un espace naturel, une respiration au cœur des urbanisations.

A l'Ouest et à l'Est, la végétation des jardins privés qui bordent la Nonette et le ru de la Fontaine St-Urbain obstrue les vues : absence de vue en direction de la rue de la République, sur les remparts.

L'extrémité Ouest du site n'offre plus qu'un accès au passage des Carmes, qui est intéressant pour ses vues en balcon sur la Nonette, mais est trop étroit et peu visible pour être convivial.

- Structure et ambiance

C'est un site marqué par les nombreuses lignes qui font écho aux remparts du centre historique (la Nonette, l'impasse Sainte-Marguerite, les rus des Fontaines Saint-Urbain et Noé, la rue des Jardiniers), au paysage très intéressant mais qui manque de transversalité.

Le rempart de Bellevue au droit du lycée Saint-Vincent offre également des vues éloignées sur la vallée de la Nonette, mais aussi sur le plateau des Fours à Chaux et la lisière de la forêt d'Ermenonville.



- La vallée de la Nonette Ouest, les Prés de l'Evêque :

Ce secteur, d'une superficie de 13 ha, est constitué de potagers, de prairies humides, de jardins d'agrément, d'une peupleraie et d'un verger.

Il est situé au Sud-Ouest du centre historique, à proximité du centre-ville mais avec un rapport aux remparts moins direct que la séquence précédente (voir supra). Au cœur des coteaux pavillonnaires des Closeaux et du faubourg des Arènes, le site recense de nombreuses vues sur le tissu urbain et sur la cathédrale

La Nonette semble avoir repris un cours plus naturel.

- Entrées et limites

Le site n'est pas accessible. On peut en faire le tour par les voies qui le bordent mais aucun chemin public ne permet de le traverser. Il apparaît comme une barrière entre les deux coteaux.

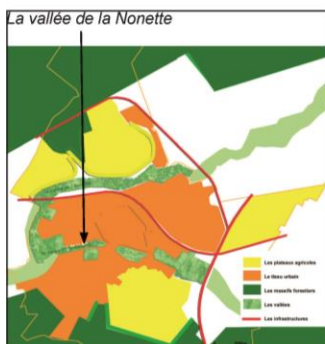
Cette partie de la vallée de la Nonette s'étire d'Est en Ouest, entre le boulevard des Otages et la rue du chemin du Roy sur 780m, et du Nord au Sud, sur 170m entre la rue de la Fontaine des Arènes et la rue du Quémiset.

- Perceptions

Depuis les voies qui le bordent, le site est visible en plusieurs points. La vallée était autrefois plus ouverte. Il permettait de découvrir une image du centre-ville, des remparts et de la cathédrale plus complète. Aujourd'hui la végétation qui s'est développée assure des vues remarquables sur le centre historique mais souvent partielles.

- Structure et ambiance

Les Prés de l'Evêque sont marqués par les fronts urbains qui se font face. Le site mériterait d'être mieux mis en valeur pour tenir un rôle de lien entre les rives urbaines des Closeaux et du Faubourg des Arènes.



Jardins familiaux le long de la rue du Quémiset.



La Nonette au droit de la rue Vieille de Paris

- La vallée de la Nonette Ouest, la Gâtelière :

La vallée s'élargit et prend un aspect plus champêtre avec les pâtures pour les chevaux du centre équestre, les haies bocagères et les prairies humides. Le tableau prend un aspect pittoresque: le château de Bellefontaine se détache du coteau boisé en arrière-plan et domine toute la vallée.

La Nonette offre ici un cours et un aspect plus naturel et moins urbain. Sur une superficie de 45 ha, la zone s'étend d'Est en Ouest entre la rue du chemin du Roy et la limite communale sur 900m, et du Nord au Sud, sur 625m entre l'avenue de Chantilly et la limite urbaine du quartier de Brichebay-Hôtel Dieu.

- Entrées et limites

Le site n'est pas accessible. On peut en faire partiellement le tour par les voies qui le ceinturent mais aucun chemin public ne permet de le traverser. Les limites sont moins urbaines que dans les séquences précédentes de la vallée (coteau boisé de la Gâtelière au Nord du site, prairies humides délimitées par des haies bocagères à l'Ouest). Au sud, le quartier de l'Hôtel Dieu est masqué en partie par le filtre des arbres qui bordent le site.

- Perceptions

Le site est perceptible en de nombreux points et est resté relativement ouvert.

- Structure et ambiance

La qualité du site qui est liée à la diversité de son occupation et au relief est à préserver. Le domaine de la Gâtelière constitue l'élément fédérateur de la qualité de l'entrée de ville Ouest de Senlis (écran végétal qui occupe le coteau).



1- Vue sur les pâtures depuis la sente de l'Hôtel Dieu des Marais



2- Entrée de la commune, vue sur les prairies humides et haies bocagères en venant de St-Nicolas d'Acy



3- La ferme de la Gâtelière en premier plan et le château de Bellefontaine en arrière-plan.



4- Les jardins potagers de la sente de l'Hôtel Dieu

- La vallée de l'Aunette Est, les parcs de Bon-Secours et du Fond de l'Arche :

Les parcs de Bon-Secours et du Fond de l'Arche sont situés à cheval sur le coteau Sud et le fond de vallée de l'Aunette. Ils sont très importants dans le paysage communal puisqu'ils bordent l'avenue de Compiègne, entrée majeure Nord de Senlis.

Leur végétation déborde sur l'avenue et lui confère un aspect de «porte verte».

- Entrées et limites

Les sites ne sont pas d'accessibilité aisée. Leurs accès sont confidentiels.

- Perceptions

Les parcs sont perceptibles par leurs masses boisées, mais il n'y a peu de perception de l'intérieur depuis l'espace public, puisque boisements et murs forment écran, sauf pour le parc du fond de l'Arche, lorsque le mur s'interrompt, laissant passer quelques vues.

- Structure et ambiance

Les qualités du site tiennent à la richesse du patrimoine « naturel » et des différentes ambiances associées.

- La vallée de l'Aunette, les prairies humides de la Fontaine des Malades et de la rue du Pont de Pierre :

Le site est constitué de prairies humides ouvertes bordées de plantations.

Les nombreuses perceptions sur les habitations riveraines font apparaître la zone comme un espace de respiration champêtre au cœur du quartier. Il participe à renforcer le caractère de «village rural» du quartier.

Le vallon de la Fontaine des Malades présente une superficie de 7 ha contre 2 ha pour les prairies humides de l'Aunette. Cette partie de la vallée est traversée par l'Aunette et le ruisseau de la Fontaine des Malades.

Le site est à la confluence des deux cours d'eau, c'est donc une articulation géographique entre deux fonds de vallées, mais aussi entre plusieurs espaces naturels : le vallon de la Fontaine des Malades, le parc du Fond de l'Arche, et la promenade plantée plus à l'Ouest de la vallée de l'Aunette (rue du Moulin Saint-Tron).

- Entrées et limites

Le site, relativement ouvert, peut être parcouru par le chemin de la Fontaine des Malades et la rue du Moulin Saint-Tron qui longent les rus et permettent de découvrir les fonds de vallées.

- Perceptions

Les prairies sont visibles depuis les rues qui longent et traversent la zone. Dans les vues éloignées, les fonds de vallées ne sont pas perceptibles.

Il y a trois coupures visuelles (boisement, urbanisation) dans la continuité des vallées. La première au Nord du vallon de la Fontaine des Malades, la seconde le long de la rue du Haut de Villevert et la dernière à la rencontre des rues du Moulin St-Tron et du Moulin St-Rieul.

- Structure et ambiance

Les qualités du site tiennent à l'ambiance champêtre des prairies humides, au cœur du quartier de Villevert.

C'est aussi une zone importante d'articulation entre le vallon de la Fontaine des Malades et la vallée de l'Aunette. Enfin c'est une possibilité de relier les parcs du Fond de l'Arche et la promenade plantée de la rue du Moulin Saint-Tron.

- La vallée de l'Aunette Est, la promenade plantée de la rue du Moulin Saint-Tron :

Le site s'articule autour d'une promenade piétonnière en enrobé, agrémentée de quelques bancs, marquée par les sinuosités de l'Aunette et les fûts des arbres qui la bordent. Vers le nord du site, des vues sur les habitations très proches confèrent un caractère de parc urbain à l'espace, et vers le sud. Quelques vues sur la cathédrale rappellent la proximité du centre-ville, derrière le talus de

l'ancienne voie ferrée. La végétation en place est vieillissante : arbres au sol, qui, descentes de cimes.

- Entrées et limites

Le site est accessible, ouvert et lisible. Ce parc linéaire s'inscrit entre le quartier de Villevert et la voie ferrée. A proximité d centre historique, il est relié par quelques vues sur la cathédrale et un passage sous la voie ferrée, le Vieux Chemin de Pont.

Indirectement, l'allée des Marronniers permet également de rejoindre les portes du centre-ville.

- Perceptions

Ce parc n'est pas visible depuis les rues du Moulin du Gué de Pont et du Moulin St-Tron. Une mise en valeur des entrées serait intéressante.

La rue du Vieux Chemin de Pont quant à elle dessert bien le site visuellement et physiquement.

- Structure et ambiance

Les qualités du site tiennent à la proximité entre l'Aunette et la promenade d'une part, le site et le quartier de Villevert d'autre part, ainsi qu'au jeu croisé entre la végétation, les vues et la situation de cœur de ville.



Vue de l'Aunette depuis la rue du Moulin de Gué de Pont. La présence de l'eau n'est quasiment pas perceptible, la végétation du fond de vallée masque en partie le lit de l'Aunette.

- La vallée de l'Aunette Ouest, la rue du Clos de la Santé :

Ce secteur constitue une séquence singulière du parcours de l'Aunette : jardins potagers en limite de la rue du Clos de la Santé, vues en balcon sur la vallée de l'Aunette qui est ici plus ouverte. On aperçoit sur le coteau opposé le collège et les pavillons du quartier de Villevert. L'Aunette n'est pas à proprement parler visible tout, comme la confluence avec le ruisseau de la Fontaine des Près et du Valotru.

Il est sur le rebord du promontoire du centre historique entre le parc sportif et le collège du quartier de Villevert.

Vers l'Ouest, la zone correspond à la plate-forme abandonnée pour la création d'un barreau ferroviaire jamais réalisé. Elle s'est transformée en terrain de moto-cross (aujourd'hui en friche mais destinée à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage). Cet espace est porteur d'enjeux dans le paysage senlisien.

Il participe à l'effet de ceinture verte autour du centre urbain de Senlis et ainsi à ménager l'effet d'entrée de ville aux portes de l'urbanisation.

- Entrées et limites

Trois chemins permettent d'entrer sur la zone. La rue du Clos de la Santé à l'Est est carrossable. Le chemin de la Fontaine des Prés au Nord et l'accès Ouest sont piétonniers.

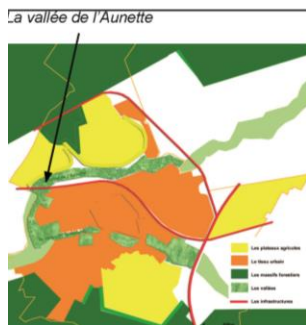
Le site est séparé du parc des sports par l'ancienne voie ferrée.

- Perceptions

Le site entre dans les vues éloignées du plateau de la Brosse et des départementales 330 et 1330, et constitue une ceinture verte autour de l'urbanisation de Senlis.

- Structure et ambiance

Ce secteur possède des atouts mais aussi des portions à reconquérir. La ville projette d'y implanter une aire d'accueil pour les gens du voyage. Les aménagements projetés pour cette zone auront peu d'impacts visuels.



La rue du Clos de la Santé longe le parc des sports et les jardins familiaux.

- La vallée de l'Aunette Ouest, le coteau boisé de la Gâtelière :

Le coteau boisé de la Gâtelière et les prairies humides de la confluence de l'Aunette et la Nonette sont remarquables car ils n'ont pas été dénaturés par l'urbanisation.

Ils offrent un paysage qui met en valeur le socle de la ville : la prairie humide ouverte en fond de vallée met en avant le coteau boisé et le lit de la Nonette.

Cette différenciation entre le coteau boisé et le plateau urbanisé (non visible) est intéressante dans l'effet de mise en scène de l'entrée de ville.

- Entrées et limites

Le site n'est pas accessible et clos en grande partie.

- Perceptions

Le site entre dans les vues éloignées du plateau de la Brosse et des départementales D330 et D924, venant respectivement de Creil et de Chantilly, en constituant une ceinture verte autour de l'urbanisation de Senlis.

- Structure et ambiance

Ce secteur est à préserver d'une urbanisation qui descendrait du coteau vers la vallée et effacerait ainsi la lecture paysagère actuelle de l'arrivée sur Senlis depuis l'Ouest : traversée d'un plateau agricole qui plonge dans les fonds humides d'une vallée pour aussitôt parcourir un coteau boisé, ouvrant sur l'urbanisation.



Vue du Coteau de la Gâtelière en venant de Saint-Nicolas d'Acy. La végétation du coteau ceinture l'urbanisation du plateau, et préserve le paysage de cette entrée de Senlis.

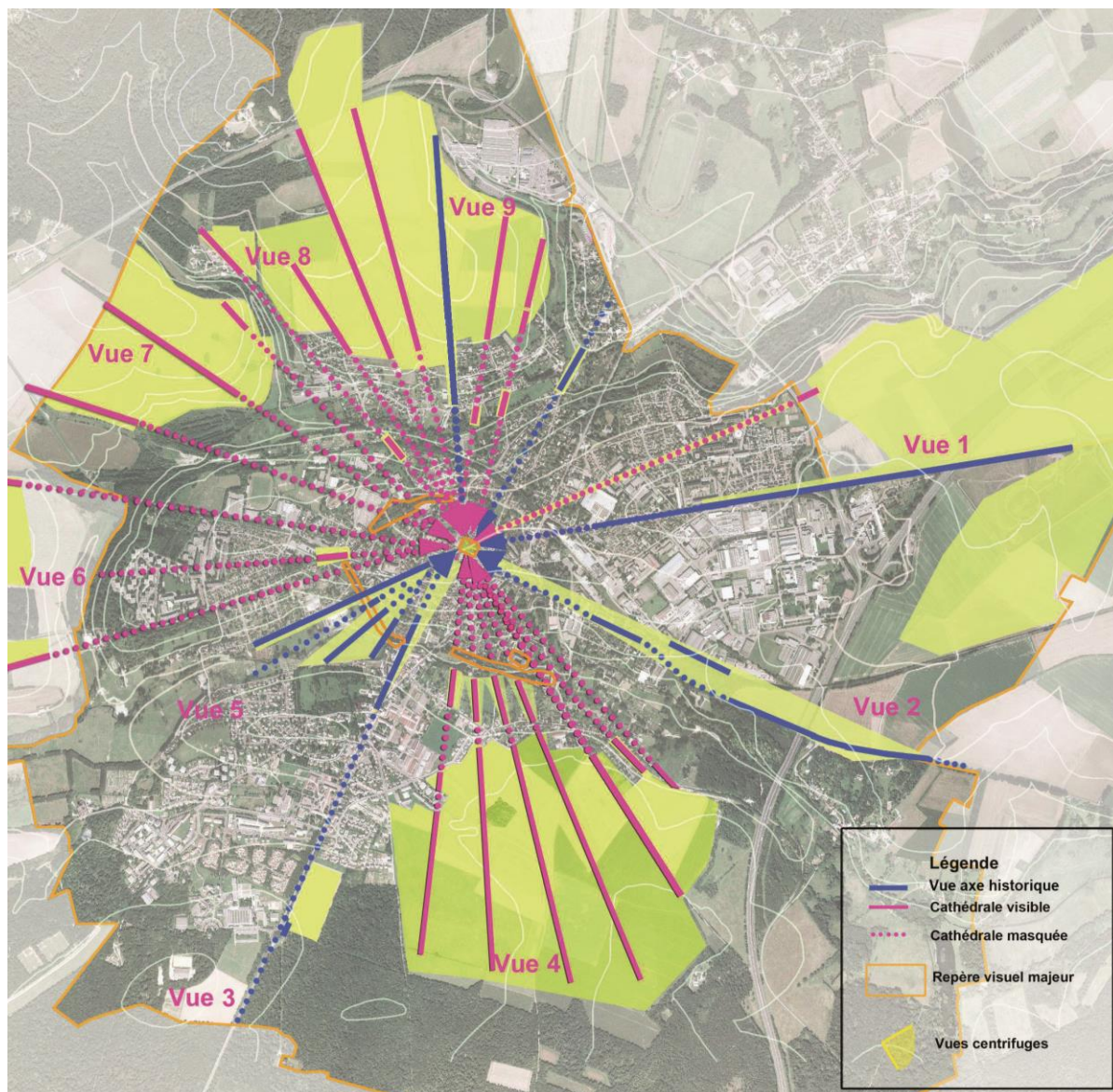
Les vues

La cathédrale et le promontoire de Senlis sont les repères identitaires qui apparaissent dans la plupart des vues de Senlis et doivent être vigoureusement préservés.

Le grand paysage de Senlis se caractérise par :

- des vues centripètes avec pour toile de fond le promontoire et la flèche de la cathédrale.
- des vues centrifuges qui ont pour arrière-plan les massifs forestiers et les plateaux agricoles.

Ces vues sont parfois très cadrées, parfois très panoramiques. Elles n'ont lieu qu'en un point très précis de la voie ou au contraire, se déploient selon un éventail plus large (cône de vue).



Cartographie des vues

Les entrées de ville

La lecture quotidienne du paysage est largement une perception cinétique, liée aux déplacements. Aussi, le grand paysage est d'abord perçu depuis les voies, le plus souvent à bord d'un véhicule. Les déplacements de promenade (généralement à pied) permettent également une appréhension du grand paysage. A Senlis, le réseau rayonnant de voies mais aussi la structure géographique du territoire, permette une perception du grand territoire et de ces principaux éléments.

L'analyse des entrées de ville permet une lecture singulière des paysages de la ville.

- Les portes communales pour les véhicules :

Première vision du territoire de Senlis, les portes de la commune offrent des vues sur «le grand paysage». Elles associent à la fois des vues sur les entités naturelles et sur les entités urbaines et peuvent dépasser les limites communales :

- les portes «du paysage agricole» : 1, 5 et 10,
- les portes «du paysage boisé» : 2, 3, 6, 8 et 9,
- les portes «du paysage routier»: 4 et 7.

- Les entrées urbaines :

Elles correspondent aux entrées dans le tissu bâti de Senlis et sont associées à l'image que se fait l'automobiliste en entrant dans la ville; image qui prend en compte un paysage réduit le plus souvent aux abords de la voie, mais aussi la signalisation, les aménagements, la fonctionnalité... : critères qui dépassent la notion de vue ou d'ambiance.

- les entrées majeures : 1a, 3a, 4a et 8a,
- les entrées secondaires : 5a et 10a,
- les entrées mineures : 6a, 9a et 2a.

- Les entrées piétonnières :

Le réseau piétonnier de Senlis se développe entre les trois massifs forestiers et le centre-ville. Les entrées piétonnes sont souvent associées à la lisière des massifs boisés. Une fois les massifs forestiers traversés, les vues s'ouvrent sur l'espace agricole (premier plan) et le centre-ville (arrière-plan).

L'enjeu majeur de la gestion des entrées de ville réside dans la préservation du caractère paysager encore épargné par les stigmates périurbaines des principaux accès à la ville ancienne. Senlis est l'une des dernières villes de cette importance à échapper aux paysages stéréotypés d'enfilades commerciales, d'enseignes, d'architectures fonctionnelles sans grâce qui défigurent la plupart des axes passants d'entrée de ville en France.

1.3. DIAGNOSTIC AU REGARD DES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

1.3.1. Diagnostic démographique

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	11 169	13 639	14 514	14 439	16 314	16 452
Evolution en % annuel		+2,9	+0,9	0	+1,4	+0,1
due au solde naturel en %		+1,3	+1,4	+1,0	+1,0	+0,8
Due au solde migratoire en %		+1,6	-0,5	-1,0	+0,4	-0,7

Sources : INSEE

- Après quinze ans de croissance lente (+ 800 habitants entre 1975 et 1990, soit + 53 habitants/an en moyenne), la décennie 1990 avait marqué un regain de dynamisme démographique (+ 1 875 habitants entre 1991 et 1999, soit + 188 habitants/an en moyenne) porté par des soldes naturel et migratoire positifs).

La période récente (1999 à 2006, population légale 2009) se caractérise par un retour à la quasi-stagnation du niveau de peuplement communal (+138 habitants en 7 ans, soit + 20 habitants /an en moyenne).

Le solde naturel toujours positif fléchit, compensant à peine la forte dégradation du solde migratoire.

- Hormis la parenthèse des années 1990, Senlis se comporte depuis trois décennies comme un « réservoir » démographique pour son bassin de peuplement :
 - la commune-centre accueille des ménages plus nombreux mais à composante familiale (nombre de personnes/ménage) toujours plus faible et vieillissante...
 - ...tandis que bourgs et villages de périphérie attirent plus volontiers les ménages jeunes à structure familiale étendue (couple + enfants).

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de ménages	2 896	4 155	4 814	5 309	6 415	6 694
Nombre de personnes/ménage	3.4	3.2	2.9	2.6	2.5	2.34

Sources : INSEE

Durant les années 2000, le nombre de ménages d'une personne (2 074 en 2006) a augmenté de 11,5% et celui des ménages de deux personnes (1 831 en 2006) de 15%.

En 2006, plus d'un ménage senlisien sur deux (58%) compte deux personnes au maximum.

Outre les effets de l'allongement de la durée de vie (veuvage plus fréquent) cette évolution est le résultat de la conjonction :

- de facteurs sociétaux (généralisation des ménages monoparentaux, divorces, décohabitation intergénérationnelle plus ou moins précoce...);

- de facteurs socio-économiques (nature et coût de l'offre de logements communale, conjoncture du marché de l'emploi, célibat lié à la mobilité professionnelle...) ;
- de paramètres locaux (présence de militaires, appréciation de l'image et de la qualité de vie urbaine disponibles motivant des « retours vers le centre »...).

	1982		1990		1999		2006		Tendance
	VA	%	VA	%	VA	%	VA	%	
0-19 ans	4755	32,75	4162	28,82	4367	26,8	4353	26,5	
20-59 ans	8111	55,86	8177	56,63	9478	58,1	9217	56,0	
60 ans et +	1653	11,39	2100	14,54	2469	15,1	2881	17,5	

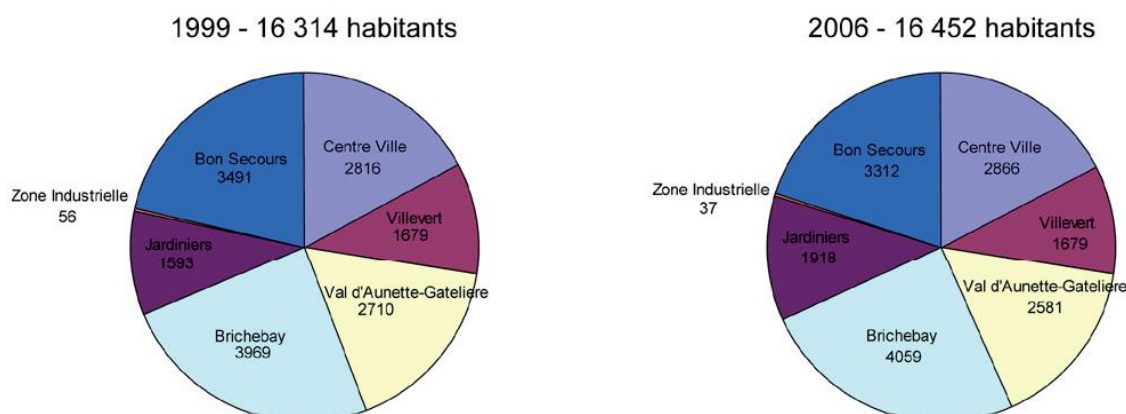
Evolution par tranche d'âge des Senlisiens - INSEE

En 2006, un Senlisien sur six a plus de 60 ans.

- L'approche infra communale s'appuie sur le découpage de la commune en quartiers, calés, pour des raisons de disponibilité statistique, sur le découpage de l'INSEE 2006 (différent de l'exploitation des résultats à l'îlot, tels que proposés en 1999).

Les analyses qui suivent témoignent de réelles disparités entre les quartiers, suggérant des pistes pour une réflexion prospective.

- Dans leur configuration issue du découpage INSEE, les six quartiers identifiés (la zone industrielle, avec moins de 50 habitants, ne figure ici qu'à titre anecdotique), regroupent (par ordre décroissant de poids de population) :
 - Brichebay, environ 4 000 habitants (1/4 de la population communale) ;
 - Bonsecours, environ 3 300 habitants ;
 - Centre-ville, environ 2 800 habitants (1/6 de la population communale) ;
 - Val d'Aunette-Gâtelière, environ 2 500 habitants ;
 - Jardiniers, environ 1 900 habitants ;
 - Villevert, environ 1 700 habitants (1/10 de la population communale).



La variation de population entre 1999 et 2006 désigne un quartier attractif où l'augmentation de population résidente présage de besoins (nouveaux ou supplémentaires) en équipements, services de proximité, dessertes... : le secteur des Jardiniers.

A contrario, Val d'Aunette-Gâtelière et Bonsecours, deux quartiers largement dominés par l'habitat social, ou des ensembles pavillonnaires dont la population, vieillissante, se renouvelle peu, avec une taille des ménages en baisse, perdant des habitants.

A Senlis, la taille des ménages diminue à mesure que l'on approche du centre et aucun quartier n'est épargné par le desserrement.

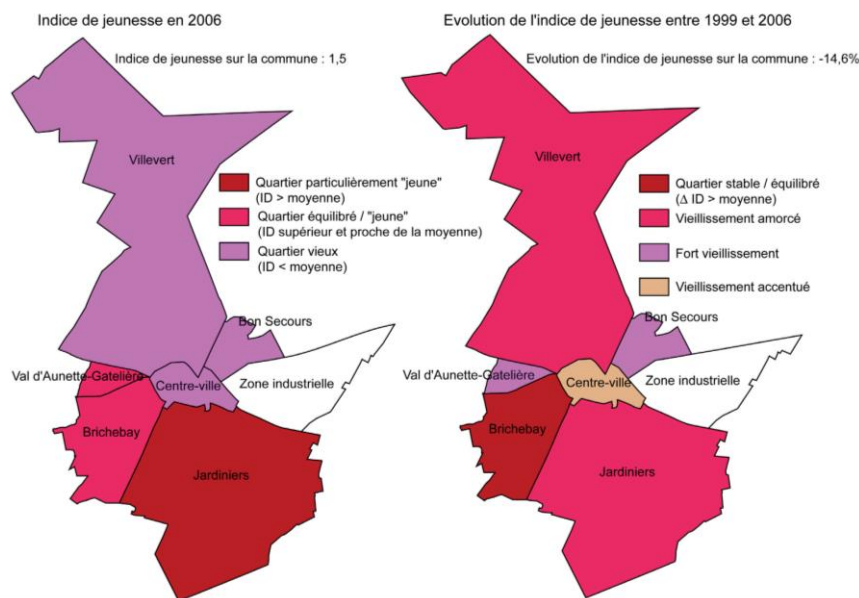
Dans le quartier du centre-ville, la moyenne (communale) de 2,3 personnes/ménage n'est pas atteinte (2,1 en 2006) et accuse une nouvelle et forte baisse entre 1999 et 2006 (- 6%).

Les quartiers de Bonsecours et du Val d'Aunette-Gâtelière connaissent également une diminution marquée de la taille des ménages mais la composante familiale y était traditionnellement plus élevée qu'en centre-ville, laissant un solde moyen (2,4 à 2,4 personnes/ménage en 2006).

Les quartiers sud (Brichebay et Jardiniers) enregistrent un desserrement moindre.

Le secteur des Jardiniers est au reste – avec Villevert – seul quartier senlisien stable du point de vue de la taille des ménages, le quartier où les ménages conservent, en moyenne, la plus large composante familiale en 2006 : 2,7 personnes/ ménage.

- L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) décrit un mouvement de vieillissement généralisé de la population communale : l'indice de jeunesse senlisien s'établit à 1.5 en 2006 (-15% par rapport à 1999). Le rapprochement des deux cartes ci-dessous montre :
 - un centre « vieux » (ou « vieilli ») pour lequel la tendance au vieillissement s'accroît ; c'est aussi, dans une moindre mesure, le cas à Bonsecours ;
 - la manifestation de cycles de vieillissement enclenchés dans les grands quartiers résidentiels périphériques (pavillonnaires ou collectifs) des années 1970 à 1990 : Val d'Aunette-Gâtelière, Villevert ;
 - les résultats des quartiers de Brichebay (indice de jeunesse stabilisé entre 1999 et 2006) et Jardiniers (indice de jeunesse à 2.6, le plus élevé de la commune) tiennent vraisemblablement à la présence de populations spécifiques (casernements de gendarmerie, du 41ème R.T.).



1.3.2. Diagnostic en matière d'équilibre social et de l'habitat

Parc de logement

- En 40 ans, le parc de logements senlisien a doublé, alors que la population ne s'accroissait que d'un tiers ; le résultat d'une baisse sensible du nombre moyen de personnes par ménage (3,4 en 1968 ; 2,34 en 2006).

Familles monoparentales, couples sans enfants, veufs ou divorcés, personnes seules en mobilité professionnelle (militaires) ou en rupture familiale, personnes âgées... ; la ville capte et fidélise des ménages à faible composante familiale.

L'absence préjudiciable de Plan Local de l'Habitat ne permet pas d'établir avec certitude, de corrélation entre cette évolution et celle du bassin d'habitat (même si les parcs de logements dans les bourgs et villages voisins où prévalent, à l'évidence, des typologies de grands logements individuels, abritent des ménages à composante familiale élargie).

L'évolution du parc de logements est aussi le résultat de l'activité constructive sur la commune.

Cependant, chaque logement terminé n'augmente pas mécaniquement d'autant le nombre total de logements disponibles.

Destruction de logements obsolètes ou indignes, transformation d'usage, division d'un grand logement en plusieurs petits (ou le contraire...) interviennent dans le bilan du parc.

Evolution du nombre de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de logements total	3109	4852	5226	5832	6885	7209
Δ moyenne du nb de logements/an		+249 / an	+53 / an	+76 / an	+128 / an	+32 / an
Nb logements terminés/an				+108 / an	+43 / an	
Résidences principales	2896	4155	4814	5309	6415	6694
Résidences secondaires	72	98	150	261	161	106
Logements vacants	141	599	262	262	409	410
Taux d'occupation	3,4	3,2	2,9	2,6	2,5	2,34

Sources : INSEE

Ce sont leurs effets conjugués que mesure le rapprochement, dans le tableau ci-dessus, du nombre annuel de logements terminés et de la variation annuelle du parc total.

La dernière période intercensitaire (1999-2006) marque de ce point de vue, un retournement de tendance : alors que le volume du parc avait augmenté plus vite que le nombre de logements produits durant les années 1990 (respectivement +128 et +108 logements / an), la décennie 2000 présente le résultat inverse.

La quarantaine de logements neufs annuels n'abonde le parc total qu'à hauteur d'une trentaine d'unités supplémentaires, signe d'un effet accru des actions combinées de renouvellement et de desserrement, dans un contexte d'activité constructive languissante (niveau de mises en chantier le plus bas depuis 40 ans).

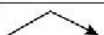
Le taux de construction (nombre de logements construits pour 1000 habitants), déjà faible (environ 3‰ en moyenne entre 1999 et 2006) n'atteint pas 0,5‰ en 2007... Le contraste est saisissant avec la tendance nationale (taux de construction français : 6-7‰) pour laquelle la période 2001-2007 aura été une période d'intense activité constructive.

- La part des résidences secondaires (1,4%, 106 unités en 2006) reste marginale à Senlis.
- La vacance (410 logements en 2006, 5,7% du parc) est en augmentation depuis 15 ans, mais se maintient globalement à des niveaux (entre 4 et 6% du total des logements) qui indiquent la persistance de tensions dans le fonctionnement du marché communal du logement.

- En 2006, 3 résidences principales senlisiennes sur 5 (61,4%) comptent 4 pièces ou plus (rappelons que, dans le même temps, 58% des ménages communaux comptent 1 à 2 personnes au plus).

Ajoutons que le nombre moyen de pièces par résidence principale est passé de 3,9 à 4,1 depuis 10 ans : sans changement pour les appartements (3,2 pièces/logement), il bondit de 5,1 à 5,6 pour les maisons.

Evolution du nombre de logements

Répartition des R.P. en fonction du nombre de pièces	1990	1999	2006	Tendance
1 pièce	6,1%	7,1%	5,3%	
2 pièces	12,2%	14,2%	13,8%	
3 pièces	23,7%	22,3%	19,5%	
4 pièces	28,6%	25,5%	24,1%	
5 pièces et +	29,4%	30,9%	37,3%	

Sources : INSEE

- Le décalage va croissant entre la structure du parc de logements, majoritairement composée de « grands » logements et la taille moyenne des ménages où dominent désormais, personnes seules et couples sans enfant.
- Près de 2 logements senlisiens sur 3 sont antérieurs à 1974. Héritage historique de la constitution de la ville associé au caractère patrimonial reconnu d'un centre médiéval protégé et de faubourgs anciens, ce ratio signifie aussi que leur constitution est antérieure aux premières réglementations thermiques en France (1975), laissant présager un large volant du parc appelant des mises aux normes (isolations thermiques et acoustiques).

La répartition du parc de résidences principales est restée stable sur la dernière décennie : 4 logements sur 10 sont des logements individuels (maisons), 6 sur 10 sont des collectifs (appartements).

Epoque de construction des logements

Période d'achèvement des logements	1990	1999	2006
Avant 1949	31,1%	26,9%	27,2%
De 1949 à 1974	47,8%	40,9%	36,8%
De 1975 à 1989	21,1%	15,8%	20,9%
Depuis 1990	-	16,4%	15,1%

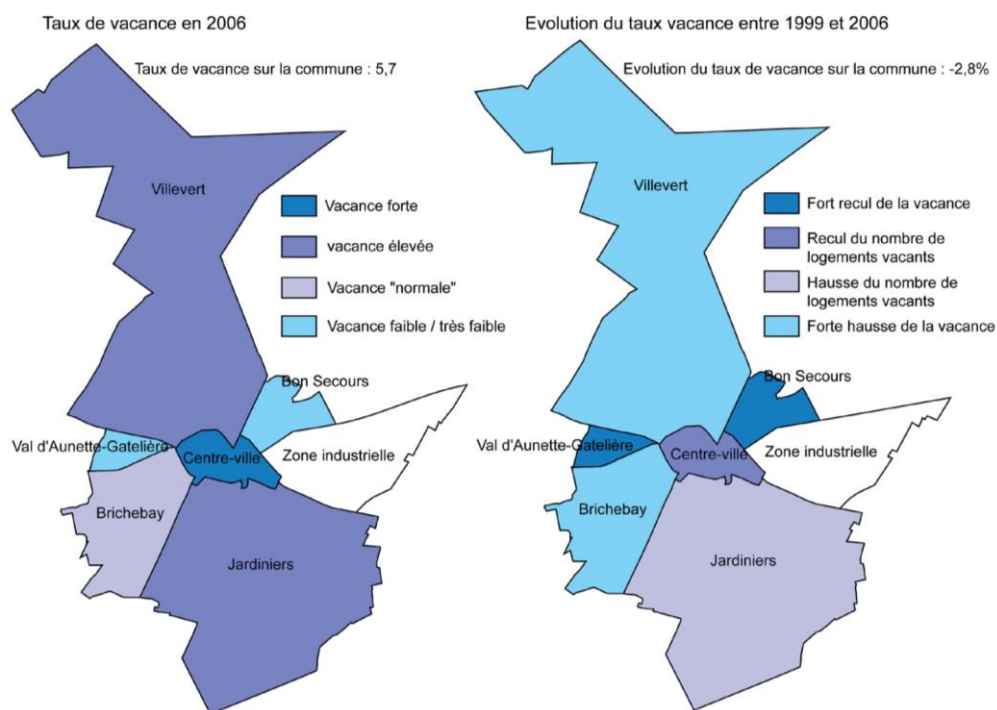
Sources : INSEE

La part des propriétaires est passée de 37,8% à 41,2% entre 1999 et 2006 (ce qui laisse Senlis très en retrait de la moyenne du bassin d'habitat : près de 60%) tandis que celle des locataires reculait d'autant (de 57,3% à 54,8%) sur la même période.

Les logements sont confortables (près de 95% sont classés tout confort).

- L'approche par quartier (découpage INSEE 2006) désigne le quadrant sud-est (Jardiniers) et le centre-ville comme les secteurs les plus dynamiques en matière de construction (à l'échelle de la commune).
 - S'agissant d'un quartier pour lequel sont à l'étude de nouveaux développements urbains (renouvellement du quartier de l'ancienne gare...), la question est posée d'une programmation d'équipements et de services d'accompagnement de proximité (nouveau groupe scolaire ? commerces ?...).
 Le rapprochement des deux cartes ci-dessous (taux de vacance ; évolution de ce taux depuis 1999) suggère 2 remarques principales :
 - le parc de logements du centre-ville, avec 12,3% de logements recensés vacants en 1999 et encore 11,9% en 2006 (le double de la moyenne communale) manifeste des signes évidents de dysfonctionnement (insalubrité ponctuelle, rétention des propriétaires, « gel » par l'occupation commerciale des rez-de-chaussée de logements en étages...),
 - l'extrême tension que traduisent dans les quartiers d'habitat social (Val d'Aunette, Gâtelière, Bon Secours) des taux de vacance déjà faibles (respectivement 3,5% et 2,4% en 1999) tombés à moins de 1,5% en 2006.

A ce niveau, il n'y a plus de « fluidité » du parc faute de rotation des ménages ; le parc social, saturé, ne propose aucune possibilité d'accueil à de nouveaux entrants, au détriment de la diversité de l'offre de logements sur la commune.



Le logement social

Avec 1953 logements locatifs sociaux (source INSEE 2006) ou 2090 (source : services de la ville), Senlis répond à ses obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU : la part du parc locatif social y dépasse les 20%, atteignant 29,2% (voire 31% selon les sources).

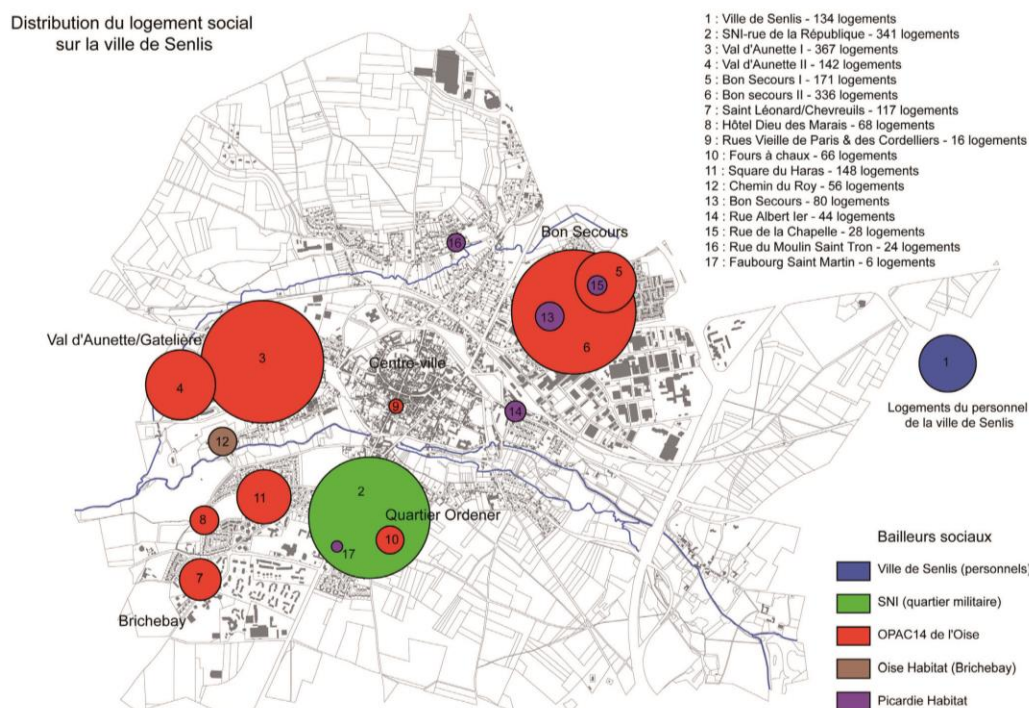
Quatre bailleurs se partagent la gestion du parc social sur la ville ; l'OPAC de l'Oise (Val d'Aunette/Gâtelière, Brichebay, Bon Secours, Fours à Chaux...) représente les 2/3 du parc (1377 logements).

Depuis 10 ans, les grandes caractéristiques du parc locatif social senlisien n'ont guère évolué :

- un parc social concentré sur quelques quartiers : Bon Secours (Est du centre-ville), Val d'Aunette/Gâtelière (Ouest du centre-ville) et Brichebay (sud) ;
- un patrimoine principalement hérité des années 1970-1980 ; les opérations plus récentes (années 1990) sont à la fois plus dispersées (Villevert) et de moindres dimensions (10 à 30 logements) ;
- aucun quartier d'habitat social n'est inscrit en politique de la ville ;
- une part importante est dédiée au logement de militaires (casernement de gendarmerie).

- Une actualisation de la connaissance du fonctionnement du parc locatif social senlisien (en lien avec les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs) apparaît nécessaire aujourd'hui, au regard des indicateurs de vacance (et de sous-occupation ?).

En outre, la question est posée de la part à réserver au logement locatif social dans les opérations programmées de renouvellement urbain (Gare, quartier Ordener) ; le ministère de la Défense a d'ores et déjà exprimé la volonté de conserver sur le site de l'ex 41ème R.T. environ 170 logements (de type studettes) pour le logement de ses personnels.



L'accueil des gens du voyage

Le projet de création d'une aire d'accueil de 40 places (le long des anciennes emprises ferroviaires, au nord-ouest de la ville) s'est arrêté en 2009, avec la dissolution de la Communauté de Communes du Pays de Senlis (qui portait la compétence).

Désormais de compétence communale, ce dossier a été rouvert par la municipalité depuis, qui s'est engagée à respecter les obligations légales de la commune (schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage) : l'aire d'accueil prendra place à l'emplacement initialement prévu avec cependant une voirie d'accès différente au projet initial. Ces obligations comportent de plus :

- La mise à disposition d'une aire de grand passage (d'une capacité de 200 places) dont la localisation a été arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2012 : au Nord de la commune, entre les RD 1330 et RD 1017, accessible par le chemin Royal au Sud de la Forêt d'Halatte.
- La réalisation de terrains familiaux pour offrir des conditions décentes de sédentarisation des gens du voyage qui le souhaitent est également un axe de réflexion en cours.

L'accueil des personnes âgées

Parmi les réflexions à conduire dans le cadre d'un futur PLH, devront figurer les options retenues quant au renforcement du maintien à domicile, à la médicalisation des structures pour les personnes âgées et/ou à l'élargissement de l'offre adaptée sur la ville centre.

A début 2010, Senlis compte 2 établissements d'accueil pour personnes âgées :

- la maison de retraite (EPHAD)
- la RPA de Brichebay
- la RPA « Thomas Couture ».

L'offre de logements adaptés

Les structures d'accueil senlisiennes comportent :

- un foyer de jeune travailleurs (en bordure ouest de la ZI) ;
- un institut médico-pédagogique (avenue Albert 1er).

Les marchés fonciers et immobiliers

Jusqu'à ces derniers mois, la commune n'était dotée d'aucun service logement : le suivi et l'observation des marchés fonciers et immobiliers sur le territoire (DIA, données DGI ou notaires) ne donnant lieu à aucune exploitation.

Pourtant, les caractéristiques locales (foncier en extension, rare ; marché spécifique d'un large secteur sauvegardé qui imprime au reste de la ville une image résidentielle haut de gamme recherchée...) se sont combinées à l'évolution générale des prix (tendance nationale) pour porter à des niveaux élevés, les coûts du foncier et de l'immobilier local.

Les données suivantes (source : service de la ville) illustrent les disparités entre quartiers et les effets du retournement du cycle haussier à partir de 2007-2008 ; pour quelques « produits » représentatifs : terrains à bâtir, maisons, appartements.

- Un panorama rapide (source: ville) des « coups partis » (projets engagés ou à la programmation connue) à début 2010 fait état de 105 logements autorisés (PC accordés) dont la livraison est attendue dans les trois prochaines années

Environ 40 sont des logements individuels ; aucun ne concerne du locatif social. Deux-tiers sont localisés en centre-ville ou à toute proximité (37 collectifs en cours sur le site de la Banque de France).

- La modestie des volumes attendus (environ 35 logements /an, soit un rythme comparable à l'activité constructive de la décennie 2000) souligne l'urgence d'une relance de la construction sur le territoire senlisien, à la faveur de la mise en chantier des grandes opportunités de renouvellement urbain : gare et îlot Foch.

Parcours résidentiel

Une relance de la construction apparaît nécessaire dans des proportions qui permettent, non seulement la stabilisation du niveau de peuplement au seuil actuel (point mort, en regard duquel il manque environ une dizaine de logements / an) mais encore pour retrouver des marges de manœuvre en termes de diversification de l'offre.

Un rythme annuel de soixante-dix à soixante quinze nouveaux logements (soit le double de la décennie 2000) est envisagé.

1.3.3. Diagnostic économique et socioprofessionnel

Analyse des activités économiques

Ce chapitre s'appuie sur les conclusions de l'étude SOFRED menée en 2008 – 2009 dont les principaux éléments sont rappelés ci-après :

- un tissu économique caractérisé par une croissance moyenne du nombre d'établissements (plus forte qu'en Ile-de-France, mais inférieure à la zone de Compiègne) ;
- une croissance lente de l'emploi (moins de 6% entre 1998 et 2006 pour l'emploi salarié contre 11% en Ile-de-France et 8% sur Compiègne) ;
- un déclin marqué de l'emploi industriel (moins 18% entre 2001 et 2006) qui se poursuit aujourd'hui ;
- la stagnation de l'emploi de services depuis 10 ans et une forte croissance de l'emploi commercial et de la construction (plus 20% entre 1998 et 2006) ;
- un secteur des services qui reste dominant dans la santé, l'éducation et l'action sociale ;
- un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale et régionale ;
- un déficit migratoire domicile / travail de 20% (vers l'Ile-de-France) ;
- des revenus moyens (34k€ net par foyer) supérieurs de moitié à la moyenne nationale ;
- un pourcentage de foyers imposés de 30% supérieur à la moyenne nationale et une surreprésentation des catégories cadres et professions intellectuelles supérieures

La proximité de l'agglomération parisienne et de l'aéroport de Roissy, le cadre de vie mais aussi la présence de centres de recherches (Inéris, Cetim, Critt) expliquent cette concentration de hauts revenus.

Spatialement, l'offre économique senlisienne est regroupée autour de deux pôles principaux :

- la zone industrielle développée dès la fin des années 60, directement à la sortie de l'autoroute A1, sur une superficie équivalente au secteur sauvegardé. Elle affiche aujourd'hui un taux de remplissage de 90% et regroupe environ 2 000 emplois. Le potentiel d'emplois supplémentaires pour la zone est estimé par SOFRED, à 250 emplois.

Cette zone mature fait l'objet de réflexions portant sur une requalification fonctionnelle, urbaine et paysagère (mise en place d'une nouvelle signalétique, cahier des charges architectural intégrant la variable environnementale, implantations de services et équipements inter-entreprises mutualisés (crèche inter-entreprises, parking...), amélioration des conditions de desserte en transport commun.

- la ZAC des Rouliers (Euro-Senlis) créée depuis 1991 en entrée nord-est de l'agglomération. Sa commercialisation est aujourd'hui au point mort (terrains viabilisés + immeuble « en blanc » vide). Des projets d'extension du périmètre visant à porter la zone d'une vingtaine à près de 35 hectares ont été envisagés dans un passé récent pour répondre à des opportunités

ponctuelles d'implantation (plate-forme logistique, projet Great China European Window) dont aucune n'a connu à ce jour, de début de réalisation.

- La question du foncier économique se pose à Senlis sous deux aspects :
 - restructuration / requalification pour la ZI
 - remise à plat des orientations et du positionnement économique de la ZAC des Rouliers (incluant, le cas échéant, l'intervention publique sur une partie du foncier) et extension prévue, après commercialisation de la zone précédente.

Senlis est aussi une ville tertiaire et administrative (sous-préfecture, tribunal, nombreux établissements scolaires, hôpital...). La dissolution du 41ème régiment de Transmission le 1er août 2009 intéresse plus de 600 emplois civils et militaires soit 1 200 habitants qui contribuaient à l'activité tertiaire de la cité.

Insérée au cœur d'un Parc naturel régional et de trois massifs forestiers, riche d'un abondant patrimoine d'art et d'histoire, à proximité de parc de loisirs (Astérix) et de centre à fort potentiel touristique (Chantilly), Senlis dispose d'une offre touristique de qualité et diversifiée avec plusieurs accroches touristiques possibles.

Pourtant, la fréquentation (selon l'Office du Tourisme) est en stagnation (27 000 visiteurs en 2008, près de 10% de moins que l'année précédente) et les actions se focalisent sur un segment limité du marché : tourisme culturel / historique plutôt ciblé haut de gamme. Le tourisme d'affaire / économique, pourtant en plein développement au niveau national et picard, ne bénéficie d'aucune initiative et souffre qui plus est d'une carence d'hôtels 3 ou 4 étoiles (malgré les 285 chambres recensées) et d'une offre en restauration peu diversifiée préjudiciable au développement d'activités de formation, congrès, séminaire, tourisme de groupe, restauration haut de gamme...

Equilibre entre grande distribution et petits commerces

L'image de Senlis est assez spontanément associée aux commerces qui animent les rez-de-chaussée du secteur sauvegardé. A début 2010, 152 commerces dont 108 alimentaires ou services à la personne sont recensés dans le cœur médiéval senlisien, auxquels il convient d'ajouter une quinzaine de commerces de proximité répartis en petits pôles relais de quartiers à Brichebay, Val d'Aunette et Bon Secours.

L'évolution récente montre une bonne tenue de l'appareil commercial de centre-ville dont le renouvellement se fait progressivement, sans que l'on observe de recul trop prononcé des commerces de bouche au profit des banques, assurances, boutiques de téléphonie, agents immobiliers... qui ne représentent encore que 29% des commerces de centre-ville.

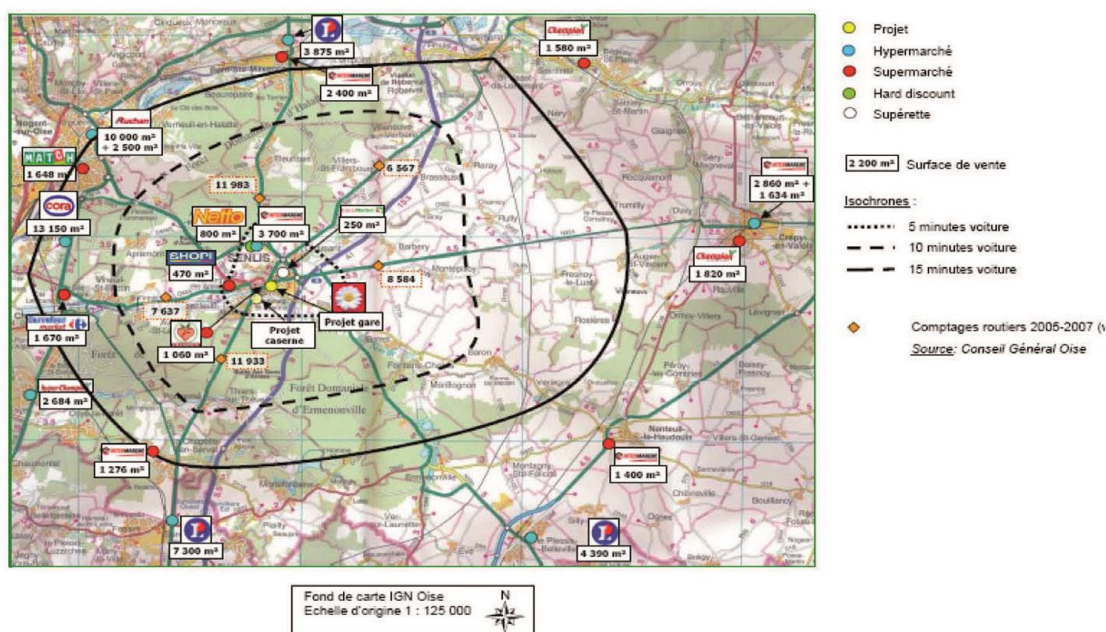
A janvier 2010, seuls six pas de porte sont en cours de cession ou travaux (moins de 4% du total).

Aux commerces sédentaires s'ajoute, deux fois par semaine, le marché qui draine de 80 à 100 forains et rayonne bien au-delà des limites communales.

- La compacité du centre et la continuité des linéaires commerciaux associées à la qualité du cadre urbain constituent un indéniable atout pour le commerce de centre-ville senlisien. La présence d'une moyenne surface alimentaire intégrée au tissu urbain ancien fonctionne comme une « locomotive ». Toutefois, diverses contraintes pèsent sur le fonctionnement de l'appareil commercial traditionnel : le bassin de clientèle restreint évalué entre 17 000 et 25 000 habitants se situe en-dessous du seuil de rentabilité de nombre d'enseignes nationales succursalistes qui lui préfèrent les équipements commerciaux de périphérie (Villevert et plus

fréquemment Saint-Maximin). De plus, la configuration des bâtiments existants (trame peu large, boutiques en profondeur, caves...) et les contraintes d'accessibilité PMR (personne à mobilité réduite), pompiers ainsi que celles imposées par l'ABF au titre du secteur sauvegardé finissent par entraver des projets d'implantation ou de rénovation (discussion sur la largeur des ouvertures, l'aspect des vitrines, l'éclairage, les emmarchements, le sens d'ouverture des portes...). Enfin, le marché exploité en régie jusqu'en 2005, puis concédé à la société SEMACO, semblait ne pas exploiter tout le potentiel d'animation attendue (marché thématique, bio, produits locaux...) en s'orientant plutôt vers une banalisation du commerce forain avant d'avoir été repris : son exploitation a été reprise en régie, en 2010.

La carte ci-dessous montre l'étendue des zones d'attraction commerciale senlisienne, principalement développées sur le plateau est. L'attractivité du centre commercial de Villevert, localisé à l'écart des zones résidentielles à l'extrémité nord de l'agglomération, est rapidement battue en brèche vers l'ouest et le sud par des équipements plus importants (centre Leclerc de La Chapelle-en-Serval deux fois plus grand, zone commerciale de Saint-Maximin dont enseigne Cora : quatre fois plus grande).



- Le développement modeste du commerce de périphérie à Senlis tient à une stratégie locale poursuivie depuis plusieurs décennies pour contenir le grand commerce au bénéfice de l'activité marchande du centre-ville. Cette stratégie ne dispense toutefois pas de s'interroger aujourd'hui sur le devenir et la requalification du centre commercial de Villevert (projet d'extension, amélioration de l'accessibilité en transport en commun) et, à l'échelle infracommunale, sur la pérennité des pôles commerciaux de quartier, comme sur l'opportunité (et la nature) de nouvelles implantations commerciales dans les opérations de renouvellement urbain de la gare et en partie Sud de la ville.

Préserver et valoriser les espaces affectés aux activités agricoles et forestières dans leurs fonctions économiques, environnementales et sociales

A début 2010, la Chambre d'Agriculture n'a pas communiqué d'informations permettant d'actualiser les données du Recensement Général Agricole de 2000.

Sur le territoire senlisien, l'agriculture occupe dans les paysages une place sans commune mesure avec la population qu'elle emploie. En 2000, la SAU communale (Surface Agricole Utile) s'élevait à 498 hectares (à comparer aux 2 400 hectares de superficie totale de Senlis) et l'activité agricole occupait une quinzaine de personnes (ou UTA, Unité de Travail Agricole) soit trois fois moins qu'en 1988. La commune ne comptait plus aucun chef d'exploitation à temps complet en 2000 et seulement trois exploitations individuelles (elles étaient dix, quinze ans plutôt).

Les productions mises en œuvre (cultures fourragères, graines et semences, protéagineux...) ne témoignent d'aucune inflexion de l'agriculture locale vers des activités péri-urbaines telles que l'on les retrouve pourtant ponctuellement avec les jardins familiaux et pépinières des bords de la Nonette ou dans les projets d'AMAP, Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne (sur la commune voisine de Mont l'Evêque).

- Implantée sur des sols dont la valeur agronomique n'égale pas celle des grands plateaux du Valois plus à l'est, l'agriculture senlisienne souffre en outre du morcellement des exploitations, aujourd'hui cernées par l'urbanisation, les grandes infrastructures et les massifs forestiers. Dans ces « clairières agricoles », la fonctionnalité économique résiste à diverses pressions et menaces s'exerçant au détriment de leur pérennité : grignotage progressif par le front urbain des franges du plateau, tant à Villevert qu'aux Fours à Chaux, apparition de quelques jachères et friches, absence de projets de valorisation locale des produits de la terre (label de qualité, pratique du tourisme vert) qui handicapent une valorisation sociale et environnementale de ces espaces.

1.3.4. Diagnostic agricole

Ce travail a pour objectifs principaux :

- De connaître les activités agricoles sises sur le territoire communal,
- De spatialiser les sièges d'exploitation et leurs outils de travail,
- De disposer d'éléments prospectifs notamment en matière de pérennité et d'évolution des exploitations agricoles,
- In fine, de protéger les espaces agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations.

Méthode du diagnostic agricole.

Les chiffres recueillis en 2012, au cours d'une réunion de travail avec le monde agricole - organisée le 13 avril 2012 en mairie de Senlis, font l'objet de comparaisons avec les chiffres issus du recensement général agricole (RGA), seules statistiques officielles en la matière, les données les plus récentes datant de 2000.

C'est donc avec prudence qu'il faut apprécier les évolutions mises en avant.

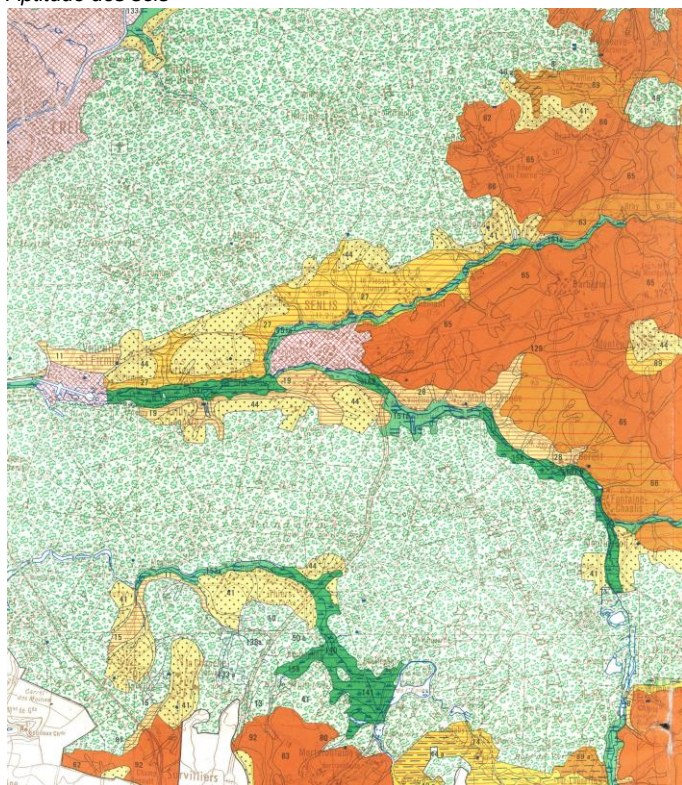
Les chiffres 2012 doivent être entendus comme des estimations et la comparaison avec les chiffres du RGA, comme la possibilité de percevoir des tendances sur la dernière période sur la commune de Senlis.

Il ne s'agit pas d'une comparaison valide au sens de la statistique agricole officielle.

Les sols

La commune de Senlis se situe dans la région naturelle agricole du Valois, à l'interface entre Valois agricole à l'est (vaste plateau voué aux grandes cultures mécanisées) et Valois forestier (à la couverture boisée dominante) à l'ouest.

Aptitude des sols



Si les sols cultivés (en orange) à l'Est de Senlis présente une bonne aptitude agricole (large gamme de cultures possibles, aucun facteur limitant et contraintes mineures), les terres situées au nord de Senlis et de part et d'autre des vallées de la Nonette et de l'Aunette sont marquées par une aptitude moindre (pente, texture généralement sableuse, profondeur fortement à très fortement limitée par un substrat sous-jacent entre 40 cm et 80cm).

Chiffres-clé.

Superficie Agricole Utilisée (SAU)

Superficie totale de la commune (pour mémoire) : 2 400 hectares.

SAU communale : en 2000, 498 hectares (source : RGA) ; en 2012 : 275 (?) hectares (source : site internet du Ministère) : une donnée manifestement « erronée » de l'avis des participants présents à la réunion de travail (les SAU cumulées de deux d'entre eux représentent déjà près de 200 ha alors que de nombreux exploitants de terres communales ont leur siège sur des communes voisines).

La CDCEA contacté postérieurement à la réunion avance une explication à cet état de fait. Le RGA 2010 « n'aurait pris en compte que la SAU d'exploitations domiciliées sur le territoire communal ».

D'après le MOS, Mode d'Occupation des Sols Picardie 2002, les espaces agricoles – qu'il ne faut pas confondre avec la SAU – occupaient 28% de la superficie communale il y a dix ans ; ce qui en fait le deuxième poste d'occupation des sols, loin derrière les espaces forestiers et naturels (humides ou non) : 47%, mais du même ordre de grandeur que les espaces artificialisés et/ou urbains (25%).

La principale évolution entre 2000 et 2012 réside dans le fort ralentissement de l'augmentation des surfaces labourables des exploitations agricoles, laissant toutefois les terres labourables très majoritaires au détriment des superficies en herbe qui régressent.

Quelques prairies perdurent néanmoins – secteurs des vallées et confluence Aunette/Nonette, en lien avec le maintien de l'élevage équestre.

Exploitations agricoles.

Sièges d'exploitation et sites en activité.

En 2000 (RGA), on recensait 6 exploitations ayant leur siège sur la commune.

En 2012 (source : entretiens), le nombre d'exploitations apparaît inchangé. Toutefois, les représentants du monde agricole présents à la réunion de travail n'ont pas réussi à les identifier à coup sûr, même si aucune cessation d'activité n'est mentionnée :

- 2 sièges d'exploitation « traditionnels » ;
- 3 centres équestres ;
- 1 pépiniériste / horticulteur.

En 2012, on dénombre 6 exploitants agricoles, ce qui est relativement important au regard de la SAU communale (env. 85 ha de SAU moyenne par exploitation sur la commune).

La tendance à l'agrandissement des structures (phénomène national et mouvement de long terme) se confirme et s'opère par réduction progressive du nombre d'acteurs.

Les exploitants des terres senlisiennes ont leur siège sur des communes avoisinantes (Mont-l'Evêque, Rully, Barbéry, Montepilloy...)

Cette donnée a un impact sur les distances parcourues et sur la circulation d'engins agricoles dans la traversée de l'agglomération.

Productions locales.

Compte tenu du potentiel, force est de constater que la diversification des activités agricoles est faible, qu'il s'agisse de valorisation de productions pour le marché local (circuits courts, bio...) ou d'accueil et d'hébergements « à la ferme », et qu'elle pourrait être davantage exploitée par les agriculteurs.

Gîtes et chambres d'hôtes constituent des offres différentes et complémentaires des prestations hôtelières et pourraient séduire une clientèle d'affaires et touristique en courts séjours sur le territoire de l'agglomération.

Structuration et mode d'exploitation.

Forme juridique des exploitations agricoles.

En 2012, sur la commune, on dénombre pour les exploitations agricoles dites « traditionnelles » (hors centre équestre et pépiniériste / horticulteur) :

- 1 exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL) ;
- 1 indivision.

Mode de faire – valoir des surfaces exploitées.

Les agriculteurs sont généralement locataires des parcelles qu'ils exploitent. Les terres exploitées en propriété sont très peu représentées.

Or, le fait de ne pas avoir la maîtrise foncière des terres, et notamment à proximité des secteurs bâtis, peut être préjudiciable pour certaines exploitations, en cas de projet communal.

Rappelons que dès qu'un secteur est classé en zone à urbaniser, il y a possibilité pour le propriétaire de résilier le bail.

Lors de projets urbains, il est donc important de mesurer les impacts sur les agriculteurs touchés par une zone et anticiper par un travail avec la SAFER.

D'autre part, les exploitants propriétaires, en cas de difficultés financières ou pour anticiper de faibles retraites, peuvent être tentés de vendre des terres agricoles en terrain à bâtir, en particulier dans un contexte où la pression foncière est importante ; ce qui est le cas à Senlis.

Conséquence : le prix de la terre est élevé et la concurrence avec d'autres modes d'utilisation des sols possibles est avivée.

Les objectifs des propriétaires peuvent donc changer au gré des opportunités.

Enfin, les tensions sur les prix rendent plus difficile l'accès des terres aux jeunes qui souhaitent s'installer.

Protection des bâtiments agricoles.

Avec de l'élevage (centre équestre...)

Rappel de la règle de réciprocité des distances, article 111-3 du Code rural : l'article 105 de la loi d'orientation agricole (LOA) de 1999 a introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations occupées par des tiers.

Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le Règlement sanitaire départemental et la législation sur les installations classées.

Elles dépendent du type d'élevage et de l'effectif. Les périmètres s'appliquent autour des bâtiments d'élevage et de l'ensemble de leurs annexes.

Pour rappel, ces régimes soumettent des distances minimales. La commune peut décider d'instaurer des distances supérieures dans le cadre de l'élaboration du PLU.

A Senlis, on compte 3 corps d'exploitation (centres équestres) concernés par la présence d'élevage.

Sans élevage.

Pour les bâtiments agricoles sans élevage (stockage de récoltes ou de matériel, paille...), il n'existe aucune législation visant à éloigner les bâtiments tiers des bâtiments d'exploitation.

Une protection de 50 m. (ou plus) peut néanmoins s'avérer nécessaire sur ces sites soit au regard des nuisances produites (bruit, poussière, boue...) soit pour des raisons de sécurité (risque d'incendie).

Aux dires des représentants agricoles (source : entretien), aucun problème majeur de voisinage (réciprocité exploitation agricole / habitat) n'est relevé.

Environnement.

Natura 2000

Les sites Natura 2000 – sur et limitrophes de – la commune correspondent à des espaces forestiers (Halatte, Ermenonville).

Ces sites ne font pas l'objet de gestion contractuelle avec des agriculteurs (type MAE).

ZNIEFF

Les ZNIEFF sont des zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique. Elles constituent un inventaire scientifique à travers le recensement d'espaces naturels remarquables.

Sur le territoire de Senlis, on recense des ZNIEFF de type 1 essentiellement sur les massifs forestiers d'Halatte au nord et de Chantilly-Ermenonville au sud.

Les espaces agricoles sont très marginalement concernés par ces zones d'inventaires (sud de Villemétrie).

Il n'y a donc pas d'incidence directe entre ZNIEFF et activité agricole.

Les captages d'eau potable.

Un captage est présent en zone agricole, à l'ouest du territoire communal : captage du Tombray.

Il est préservé par la procédure classique de déclaration d'utilité publique avec introduction des notions de périmètres immédiats, rapprochés et éloignés, incluant les règles suivantes :

- le périmètre immédiat doit être clôturé et entretenu par le gestionnaire du captage ;
- A l'intérieur du périmètre rapproché sont interdits les épandages et le stockage de fumier, d'engrais... (sauf sur les aires étanches) ;
- le périmètre éloigné n'a pas de prescriptions particulières, il faut veiller à respecter le code de bonnes pratiques culturales (Toutefois, les activités agricoles peuvent être réglementées dans les périmètres de certains secteurs éloignés). Environ 5 ha. (en périmètre éloigné) sont concernés sur le territoire de Senlis.

Les plans d'épandage.

Les exploitations d'élevage doivent respecter les règles environnementales se traduisant par la tenue et la mise à jour d'un cahier d'épandage des effluents (fumier, lisier).

Ils respectent ainsi des distances vis-à-vis des habitations (des mares...).

En l'absence de principe d'antériorité pour ces plans (et ce contrairement aux bâtiments d'élevage), il convient de préserver ces surfaces.

Sur l'ensemble des agriculteurs interrogés aucun plan d'épandage de boues n'est en vigueur sur la commune.

Avenir des sièges d'exploitation.

Viabilité et pérennité.

Les critères principaux pour mesurer la viabilité et la pérennité des sièges d'exploitation sont :

- L'état de l'outil de production,
- Sa mise aux normes ou non,
- L'âge des actifs,
- La succession assurée ou pas.

Ainsi, avec la stabilisation du nombre d'exploitations agricoles entre 2000 et 2012, il semble que les exploitations encore présentes sur la commune soient viables, les exploitants étant relativement jeunes et les outils de production aux normes.

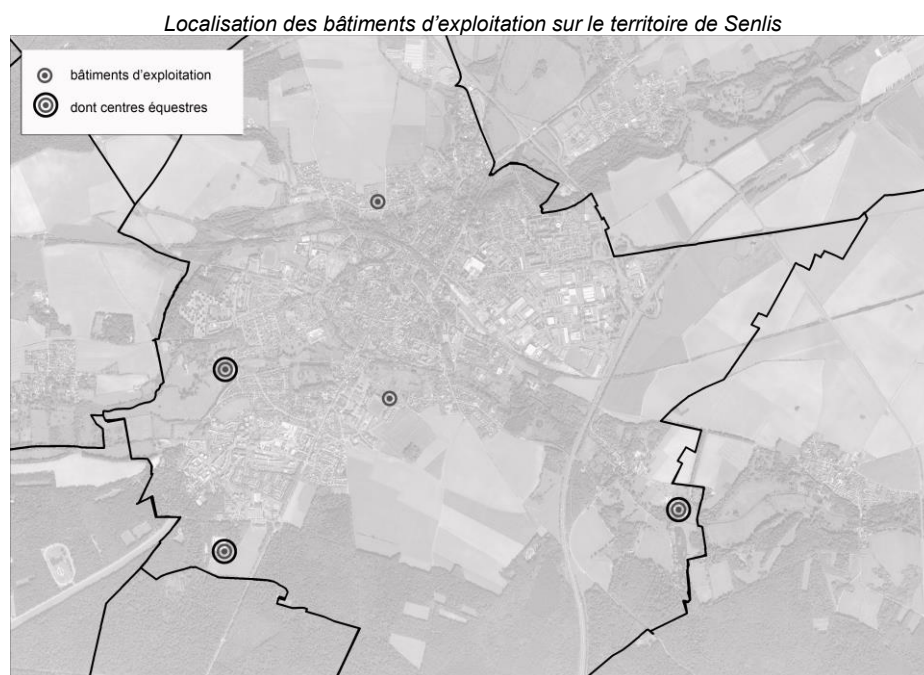
Situation des bâtiments agricoles.

A Senlis, la plupart des bâtiments d'exploitation sont à l'écart de l'agglomération principale et peu insérés au tissu bâti existant.

Il convient de fortement limiter les constructions à usage d'habitation de tiers aux abords de ces exploitations.

En effet, les exploitations sont ou peuvent être fragilisées du fait de la proximité de bâtis et des possibles conflits de voisinage et leur pérennité impactée :

- par un prélèvement de terres agricoles productives en future zone à urbaniser ou pour une infrastructure ;
- par le prélèvement d'une zone stratégique pour l'exploitation (par ex. une prairie attenante à un bâtiment d'élevage...);
- par la construction d'habitation de tiers à proximité des bâtiments d'exploitation qui compromettraient la possibilité d'évoluer et de se développer ;
- par la multiplication des obstacles (à la circulation des engins, à l'accès aux terres...) qui pourraient rendre la mise en exploitation de certaines terres non attrayantes et entraîner une déprise agricole.



Urbanisation et consommation de terres agricoles.

L'exploitation des données du MOS Picardie 1992 – 2002 et la lecture des photos aériennes montre que l'agglomération de Senlis a consommé environ 15 hectares d'espaces agricoles depuis vingt ans. Malgré cette artificialisation toute relative au regard d'autres territoires voisins du département, les entretiens montrent que le « ressenti » des exploitants vis-à-vis de la pression urbaine est fort : source de « fragilisation » et d'augmentation du prix de la terre agricole.

Bilan/enjeux dans le PLU de Senlis.

- La présence de bâtiments d'exploitation générant des périmètres sanitaires de 50 mètres ou 100 mètres,
- La présence de prairies (à proximité du centre équestre et dans les vallées) indispensable au bon fonctionnement de l'élevage,
- Des espaces agricoles de production industrialisée (les plateaux) permettant aussi de valoriser les effluents d'élevage locaux et les boues de station,
- De nombreuses parcelles soumises au statut du fermage et situées à proximité du tissu bâti,
- Un potentiel de bâtiments agricoles à rénover (gîtes ou chambres d'hôtes) dont le changement de destination peut être envisagé dans le PLU au titre de l'article R.123.12§2 du code de l'urbanisme.

Enjeux.

Au total, quatre enjeux se dégagent pour l'élaboration du PLU de Senlis :

- Assurer la fonctionnalité des bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles (sièges d'exploitation extérieurs à la commune) par un classement en zone A du PLU et en aménageant des interfaces appropriés entre zones agricoles et zones destinées à l'urbanisation, plus adapté que l'application stricte de la règle de réciprocité.
- Préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture pour la valeur agronomique de leurs sols et leur potentiel agricole (valorisation des boues par compostage).
- Définir des surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles productifs.
- Garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire communal.

1.3.5. Diagnostic en matière de déplacements, de transports et stationnement

Description des axes et réseaux

La desserte routière est le seul moyen d'accès à la commune.

Le trafic voyageur par le train est interrompu depuis la mi XXème siècle et les emprises ferroviaires, acquises par la ville au début des années 2000, font l'objet de projets d'aménagement en voie verte pour le linéaire, en nouveau quartier pour les anciennes emprises de la gare. Les Senlisiens fréquentent donc, pour avoir accès au train, les gares de Creil, Compiègne, Pont-Sainte-Maxence, Chantilly voire Orry-la-Ville ou Survilliers.

Historiquement, Senlis se trouve positionnée au carrefour de grands itinéraires (dont plusieurs remontent à l'époque romaine) vers le Nord de la France, Compiègne, Crépy-en-Valois, Chantilly et Creil, Meaux et surtout Paris : chaussée Brunehaut, ancienne route des Flandres (RD 1017), et autoroute A1 (mise en service dans les années 1960).

La carte ci-contre présente en fonction des volumes de trafic journalier empruntant ces différents axes, la hiérarchie routière communale.

Des données fournies par le SETRA pour l'autoroute A1 (section Plailly-Senlis), il ressort que près de 82 000 véhicules par jour étaient recensés en 2005. Des données fournies par la DDE 60, il ressort que pour la RN330, à Mont l'Evêque, près de 11 000 véhicules par jour étaient recensés en 2006.

Des données fournies par le Conseil Général, il ressort que :

- pour la RD 1017, à Senlis, près de 12 000 véhicules par jour étaient recensés en 2008 dont 3% de poids-lourds (secteur Senlis Nord) et près de 9 500 véhicules par jour étaient recensés en 2008 dont 5% de poids-lourds (secteur Senlis Sud),
- pour la RD 1324, plus de 16 000 véhicules par jour étaient recensés en 2007 dont 12% de poids-lourds,
- pour la RD 1330, à Senlis, plus de 24 000 véhicules par jour étaient recensés en 2008 dont 11% de poids-lourds,
- pour la RD 924, à Vineuil-Saint-Firmin, près de 8 000 véhicules par jour étaient recensés en 2008 dont 4% de poids-lourds,
- pour la RD 330, à Senlis, près de 4 200 véhicules par jour étaient recensés en 2007 dont 4% de poids-lourds.

(Les services de l'Etat ne disposent pas de comptage pour la RN 324 et la RD 576).

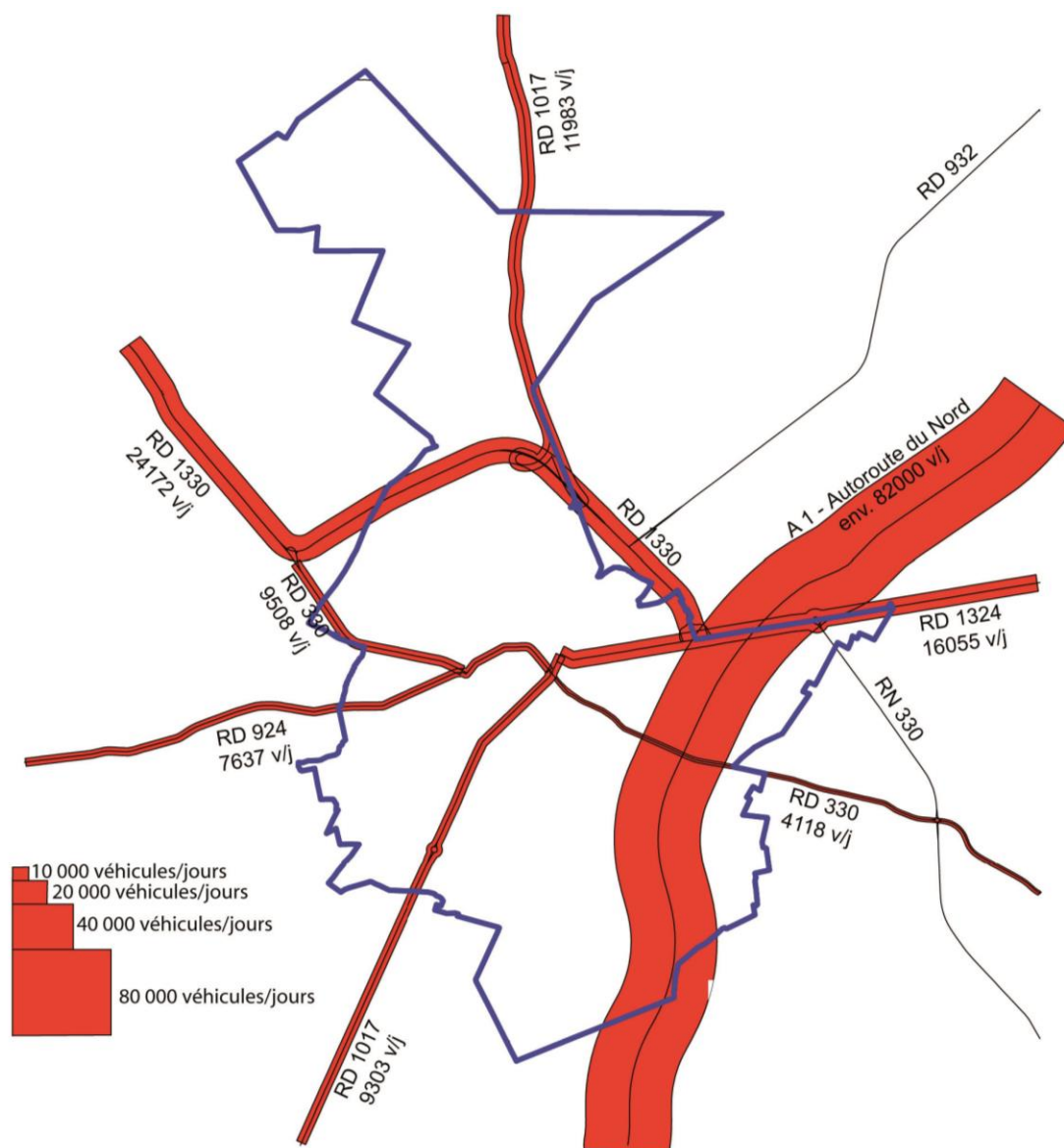
Sur la période courant du 1er janvier 2003 au 31 décembre 2007, 96 accidents ont été recensés, dont 36 sur l'autoroute A1, 7 sur la RN 324, 21 sur la RD 1017, 11 sur la RD 1330, 1 sur la RD 1324, 5 sur la RD 924, 3 sur la RD 330 et 12 sur voies communales. Ces accidents ont fait 9 tués et 148 blessés, dont 50 hospitalisés.

L'étude urbaine (2008) a analysé les étapes de la mise en place du réseau viaire (d'abord radial, puis radio-concentrique : contournement par l'est et le nord via l'A1 et la RD 330), ainsi que les conditions de desserte inter-quartiers (tendance au cloisonnement et au foisonnement de liaisons secondaires mal raccordées).

Les conséquences se lisent aujourd'hui dans le rabattement de flux automobiles croissants sur les axes convergents sur le centre ancien et les boulevards de ceinture qui touchent à certaines heures, au gré des migrations pendulaires de travail et des transports scolaires, à la saturation.

L'étude du Codra a précisé les modes de déplacements privilégiés lors des trajets domicile-travail par quartiers : partout la voiture l'emporte à une écrasante majorité (entre les $\frac{3}{4}$ et les $\frac{4}{5}$), le centre-ville présentant une part de déplacements en modes doux (marche, vélo) plus développée (de l'ordre de $\frac{1}{5}$). Reste que les aménagements spécifiques (pistes cyclables) sont rares et discontinus sur la

commune : le principal concernant la piste cyclable reliant la cité scolaire de l'entrée sud de la ville au faubourg Saint-Martin.



Maillage réseaux / grands équipements et pôles économiques - Stationnement

Même si près de la moitié des actifs senlisiens travaillent sur la commune, 70% des déplacements domicile-travail sont effectués en voiture.

Dans une commune où le taux de motorisation est passé de 86,8% des ménages à 89,5% entre 1999 et 2006 (plus d'un tiers des ménages ont 2 voitures ou plus), il n'y a rien d'étonnant à ce que l'automobile soit, quel que soit le motif de déplacement considéré, le moyen de transport préféré.

Plus de 4 déplacements sur 10 en centre-ville sont effectués en voiture dans un périmètre qui reste pourtant largement accessible à pied.

Il est vrai que plus de la moitié des élèves scolarisés à Senlis sont non senlisiens (3 700), que la fréquentation des commerces, des services, des instances administratives ou plus simplement de loisir est largement le fait d'usagers non-résidents au secteur sauvegardé qui utilisent leur véhicule pour s'y rendre et cherchent à s'y garer.

Le stationnement apparaît de loin comme la problématique cristallisant les réflexions à l'échelle communale. Environ 908 places (source Codra) sont disponibles auxquelles s'ajoutent 160 places du parking aménagées à la gare. L'offre est gratuite et sans limitation de durée en dehors du centre-ville et quantitativement suffisante ; le stationnement est limité (offre payante, offre zone bleue) et globalement non saturé hormis sur quelques secteurs très localisés du centre-ville et à certains moments de la semaine (marché par exemple).

L'étude Codra, sur la base d'une enquête menée à cet effet, a pu conclure que malgré un temps de recherche de place inférieur à 2 minutes dans 2 cas sur 3, 70% des automobilistes se déclarent insatisfaits par les conditions de stationnement... Récriminations relayées par l'association des commerçants.

- Si des pistes d'améliorations ont été mises en place (en fluidifiant l'offre par l'amélioration du taux de rotation, en incitant à la pratique des parkings aux portes du centre-ville et en renforçant concomitamment contrôles et verbalisations), la situation du stationnement sur le secteur sauvegardé ne justifie pas la multiplication de micro-parcs de stationnement investissant les vides de l'espace urbain, encore moins la transformation progressive des mails plantés en parking de délestage, une des solutions pouvant être, à terme, la construction de parkings souterrains.

Transports collectifs, liaisons douces

La ville est dotée d'un réseau de transport urbain par bus : le TUS, depuis septembre 2000. Ce réseau, en fonctionnement jusqu'au mois de septembre 2012, comporte quatre lignes (voir carte jointe), 66 points d'arrêt et fait une large place au transport scolaire, renforcé par une navette au gabarit adapté desservant le secteur sauvegardé et la zone commerciale Villevert. Malgré une amplitude horaire de qualité (7 heures – 20 heures), des temps d'attente de 1 heure à certains arrêts n'incitent guère à la fréquentation. Ainsi, il est plus court de se rendre à pied de Brichebay au centre-ville que d'utiliser le TUS...De fait, la fréquentation est majoritairement liée aux scolaires et stagne depuis 2003 autour de 9 700 montants par jour. Toutefois, la performance globale du réseau au regard des moyennes nationales (exprimée en voyage par an et par habitant) est bonne, rapportée à des villes de taille comparable.

Le nouveau réseau de TUS qui sera lancé à partir de septembre 2012 abandonnera le schéma de circulation circulaire au profit d'axes radiaux convergeant vers la gare routière, qui devient le nœud d'échange du transport collectif senlisien, en correspondance avec les lignes interurbaines. Composé de trois lignes régulières, une ligne de renfort scolaire et une ligne de transport sur réservation, le TUS offrira une desserte adaptée au public visé en fonction des plages horaires d'activité : fréquence de 20

minutes en heures de pointe et de 60 minutes en heures creuses, itinéraires plus directs pour les scolaires et les actifs, desserte plus fine des quartiers résidentiels en journée, création de trois arrêts supplémentaires dans la zone d'activités, liaison assurée avec la zone commerciale Villevert, desserte dominicale, etc...

Au réseau urbain s'ajoute une offre de desserte interurbaine (6 lignes gérées par le Conseil Général, plus 1 ligne à destination de Roissy gérée par la Région Picardie) qui assure une desserte relativement fine à l'intérieur de la commune : 19 points d'arrêts et nombreux circuits différents pour chacune des lignes. Cependant, si les correspondances sont encore difficiles entre cars interurbains et TUS (temps d'attente supérieur à 30 minutes pour les 2/3 des arrivées – départs) le travail de collaboration effectué entre autorités organisatrices de transports avec l'appui du Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise vise à les optimiser.

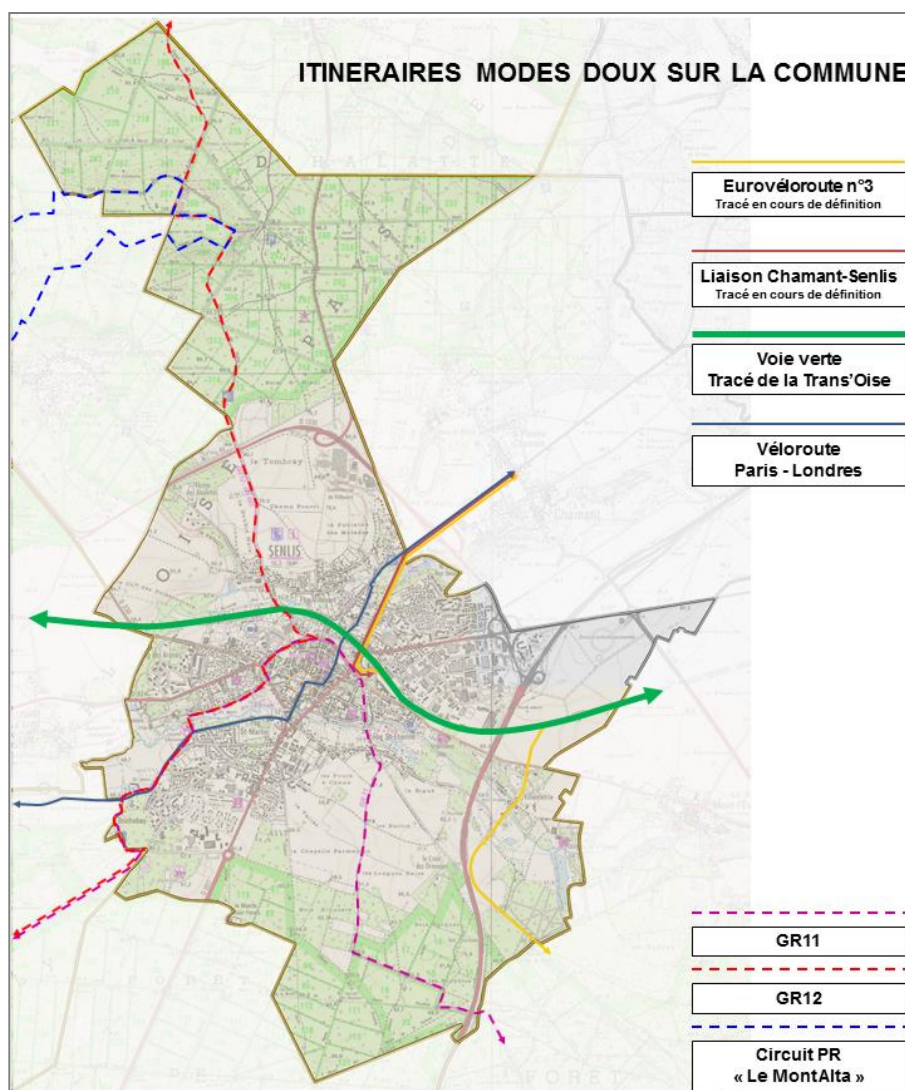
- L'aménagement d'une gare routière permettra de concrétiser les efforts de coordination entre autorités organisatrices de transport, Ville, Département de l'Oise, Région avec le SMTCO et rendra plus attractif l'offre de transports en commun (communication et lisibilité des informations, sécurité des utilisateurs, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc...), en interface avec la voie verte, le stationnement automobile et des espaces dédiés au covoiturage. Le travail de concertation est commencé, et devra s'inscrire dans la réflexion globale de réaménagement du quartier de la gare.

L'organisation d'une desserte par les transports en commun du centre commercial de Villevert prend ainsi mieux en compte la multi-modalité des personnes vers les zones économiques, mais les modalités de desserte de la ZI soulèvent des problématiques plus complexes (horaires, travail de nuit...) qui s'analysent dans le cadre de discussions avec les entreprises et en complément d'autres initiatives (plan de déplacement entreprise, covoiturage...) afin que l'offre de transport soit parfaitement complète.

La part des modes de déplacements doux (marche, vélo) reste minoritaire à Senlis. Il est vrai que les caractéristiques de revêtement de sols dans le centre médiéval (pavés, trottoirs étroits...) ne facilitent pas la pratique du vélo et multiplient les obstacles aux piétons, particulièrement aux personnes à mobilité réduite. De fait, les réflexions portent sur l'aménagement en zone 30, voirie partagée... de larges portions du secteur sauvegardé. Les voies réservées aux modes doux intéressent la ceinture des remparts et les mails nord, les sentes piétonnières tracées au cœur des quartiers résidentiels et quelques cheminements en périphérie de la commune vers les zones naturelles environnantes.

De manière générale, ces aménagements apparaissent restreints et souvent peu en phase avec les potentialités de développement de circulation douce attachées à des équipements tels qu'établissements scolaires, parc des sports...

- En septembre 2011, toute la partie du centre-ville à l'ouest de la rue de la République est devenue la première zone de rencontre de l'Oise, en favorisant le partage de la voirie (zone à priorité piétons, cyclistes, circulation routière limitée à 20km/h).
- L'aménagement en voie verte du linéaire de l'ancienne voie ferrée sur la totalité de son parcours senlisien est d'ores et déjà engagé. Proche du centre-ville, elle traversera le futur quartier de la gare qu'elle reliera à la piscine d'été vers l'est, au parc des sports vers l'ouest et sera donc un maillon clé du futur réseau de cheminements doux communal.



Bien que le réseau de cheminements doux soit peu développé à l'échelle communale, il existe plusieurs itinéraires de promenades et de randonnées.

- La voie verte, aménagée sur les délaissés ferroviaires traversant la commune d'Est en Ouest, est dédiée aux piétons et aux cyclistes. Les travaux ont débuté début 2013, sur certains tronçons, le bouclage se terminera au cœur de Senlis, avec la réalisation de l'éco quartier de la Gare, en cours d'étude.

L'aménagement de la Voie Verte est de compétence communautaire mais le maître d'ouvrage reste le Conseil Général de l'Oise car cette voie verte est le lieu de passage de la Trans'Oise, voie cyclable d'échelle départementale.

- Deux itinéraires cyclables principaux traversent le territoire Senlisien : l'Eurovéloroute n°3, reliant la Norvège à Saint Jacques de Compostelle et la véloroute Paris-Londres, se dirigeant vers Chantilly, unique parcours cyclable fléché sur la commune.
- Les parcours de Grande Randonnée, GR11 et GR12, traversent la commune du Nord au Sud. Un itinéraire de petite randonnée local, principalement situé sur la commune d'Aumont en Halatte permet de découvrir les richesses de la forêt domaniale d'Halatte.

Personnes à mobilité réduite

Jusqu'en 2011, aucun diagnostic de déplacement PMR n'avait été effectué. Les arrêts de bus comme le TUS n'étaient pas accessibles aux PMR.

La commission communale pour l'accessibilité des personnes handicapées a été créée par le conseil municipal le 30 juin 2011. Conformément à la loi elle est composée notamment des représentants de la commune, d'associations d'usagers et d'associations représentant les personnes handicapées. Elle se réunit régulièrement et dresse le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, des espaces publics et des transports. Elle fait toutes propositions utiles de nature à améliorer la mise en accessibilité de l'existant.

La commission a commencé par faire le constat que la commune partait d'assez loin en la matière, et que le patrimoine historique de la ville, les pavés de la ville ancienne, les règles du secteur sauvegardé étaient autant de contraintes à une mise en accessibilité aisée de la plupart des espaces collectifs et équipements anciens. Aussi, un travail a-t-il été engagé pour mettre en accessibilité par étapes les principaux points durs identifiés comme tels, qu'il s'agisse de voiries très fréquentées par les piétons et cyclistes ou les équipements en cours de réhabilitation qui devront intégrer la dimension de l'accessibilité avant réouverture (musée d'Art et d'Archéologie).

Un PAVE (plan d'accessibilité de la voirie et de espaces publics) sera élaboré ensuite à l'échelle globale de la commune.

Le nouveau réseau du TUS (transport urbain senlisien) sera conforme à la loi, les véhicules adaptés aux personnes à mobilité réduite, aux personnes à fauteuil roulant et aux déficients auditifs ; les arrêts seront progressivement mis aux normes.

Elargissant ses objectifs, la commission s'appelle dorénavant « commission d'accessibilité pour tous » car la notion d'accessibilité, si elle est appréhendée sous l'angle du seul handicap, est réductrice. Les handicaps sont nombreux, peuvent être temporaires ou permanents, et tout habitant peut ressentir un jour ou un autre une difficulté à avoir accès à un équipement, un commerce, un espace public, une fonctionnalité urbaine sans pour autant avoir un handicap (les personnes âgées, un parent accompagné de jeunes enfants, un femme enceinte...).

Transports de marchandises

La desserte de la ZAC des Rouliers est conçue pour s'effectuer en dehors du réseau viaire de l'agglomération et reste donc sans incidence sur les trafics internes.

En revanche, la zone industrielle, adossée à l'autoroute, apparaît paradoxalement enclavée, ne disposant que de cinq points d'accès (4 sur l'avenue du Général de Gaulle et 1 sur la RD 330), 2 des 4 accès vers l'avenue du Général de Gaulle empruntent par ailleurs des itinéraires bordés d'habitations.

Les cisaillements de flux occasionnés par les tournes à gauche en entrée et sortie de zone, comme le stockage des poids-lourds, nuisent à la fluidité des déplacements quand ils se combinent à l'intensité des trafics VL (horaires d'embauche / débauche, entrée des classes...)

En l'absence de possibilités d'une répartition modale différente (pas de branchement fer), l'amélioration des conditions de desserte de la ZI passe par la redéfinition de l'offre de stationnement (parkings inter-entreprises) et le remaillage de la zone.

A cet égard, les aménagements (en cours à janvier 2010) pour la création d'un nouvel échangeur en entrée de ville nord pourraient faciliter la création d'un nouveau raccordement routier pour la ZI.

1.3.6. Diagnostic en matière d'équipements et de services

Mixité fonctionnelle

- La répartition des équipements de toute nature (administratifs, scolaires, commerciaux, culturels, de loisir...) à travers le territoire communal est un bon indicateur de cohérence du fonctionnement urbain local.

A Senlis, cette cohérence territoriale d'ensemble est confortée par le caractère compact des urbanisations.

Des quartiers proposant une large mixité des fonctions (centre ancien) cohabitent avec des zones mono fonctionnelles (zone industrielle, parc des sports, quartiers exclusivement résidentiels de Villevert, Val d'Aunette...).

Quelques constructions au nord-ouest (Ferme des Alouettes) et le hameau de Villemétrie (à l'est de l'autoroute A1) apparaissent comme les seules zones d'habitat éloignées des services et des équipements.

- La cohésion territoriale s'exprime aussi à travers l'appréciation qui peut être portée sur la qualité sociale et environnementale des espaces publics, en termes de fonctionnalités et d'usages.

L'analyse des espaces publics senlisiens menée en 2008 à l'occasion de l'étude urbaine avait conclu à un besoin global de requalification :

- * pour les mails et boulevards, places hors-les-murs, portes et grandes avenues convergeant vers le centre-ville, submergés par le stationnement automobile, le constat plaide de façon convaincante pour une révision générale des enjeux attachés à ces points particuliers de découverte de la ville, sous le double prisme :
 - de la cohérence d'une stratégie de déplacements à l'échelle du centre-ville, qui distribue clairement leurs rôles respectifs ;
 - d'une valorisation urbaine et paysagère conforme au potentiel d'animation de chacun, dans la perspective d'un élargissement des enjeux de protection et de mise en valeur au-delà du périmètre de l'actuel secteur sauvegardé (ZPPAUP).
 - * ailleurs, l'aménagement hésite entre privatisation des lieux publics (résidentialisation en pied des groupements d'habitat collectif) et ouverture au public des lieux privés, marchandisés (étangs de la Bigüe) ou non (jardins familiaux).
- Surtout, au chantier d'une requalification de l'existant (qui justifierait à lui-seul la mise en œuvre d'un schéma de mise en valeur à l'échelle de la ville), s'ajoutent à présent les opportunités de création de nouveaux espaces publics à la faveur du renouvellement urbain de tel ou tel quartier (la gare, l'îlot Foch, la caserne Ordener / Saint Martin).

Offre et demande en services et équipements

- Quantitativement, Senlis jouit d'un bon niveau d'équipement global.

La densité et la variété des équipements regroupés dans le secteur sauvegardé et à proximité témoignent de l'attractivité de ce quartier et contribuent fortement à ses animation et fréquentation. Elles posent aussi, naturellement, la question de leur accessibilité depuis les autres parties du territoire communal.

Aucun autre secteur de la commune n'offre une telle diversité et une telle concentration d'équipements, même si les développements urbains des années 1970-1990 se sont accompagnés d'une dispersion des équipements (scolaires, sportifs et commerciaux dans une moindre mesure).

L'indication des périmètres d'accès piétonniers privilégiés (300 mètres figurant la distance généralement acceptable pour un déplacement à pied) illustre une couverture continue des espaces urbanisés constitués (hors Villemétrie).

- Qualitativement, la situation est plus contrastée, comme en atteste la carte présentée ci-contre, relative aux établissements scolaires.

La question scolaire a, au reste, fait l'objet de réflexions spécifiques récentes, à l'initiative de la ville.

Les interrogations portent en particulier sur l'opportunité de la programmation d'un nouveau groupe scolaire dans les quartiers sud (afin de dégrouper le groupe scolaire de Brichebay) et sur les incidences d'apport de populations scolaires nouvelles avec la montée en charge à venir des urbanisations projetées à la Gare et sur l'îlot Foch (environ 1000 logements, soit 600 à 700 enfants attendus, maternelles et primaires confondus).

- Divers autres projets, y compris d'intérêt supra-communal, sont évoqués au chapitre d'une amélioration globale de la dotation de la ville en équipements et/ou de l'adéquation entre offre de proximité et besoins (actuels ou futurs) :
 - * aire d'accueil des gens du voyage (abords nord du parc des sports) : projet relancé en 2011;
 - * projet d'équipement culturel sur le quartier Gare ;
 - * projet de crèche collective sur le quartier Gare ; dans la perspective de la poursuite de la politique globale en faveur de l'enfance et de la petite enfance, qui a conduit à ouvrir une crèche multi accueil en septembre 2011 (transformation de l'ancienne halte-garderie Sainte-Péravi)
 - * projet intercommunal d'un pôle nautique : échéance indéterminée, abord nord du parc des sports ?
 - * projet de Maison de la Nature : échéance indéterminée, quartier Gare ;
 - * relocalisation des terrains de rugby en entrée sud de la ville : échéance court terme ;
 - * projet de pôle d'échange multimodal (gare routière) : échéance court terme, quartier Gare.
 - * maison de retraite médicalisée ;
 - * de l'hôtellerie 3 – 4 étoiles.

1.4. MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE BATI

1.4.1. Analyse de la structure urbaine

Un centre dense...

Ville de fondation gallo-romaine, Senlis a conservé la trace des grandes lignes de son plan orthogonal d'origine. Le tracé régulateur en croix caractéristique de la ville romaine, bien que largement remanié, est encore lisible dans le centre :

- le cardo – axe nord-sud – correspond à l'actuelle rue du Châtel. La permanence et le rôle de ce tracé dans l'histoire de la ville sont attestés aux X^{ème} – XI^{ème} siècles : l'ancien cardo délimite à l'est, l'ensemble épiscopal et à l'ouest, la résidence royale.
 - le tracé du decumanus – axe est-ouest – est plus imparfaitement repérable, dont seule semble subsister la branche orientale : actuelles rues Sainte-Prothaise et du Chancelier Guérin.
 - quant au forum – place centrale qui occupe traditionnellement la croisée du cardo et du decumanus dans le plan de la ville romaine – son emplacement présumé, au sud-ouest de la cathédrale actuelle, n'en révèle plus trace.
- L'amphithéâtre des arènes (I^{er} siècle) constitue le témoignage le plus spectaculaire de l'époque gallo-romaine à Senlis. Implantées sur le promontoire dominant la Nonette, au sud-ouest de la ville (abords sud de l'actuelle avenue de Chantilly), les arènes pouvaient contenir 10 000 spectateurs.
- Abandonnées au VI^{ème} siècle, elles ont été peu à peu comblées et oubliées. Redécouvertes – tardivement – au XIX^{ème} siècle, le monument se trouve à présent enchâssé dans un tissu urbain de constitution récente (XX^{ème} siècle), organisé sans référence au caractère exceptionnel des lieux : enclavement, confidentialité des accès, empiétement des propriétés privées riveraines sur des parties non fouillées, banalisation paysagère des abords. Aujourd'hui, les arènes restent absentes de la structure urbaine du quartier qui porte leur nom.
- Le modèle médiéval a profondément influencé la structure urbaine senlisienne. Les trames régulières gallo-romaines se sont certes conservées mais se sont déformées sous la double influence des enceintes et des nouveaux monuments – religieux surtout, qui s'y sont installés. Dès le Bas-Empire (III^{ème} siècle), pour se protéger des invasions franques qui la ravagent, la ville s'enferme dans une solide muraille. Cette enceinte fortifiée de 847 mètres environ, flanquée de 28 tours dont 16 demeurent en plus ou moins bon état, est la seule en France encore visible dans sa presque totalité.

L'enceinte délimite un « dedans » : le castrum, 8 hectares intramuros à l'abri des fortifications et un « dehors » : le suburbium. L'héritage en termes de structure urbaine est énorme. Murs, fossés, contre-escarpes qu'ils soient aujourd'hui matériellement présents ou disparus ont fixé des rues, des tracés de parcelles et le souvenir de l'ancienne séparation se perpétue jusque dans l'exercice d'activités différentes : commerciales, résidentielles et d'administration à l'intérieur, plus volontiers artisanales ou religieuses – nombreux sanctuaires – hors les murs (Saint-Pierre, Saint-Rieul...).

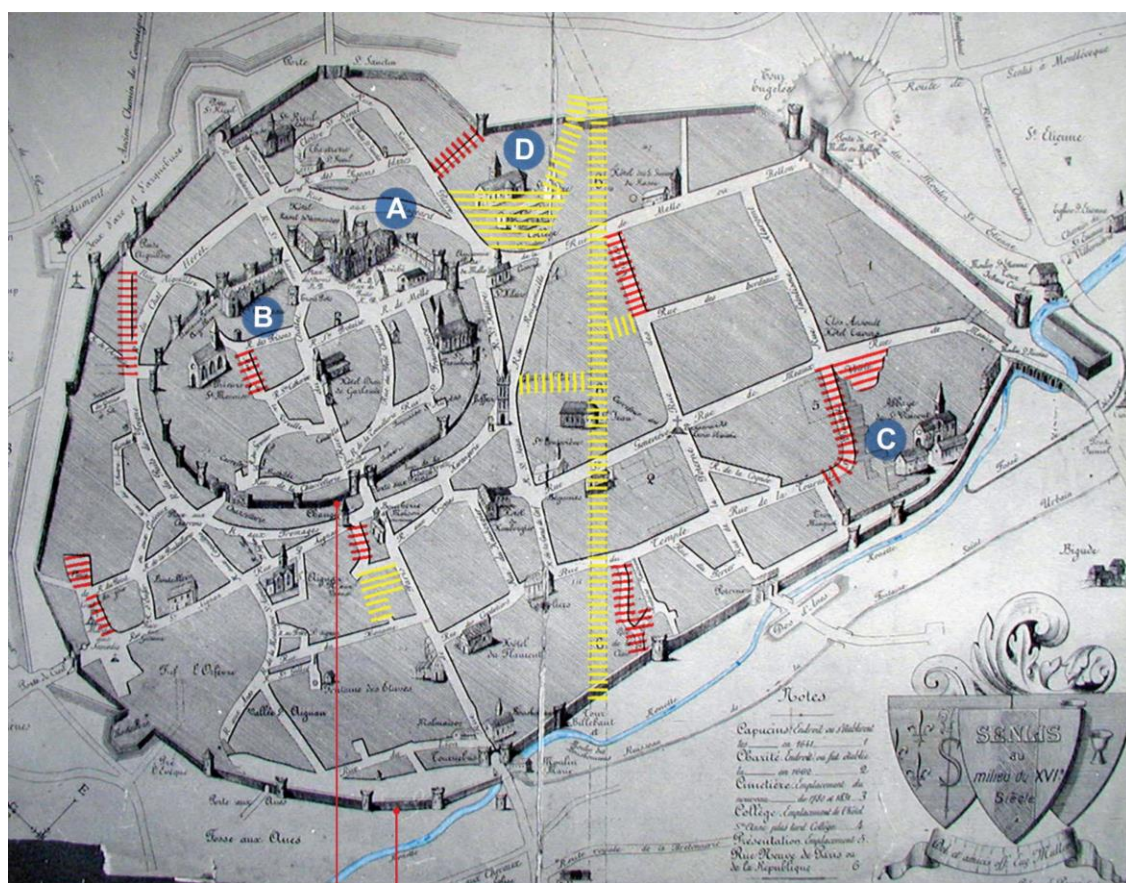
A l'intérieur, les alignements ne sont plus respectés et le forum, progressivement encombré de boutiques et autres constructions privées, disparaît. A l'extérieur, l'enceinte interrompt certaines voies, oblige d'autres à converger vers les portes. Verrou stratégique au nord du domaine royal capétien (Hugues Capet roi en 987, fondation de Saint-Vincent en 1066), la ville bénéficie de la générosité royale : réédification du château (XII^{ème} siècle), cathédrale (XIII^{ème}-XV^{ème} siècle), réalisées directement dans le tissu urbain, sans dégagements.

Mais la vie urbaine est aussi active hors du castrum : résidence des rois de France, la ville se consacre alors au commerce du drap et du vin. Au milieu du XIII^{ème} siècle, sous Philippe-Auguste, une deuxième enceinte, plus étendue est érigée qui englobe 44hectares, imprimant au centre-ville de Senlis la forme qui a traversé les siècles jusqu'à nos jours.

- Le centre ancien est un bloc, comme fraîchement démoulé de sa dernière enceinte (le tracé des remparts de Philippe-Auguste), pourtant démantelée pour une grande partie depuis 1827.

La disparition des murs a laissé subsister la structure urbaine, non seulement son enveloppe extérieure (l'enceinte ayant été relayée par des mails plantés) mais aussi le réseau de rues, laissant des traces parfaitement lisibles et interprétables dans le tissu urbain actuel. Le noyau urbain médiéval se reconnaît tant par sa densité bâtie (que l'on ne retrouve pas dans les quartiers postérieurs) que par sa densité symbolique (concentrant la quasi-totalité des éléments porteurs d'identité de la ville : patrimonial, culturel, administratif, religieux, commerçant...).

La ville ancienne a été bien-sûr remodelée discrètement au cours des deux derniers siècles. Le tracé de la plupart des rues n'a pas changé mais le bâti qui les borde a parfois été renouvelé ou transformé ; plus rarement le parcellaire.



Rien de plus, si ce n'est deux modifications importantes pour le tissu urbain du centre :

- La percée de la rue Neuve de Paris au XVIII^{ème} siècle (1752), actuelle rue de la République. Le dégagement de cette rue droite et calibrée, taillée à l'alignement à travers le parcellaire et le bâti imbriqués de la ville médiévale marque l'irruption des préoccupations de circulation étrangères au seul fonctionnement local.

Dans la France de Louis XV, il s'agit de faciliter les liaisons via la route des Flandres, axe stratégique reliant Paris aux confins septentrionaux du royaume. La voie moderne – qui ne s'appuie sur aucun tracé ancien de la trame des rues antiques ou médiévales du centre-ville, découpe obliquement le noyau médiéval en deux secteurs d'inégale superficie (deux tiers ouest, un tiers est), perçant l'enceinte fortifiée de deux ouvertures nouvelles, à l'écart des portes historiques.

Les deux parties séparées du centre ancien connaissent dès lors des évolutions différentes (commerçante et animée à l'ouest, plus résidentielle et confidentielle à l'est) encore bien lisibles aujourd'hui.

Quant à la « porte nouvelle » créée côté nord, démolition des fortifications et montée en puissance des besoins de circulation aidant, elle deviendra l'un des points d'articulation majeurs des trafics routiers senlisiens à la croisée des boulevards qui succèdent aux remparts : la place du Chalet / place du Grand Cerf reste l'un des carrefours les plus fréquentés de l'agglomération.

- Les destructions de la Première Guerre Mondiale. La ville subit de gros dégâts en 1914 qui touchent particulièrement la traverse moderne du centre ancien. La rue principale brûle presque entièrement, plusieurs dizaines de maisons y sont détruites. Les stigmates urbains de cet épisode se lisent encore dans les ruptures d'alignements et dents creuses ponctuant les abords de la voie.

Une périphérie qui s'éparpille

- La structure urbaine de Senlis est d'abord, on l'a vu plus haut, dominée par un centre ancien, fort et permanent.

Dès le début du XVIII^{ème} siècle, plusieurs secteurs d'occupation humaine épars existent déjà sur le territoire ; chacun obéissant à ses logiques propres d'implantation, d'organisation, économiques ou sociales (sanctuaire religieux hors les murs, hameau agricole, faubourg).

Les uns s'épaissiront au cours des périodes d'urbanisation ultérieures jusqu'à devenir des quartiers : Faubourg Saint-Martin, Villevert, Bonsecours... ; les autres (Villemétrie, Valgenceuse...) resteront à l'écart mais tous participent aujourd'hui à la diversité des formes urbaines et paysagères de l'agglomération.

- Villemétrie : l'eau fait la loi

A deux kilomètres au sud-est de la ville, séparé des zones bâties denses par les fonds marécageux et longtemps insalubres de la vallée de la Nonette, à portée de l'ancien chemin de Mont-l'Evêque et jouxtant le domaine de la Victoire (abbaye en 1222, puis château), Villemétrie apparaît, à l'orée du XVIII^{ème} siècle, déjà constitué en hameau.

La digue de dérivation de la rivière, édifiée dès le Haut-Moyen Âge et qui démarre dans le parc de la Victoire voisin, aura probablement fixé la forme du hameau autour de son moulin, en même temps que conforté, en le bordant parallèlement pale Sud, le village-rue organisé le long du chemin de Senlis.

Jamais rattrapé depuis par l'extension urbaine, Villemétrie a conservé jusqu'à nos jours la structure bâtie lâche du modeste hameau rural d'origine, au cadre résidentiel très aéré, à l'écart de l'animation urbaine du centre-ville et de ses quartiers récents ; isolement – relatif – que l'obstacle de l'autoroute tracée entre le hameau et la ville garantit plus sûrement que les fonds marécageux de la Nonette...

- Villevert : le relief fait la loi

A 600 mètres au nord du centre-ville dont le séparent les fonds humides et froids de la vallée de l'Aunette encaissées s'étire, accroché aux pentes sud bien exposées du coteau, le hameau de Villevert.

La carte de la capitainerie d'Halatte montre un groupe de constructions déjà nombreuses en 1711, organisées sur le rebord du plateau, le long des voies principales est-ouest qui suivent les courbes de niveau à l'écart de la rivière : actuelles rues du Moulin Saint-Tron et du Haut-de-Villevert.

L'origine agricole de cette dépendance de Senlis ne fait pas de doute ; ce dont attestent la présence des moulins et la configuration en lanières du parcellaire dictée par le relief, telle qu'elle apparaît encore près d'un siècle plus tard sur un extrait du « cadastre » de 1791.

A la vocation agricole et rurale du hameau, s'ajoute l'installation de la capitainerie d'Halatte. Le capitaine des chasses était un officier du roi chargé de veiller, sur le territoire situé autour de la résidence royale, à la conservation des forêts et des chasses, de faire observer les ordonnances, d'informer des délits, de nommer les gardes et autres agents, etc.

Pour remplir toutes ces charges, la capitainerie occupait un personnel considérable. Celle de Senlis – dite capitainerie d'Halatte – était l'une des plus anciennes (création 1554) et fut l'une des plus pérennes du royaume. Son implantation, encore visible aujourd'hui rue du Haut-de-Villevert, n'aura toutefois suscité aucune diversification fonctionnelle du hameau.

Tardivement rattrapé par les développements de l'urbanisation résidentielle (deuxième moitié du XX^{ème} siècle), Villevert a conservé un statut de hameau à l'écart dans la structure urbaine senlisienne, isolé du continuum urbain de l'agglomération par le creux de l'Aunette et plus tard (mi XIX^{ème} siècle) par les ouvrages du chemin de fer ; aux rares points de passage de la rivière (4 ponts) s'ajoutant les obstacles au franchissement des voies ferrées (tranchées, remblais...).

➤ Cette problématique d'améliorations des liaisons contraintes entre Villevert et le centre-ville garde toute son actualité. En atteste leur évocation récurrente dans les débats portant sur le développement local : élargissement de rues ou de ponts, gestion des sens de circulation...voire, comme ce fut un temps envisagé dans les années 1970 à la faveur d'un projet d'urbanisation extensive du plateau, abandonné depuis, nombreux percements et lourde refonte de la trame viaire.

- Faubourg Saint-Martin : la route fait la loi

Même si elles n'en sont pas absentes, c'est d'une autre logique que celles de l'eau et du relief dont relève la constitution de Saint-Martin.

La carte de la Capitainerie d'Halatte restitue bien cette extension urbaine linéaire arrimée à la porte sud de la ville fortifiée, double rang serré de constructions s'ordonnant de part et d'autre de la route de Paris jusque sur le plateau. Etymologiquement, il s'agit d'un faubourg. Il n'est d'ailleurs pas surprenant qu'il soit né là, sur l'axe historique majeur de la cité, dans le prolongement du cardo (voir plus haut), mais surtout sur cette route royale, véritable cordon ombilical reliant durant des siècles Senlis à Paris : l'actuelle rue de Paris. L'héritage agricole n'est pas prépondérant dans la formation du faubourg Saint-Martin, lequel apparaît bien plutôt comme le produit du croisement de conditions particulières au site (au pied de la ville forte en franchissement de la plaine alluviale de la Nonette avant les premières pentes douces du plateau sud) et de l'exploitation des potentialités du lieu (passage obligé commandant la porte principale de la ville).

Sanctuaire religieux (Saint-Martin, Saint-Rémi), activités artisanales ou marchandes liées aux voies de circulation naturelles (la rivière) ou humaines (la route) ; plus tard, fonctions militaires, hospitalières ou de villégiature hors-les-murs : la structure urbaine du faubourg a combiné la sédimentation de formes successives et changeantes d'occupation du sol, avec la persistance des parcours et des tracés viaires.

Repavée, alignée, élargie ; les bâtiments qui la bordent détruits, reconstruits, avancés ou reculés, la rue de Paris touchera à la fin du XVIII^{ème} siècle sans que le tracé générateur du faubourg ne soit modifié, ni la perspective qu'il ouvre sur la cathédrale, remaniée.

Quant à la diversité des fonctions urbaines (on parlerait plus volontiers aujourd'hui de mixité fonctionnelle), elle est restée jusqu'à nos jours, un trait caractéristique de la morphologie du faubourg Saint-Martin.

Le percement – en 1752 – de la traverse moderne du centre-ville (voir supra § a) impose au faubourg une transformation majeure. Le tracé adopté pour la voie nouvelle selon une direction oblique par rapport à l'axe de la rue de Paris introduit une composition inédite : là où prévalait une organisation linéaire simple, deux avenues symétriques divergent à présent à partir de leur intersection. Bousculant le parcellaire ancien, elles délimitent un îlot urbain, dégagent de nouveaux pans de rue à investir, offrant le choix d'implantations futures.

La rue Neuve de Paris ne tarde pas à polariser constructions nouvelles et activités liées aux circulations, au détriment de l'axe historique du faubourg. Moins d'un demi-siècle après sa construction (début du XIX^{ème} siècle), le basculement comme rue principale est opéré. Son aménagement en boulevard urbain est ardemment souhaité.

La structure urbaine du faubourg Saint-Martin témoigne depuis deux-cents ans, d'une grande permanence de ses tracés urbains. Son histoire se confond avec le souvenir de la mise en place des deux voiries structurantes mais surtout, avec le mouvement perpétuel des formes successives d'occupation du sol et leurs incidences sur le parcellaire urbain.

Démembrement ou regroupement foncier, démolition ou densification bâtie : la question reste actuelle, d'un renouvellement urbain respectueux des particularités de ce faubourg.

Orphelin de porte maintenant que la ville est ouverte, passage moins obligé depuis que l'autoroute y supplée : le génie des lieux semble l'avoir déserté.

Six entités distinctes, entre elles des vides d'urbanisation : la question des franges urbaines

- Les espaces interstitiels : l'enjeu des coutures urbaines

L'analyse de la mise en place de l'urbanisation débouche sur un constat : la tâche urbaine senlisienne, qui se répand dans la clairière fermée par les massifs forestiers au nord et au sud de la ville, n'est pas une mais discontinue.

Le continuum bâti propose ainsi 6 entités distinctes séparées entre elles par des vides d'urbanisation :

- le noyau médiéval, ceinturé par un glacis de mails, de squares et la rivière côté sud ;
- les urbanisations du plateau sud, détachées du reste de l'agglomération par la plaine alluviale de la Nonette ;
- les urbanisations du plateau ouest, calées entre les deux vallées et séparées du centre-ville (vers l'est) par des mails et places ouverts ;
- celles de Villevert – Le Poteau, isolées du reste de l'agglomération par le « creux » de l'Aunette ;
- celles du plateau est, coincées entre l'autoroute, les anciennes emprises ferroviaires et la vallée de l'Aunette ;

- Villemétrie (et la ZAC des Rouliers) enfin, coupés du reste de la ville par l'autoroute.

Les ruptures mises à jour délimitent ces entités, contiguës mais indépendantes, proches mais ignorantes les unes des autres, héritage de l'histoire du développement de la ville.

Elles soulignent deux des caractéristiques déjà relevées à propos de la structure urbaine senlisienne, et singulièrement de ses extensions contemporaines autour d'une logique interne oublieuse des relations possibles avec les opérations voisines, conçues au coup par coup et n'ayant fait que peu de cas des particularités de leur site d'accueil :

- l'effacement de la relation du bâti au site/au paysage et,
- le déni des continuités (des vues, paysagères, de circulations...).

Restituer des logiques de fonctionnement brisées ou inaccomplies ; recréer par tous les moyens un lien entre les parties, les relier pour retrouver cohérence et identité globales à l'échelle de la ville : autant de principes qui sous-tendent la notion de « couture urbaine », enjeu majeur attaché au découpage actuel de l'agglomération en entités distinctes, séparées par des vides d'urbanisation. Si les emprises autoroutières sont une déchirure irréductible, ailleurs la tentation existe de remplir – ou laisser se remplir – les vides.

On a déjà mentionné plus haut les irruptions pavillonnaires s'immisçant jusque dans les vallées ou l'insidieux investissement par l'automobile du glaciaire des mails. La mise en œuvre de nouvelles urbanisations sur les friches en déshérence de l'ancienne gare remplira un vide ; elle ne suffira pas à « fabriquer » des continuités urbaines.

A elle seule, la densification ne fait pas des espaces interstitiels une partie intégrante du tissu urbain.

C'est leur organisation, la valeur qu'on leur attribue, qui peuvent permettre de reconstituer une cohérence disparue. Une couture est faite de points qui fédèrent : cheminements ou voies qui s'insinuent jusqu'au cœur des quartiers, espaces publics communs à tous les habitants, structures paysagères spécifiques qui rendent une image forte au territoire et proposent des repères dans la ville.

En se tournant vers ses espaces non bâtis internes, la ville se recompose autour d'un patrimoine commun, à l'origine d'une forme urbaine inédite.

Une zone humide ou inondable, des friches, des jardins maraîchers, des mails ressentis comme des interruptions, deviennent des éléments de continuité, paysage que l'on partage. La valorisation de ces interstices peut d'ailleurs consister en une densification de leurs franges, accusant par contraste leur qualité de « vides internes » (à l'agglomération) aux limites renforcées.

- Les franges de l'agglomération : l'enjeu des limites urbaines

L'agglomération senlisienne marque de son empreinte le panorama de la clairière où elle prend place. Elle offre sa silhouette au site et montre différents visages selon l'angle d'approche.

Ses franges jouent avec les éléments non bâtis (bois ou champs) qui les bordent et composent des points de contact avec le paysage proche ou lointain dont elles deviennent en retour parties prenantes.

De façon symétrique, des horizons s'échappent des limites de la ville, par les routes ou les chemins, par des percées, qui rappellent visuellement la présence du lien qui unit l'agglomération au territoire.

Lieu de rencontre du bâti et du non bâti, la limite urbaine prend des formes variées à Senlis :

- au sud-ouest, l'urbanisation touche à la lisière forestière (Brichebay, cité scolaire) ;
- à l'est, elle se fixe sur les infrastructures routières (autoroute, pour la zone industrielle, RN 330 pour Bonsecours et le centre commercial de Villevert) ;

- ailleurs (plateaux nord et sud, abords ouest de la ville), la transition apparaît moins nette, qui n'est réellement matérialisée par aucune « frontière » physique entre les deux milieux qu'elle départage : l'urbain et le naturel.

Non que l'intérêt productif des sols ou les contraintes liées à la préservation du paysage n'y soient suffisants pour contenir l'extension urbaine à un seuil précis.

Mais l'absence de barrières admises comme infranchissables pour l'urbanisation (la valeur écologique des milieux en lisière du Domaine de Chantilly ou l'obstacle mécanique d'infrastructures routières) organise les conditions d'un équilibre plus instable, transitoire ; la croissance de l'un (le bâti) s'exprime alors inéluctablement par la consommation des qualités (paysagères) de l'autre, dans une compétition pour l'affectation des sols qui tourne systématiquement au détriment des espaces ouverts.

Comme le montrent assez les développements résidentiels récents aux abords des plateaux de Villevert et des Fours à Chaux, investir – en urbanisant – les franges, c'est les repousser ; une évolution que ne peut admettre, sous peine de disparaître, le site – fini – de la clairière qui fonde l'identité paysagère de Senlis, où se ménagent les reculs propres à une découverte en vues lointaines de la ville.

L'aspect des limites urbaines porte la marque d'un caractère provisoire et en germe, la structure d'une évolution potentielle : mutations foncières, branchements ou voiries en attente ouvertes sur l'horizon des plateaux...

Tout repose alors sur la capacité à formuler les pré-requis nécessaires à une extension maîtrisée, qui tiennent compte à la fois, de l'image de la ville et des potentiels d'une nouvelle croissance ; la mise en forme d'un nouveau rapport entre ville et site de façon à ce qu'ils se valorisent mutuellement. C'est même l'enjeu majeur s'agissant du devenir des franges urbaines à Villevert et aux Fours-à-Chaux.

La maîtrise de la permanence et de la qualité des limites d'urbanisation résulte dans une large mesure, du statut des sols. En effet, si la vue d'une silhouette paysagère caractéristique et partagée de tous, des perceptions lointaines ou l'image d'une entrée de ville, sont un bien collectif, il s'avère qu'elles dépendent directement de l'imbrication de nombreux intérêts particuliers (propriétés privées, grands domaines).

A cet égard, l'évocation d'un investissement urbain – même partiel – de quelque(s) grand(s) domaine(s) – boisés ou faiblement bâtis – qui compose(nt) l'actuelle frange urbaine ouest de la ville (route de Chantilly) suggère de se doter des outils utiles à leur maîtrise et à leur gestion.

Peu de limites sont immuables. Les franges urbaines – qu'elles concernent des espaces interstitiels internes à l'agglomération ou les contours actuels de la tâche urbaine – ne sont pas une frontière mais des lieux de transition et d'échanges. Qu'ils soient physiquement possibles ou seulement visuels, ces échanges témoignent de la perméabilité de la limite, même si par la force des choses (faiblesse mécanique des sols, valeur écologique des milieux...) ou celle des règlements (servitude de protection, zone non aedificandi...) certains sites seront soustraits à l'urbanisation.

Partout où elle est déjà décidée – pour le parc d'activités des Rouliers, par exemple – l'extension envisagée doit se souvenir que – même provisoires – les nouvelles limites qu'elle suscite portent à la fois, l'image de la ville et les potentiels d'une nouvelle croissance.

1.4.2. Les espaces publics

De son histoire urbaine, Senlis tire les caractéristiques de ses espaces publics.

La ville s'organise autour de ces lieux communs d'appropriation collective, qu'ils servent de desserte (voies), de distribution (marché...), de stationnement ou de dégagement (autour d'un monument, d'un équipement).

Limité à l'emprise de la rue ou étendu à tout l'espace libre résiduel dans le tissu urbain, associé à une vision fragmentaire de la commune (les mails, les parkings...) ou à l'identification de lieux spécifiques (promenade des remparts, place de la cathédrale...), l'espace public se dévoile en termes de relation entre le vide (places et parcs non bâtis) et le plein (murs et façades).

La notion de seuil, de transition, apparaît alors entre ce qui est public – l'accessible à tous – et le privé. (Nonobstant le statut privatif de la propriété du sol, on inclura dans l'analyse les espaces ouverts d'accompagnement de quelques ensembles d'habitat collectif privés : la Gâtelière ou Brichebay).

Qu'elles soient bâties ou non, matérialisées ou non (avec des plantations, par exemple), des limites en fixent les perceptions visuelles et inscrivent – en creux – les espaces publics comme éléments de composition dans la forme urbaine.

Qualités de cohérence et de continuité dans la combinaison et l'articulation de ces différents espaces (rues, places, promenades, parcs...) contribuent à donner une certaine logique dans la lecture de la ville et de ses quartiers. Hiérarchisés, ils offrent des repères, des continuités, des rythmes utiles à la découverte et à la compréhension de la ville et de son fonctionnement.

Les espaces publics peuvent être l'aboutissement et le raccordement des rues, affirmant une centralité. En relation avec des équipements, ils participent à leur mise en scène et soulignent leur image symbolique ; avec des commerces ou activités, ils contribuent à leur mise en valeur et leur pouvoir attractif ; avec l'espace privé, ils constituent son prolongement.

Rapport d'échelles, reculs, dégagements, volumétries, ouvertures... définissent la morphologie et l'identité particulières de ces espaces.

Leur ambiance, leur variété, qualifient une perception immédiate ou progressive, une appropriation incitative ou contrainte pour les habitants ou les usagers.

Cette diversité de l'espace public se traduit dans la relation au bâti qui l'entoure, par le végétal qui l'accompagne ou l'encadre, par son statut piétonnier ou non, par son ensoleillement, les vues qu'il dégage ou les perspectives qu'il construit. L'implantation, la vocation, la volumétrie du bâti déterminent la morphologie de l'espace public, sa dimension, son accessibilité, sa lecture d'usage. Le végétal s'y fait parfois objet architectural : par leur monumentalité, les mails accusent la mise en scène des anciennes fortifications, affirment leur volumétrie. A contrario, l'incongruité de quelques jardinières oppose un « traitement » paysager dérisoire à la rudesse routière d'un carrefour.

Surtout, les espaces publics s'enrichissent de leur capacité à recevoir des activités multiples et des usages courants.

Passer, attendre, se rassembler, discuter, jouer, se promener, se garer ; accueillir un marché, un chapiteau, un bal populaire... : en fonction de sa localisation, de sa place dans la structure urbaine (desservant un modeste groupe d'habitation, un quartier ou conçu à l'échelle de l'agglomération), l'espace public tient sa richesse de son aménagement.

Traitement de sol, mobilier urbain, éclairage...modèlent par les spécificités ou la polyvalence qu'ils autorisent, le type d'usages possibles : usages collectifs ou individuels, organisés ou spontanés, variables selon les heures de la journée, les jours de la semaine ou les saisons.

Trop spécifiquement aménagé, l'espace se trouve réduit à une seule fonction ; un usage unique se substituant à son rôle premier d'espace collectif.

A Senlis, l'espace public s'est banalisé, soit dans son usage (fonction nouvelle, envahissante, des places-parkings saturées d'automobiles dans le centre ancien), soit dans sa forme (formes vides, résiduelles, des places et « squares » déserts dans les lotissements et quartiers d'habitat collectif).



La promenade des remparts (sud)



La place de la cathédrale investie par une manifestation de rue, durant les « Journées de Septembre » (2007).



Place Gérard de Nerval (sous-préfecture). En relation avec un équipement, l'espace public participe à sa mise en scène et souligne son image symbolique.



Bâties ou non, matérialisées par des plantations, des limites fixent les perceptions visuelles de l'espace public et l'inscrivent en creux comme élément de composition de la forme urbaine. (Ici, place du Valois, à l'Argillière).

1.4.3. Formes urbaines et typologies des quartiers

Les pages qui suivent s'appuient largement sur l'étude urbaine conduite avec le Parc Naturel Régional en 2007-2008.

L'analyse de la structure urbaine et celle des espaces publics auront permis de mettre en évidence les systèmes urbains et les paysages bâtis, saisis dans leur évolution et leur mutation.

Les composantes du paysage interne de l'agglomération (socle, trames, relation bâti/végétal)) y sont appréhendées et restituées dans leur dimension historique (histoire des lieux), patrimoniale (qualité, singularité, authenticité) et fonctionnelle.

On a déjà dit plus haut ces » ruptures » qui sont à l'origine de la formation de la ville comme on la connaît ; le moment où la ville englobe l'enceinte dans sa propre forme ou le changement d'échelle typologique qui se produit au XXème siècle, quand l'unité d'intervention n'est plus la maison ou la parcelle bâtie mais la rangée, le bloc (de logements collectifs) ou le lotissement.

L'analyse fine des tissus urbains et de leur lecture portant sur une échelle de détail (analyse typomorphologique) complètera la bonne compréhension de la dimension paysagère de ces composantes, de leur organisation, de leur répartition, des modalités de leur découverte et de leurs interactions. Le questionnement systématique du terrain reste le point essentiel du travail.

Mais, dans une ville de quelque importance comme Senlis, il ne saurait toutefois être question d'exhaustivité.

A cet égard, on aura recours à la fois :

- à la délimitation de secteurs d'analyse qui procèdent d'un découpage du territoire communal en zones relevant d'un même niveau de lecture du tissu urbain: c'est ainsi que se structure la partie consacrée aux quartiers (infra § 3.2).
- à l'analyse typologique qui permet de distinguer des catégories, abstraites mais qui rassemblent les propriétés d'objets réels pour en rendre compte avec économie et mettre en évidence leurs traits caractéristiques : c'est la méthode retenue pour les formes de bâti.

Analyse des composantes du tissu urbain

Le tissu bâti senlisien actuel peut être sommairement décrit au moyen de cinq catégories auxquelles s'ajoutent, eu égard à leur caractère d'éléments bâtis et à leur importance paysagère dans l'agglomération, les clôtures minérales (ou murs de clôture).

- les maisons rurales
- les maisons de faubourg
- les maisons bourgeoises
- les maisons de constructeurs
- les plots et barres d'habitat collectif

- La maison rurale

Situées dans les hameaux (Villemétrie, Villevert) - mais pas seulement : on en trouve aussi rue des Jardiniers, à la Bigüe, en périphérie de la ville dense, les maisons rurales à Senlis s'affilient par leurs caractères aux maisons des villages du Valois.

Adaptées au relief, les « rurales » sont implantées en tenant compte du terrain naturel, profitant par exemple, d'un versant abrité pour s'y adosser, en contact direct avec l'environnement naturel avec lequel elles entretenaient à l'origine des liens étroits : vergers ou potagers attenants qui participaient directement au mode d'économie familiale rurale agricole.

Aujourd'hui, elles sont uniformément dédiées à l'habitation. Dans les hameaux, les maisons rurales s'organisent en petits groupes ou sont accolées les unes aux autres.

D'une volumétrie simple, elles présentent très souvent un seul niveau de plain-pied surmonté d'un comble.

Les annexes s'adossent à l'habitation, aux murs mitoyens ou aux murs sur rue.

Cette disposition participe à l'homogénéité visuelle qu'offrent depuis la rue, leurs ensembles bâtis et de murs.



Maisons rurales rue Saint-Lazare / Jardiniers



Maisons rurales à Villevert



Maisons rurales à Villevert

Maisons rurales à Villevert



- La maison de faubourg

Un faubourg est une extension hors-les-murs de la ville dense, d'origine médiévale (faubourg Saint-Martin) ou dix-neuvième, développée le long des voies principales convergeant vers le centre-ville.

La maison de faubourg appartient à cet ensemble structuré de maisons accolées et groupées le long de la rue (ou de la place : place Saint-Martin) qui s'est reconstruit sur lui-même et densifié au cours des siècles.

Implantée le plus souvent en bordure de trottoir et en mitoyenneté sur ses deux pignons, la maison de faubourg crée un front bâti quasi continu encadrant la rue dont elle affirme le tracé.

Bâtie sur des parcelles relativement étroites, la maison de faubourg ne permet l'implantation que d'une, deux ou trois travées en façade. L'avant, public et visible, est ainsi bien distinct de l'arrière, privé ou semi-privé et caché. Les parcelles sont denses et saturées de bâti côté rue ; occupées en partie de jardins sur l'arrière.

La plupart des maisons de faubourg sont composées de deux niveaux avec combles ; le rez-de-chaussée étant (ou ayant été) souvent utilisé pour le commerce.

Les façades des maisons de faubourg sont plus ordonnées et plus ornementées que celles des maisons rurales.



Maison de faubourg (à côté de la gare: avenue de Maréchal de Lattre de Tassigny)



Maison de faubourg (nord du centre-ville)

Maisons de faubourg (faubourg Saint-Martin)



Place Saint-Martin



- La maison bourgeoise

Situées à la périphérie du centre-ville du fait des surfaces disponibles à l'époque de leur construction, ces propriétés – d'une grande diversité d'architectures qui résultent de l'évolution de la société au XIX^{ème} siècle surtout en matière de modes de vie, de procédés constructifs et d'influences historiques et exotiques, sont parfois créées sur des parcelles de lotissements dont les plus notoires occupent les abords de la gare : quartier Carnot, avenue Georges Clémenceau.

Habitations et terrains ont des dimensions très variables mais une grande part de ces demeures bourgeoises dénote une réelle prospérité et la volonté de leur propriétaire de se singulariser en affichant leur rang social.

La maison bourgeoise se distingue par rapport à la continuité des façades du faubourg.

Elle est le plus souvent en retrait de la rue et des propriétés voisines, comme mise en scène dans son terrain – parc ou jardin arboré destiné à l'agrément - pour mieux être regardée.

Depuis la rue, la clôture prend alors une importance particulière car elle annonce la maison en arrière-plan.

A Senlis, la maison bourgeoise recoupe deux types principaux :

- la maison classique, sur le modèle du XVIII^{ème} siècle, composée d'un corps principal avec un ou deux étages sur plan carré ou rectangulaire simple surmonté d'une toiture à deux ou quatre pentes ;
- la villa ou maison de villégiature, organisée plus librement en volume et en plan, avec des éléments saillants : tourelles, balcons, porches ou vérandas, perrons oriels...



Maison bourgeoise, quartier Carnot



- La maison de constructeur

(Typologie d'après « Recommandations architecturales » publication du PNR Oise Pays de France). La maison de constructeur est un type d'habitat individuel développé au XX^{ème} siècle.

Associée aux extensions périphériques de l'urbanisation ou implantée sur des parcelles laissées disponibles par le bâti plus ancien, elle appartient souvent aux formes groupées des lotissements. Sa réalisation suivant des techniques constructives standardisées la distingue des autres types de bâti plus anciens de la ville.

Elle prend généralement la forme simple d'un parallélépipède rectangle, de plain-pied, couvert d'un toit à deux pentes, implanté au milieu de sa parcelle.

Les dimensions souvent modestes de la maison de constructeur (ajoutées à certaines contraintes : combles non aménageables dans le cas de charpente industrialisée) entraînent généralement divers besoins d'extensions qui s'expriment par des ajouts, accolés ou non, à l'habitation initiale, au détriment de l'accompagnement végétal de la maison.

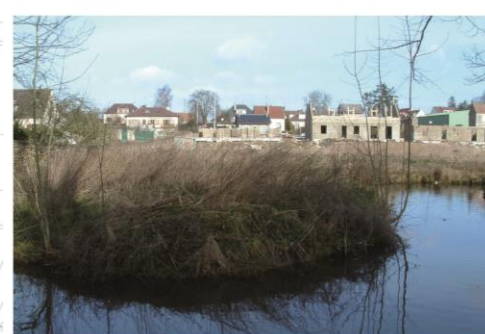
Finitions (enduit ou parement) et matériaux de couverture industrialisés (tuiles, ardoise) cherchent à identifier la maison standard à une construction traditionnelle. La clôture ferme la parcelle sur l'espace public. Son aspect – minéral, végétal ou combinant les deux – participe largement à l'ambiance et à la continuité visuelle de la rue.



Lotissement à Bonsecours



Pavillon sur le bord de la Nonette



Implantation pavillonnaire en bord d'Aunette



Pavillons à la Biguë

- L'habitat collectif

Le logement collectif désigne un mode d'habiter dans lequel la construction accueille plusieurs logements. Il existe des formes traditionnelles de logements collectifs à Senlis (notamment dans le centre-ville ancien).

Comme typologie bâtie singulière, productrice d'un paysage particulier, on trouve à Senlis des opérations d'ensembles collectifs, inspirés des principes du mouvement moderne et réalisés à partir des années soixante / soixante- dix.

Implantés sur de grandes unités foncières issues de remembrement, leur organisation urbaine forme «enclave», sans relation véritable avec le réseau de voirie préexistant, la trame parcellaire ou les implantations (rapport à la rue, aux voisins). Il s'agit d'ensembles urbains qui forment système.

Le bâti lui-même prend des formes différentes, dont on trouve un large éventail à Senlis :

- constructions en plot ;
- construction en barre ;
- immeubles « urbains » avec implantation plus organique (reconstitution virtuelle d'îlot).

Accueillant peu de diversité en matière d'usage (fonction presque exclusivement résidentielle), ils présentent de larges espaces libres, dont certains sont affectés au stationnement et d'autres aux espaces verts.

De hauteur moyenne R+4, ils présentent une architecture standardisée (un à deux modèles d'ouverture par construction, peu d'éléments décoratifs, façades plates...).

De bonne tenue générale, qu'ils accueillent des logements sociaux ou privés, ils ont accueillis une large part de la croissance urbaine de Senlis.



Collectifs en plot à Bonsecours

Résidence de collectifs à la Vénérie



Collectifs en Barre à Bonsecours



- Les clôtures minérales

Implantées le long des rues, les clôtures comptent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage et contribuent largement par leur présence visuelle à la création du paysage intérieur des quartiers

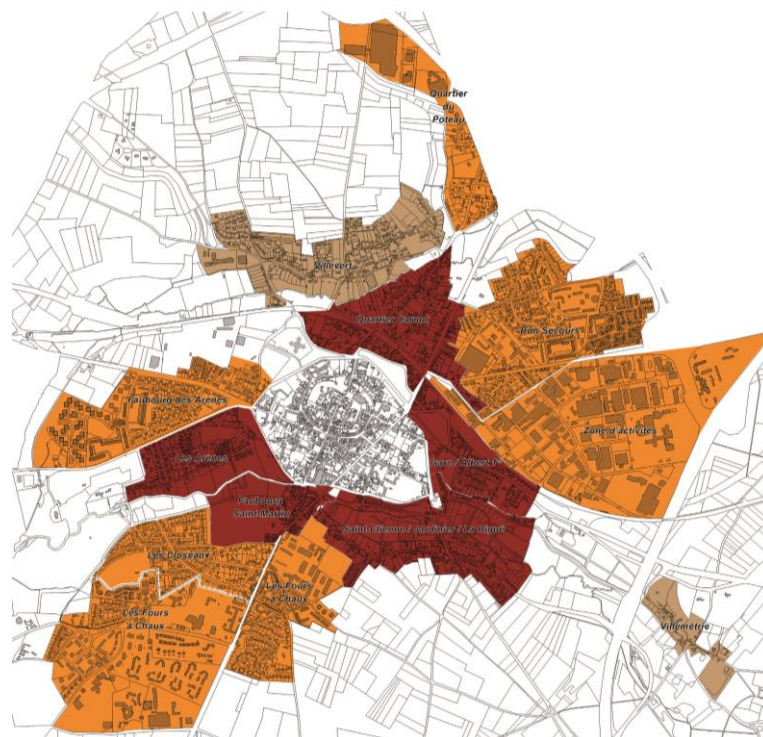
Dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural, esthétique pour la cohésion d'un secteur, elles méritent d'être réhabilitées ou remplacées à l'identique : appareillage de moellons calcaires (parfois de pierres plates) enduits ou non, parfois montés avec très peu de mortier avec un aspect proche de celui de la pierre sèche

A Senlis, c'est particulièrement le cas des clôtures minérales : longs murs en maçonnerie pleine qui dépassent parfois deux mètres de haut (enceinte du parc Saint-Martin) ou celui des clôtures mixtes : associant la composante végétale à un mur de moindre hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille ou grillage), en façade des maisons bourgeoises par exemple.

La carte ci-contre montre que la distribution des murs dans l'espace communal intéresse à présent la quasi-totalité des secteurs, même là où la clôture minérale n'est pas déterminée par les différentes fonctions qu'on souhaite lui attribuer : opportunité de recourir au mur là où il n'y a pas d'alignement bâti sur rue pré existant, multiplication des percements et disparité des portails d'accès qui finissent par dénaturer les qualités de continuité inhérentes à la clôture minérale... quand ce n'est pas l'aspect de l'ouvrage fini qui pose question.

- La mise en œuvre de cette étude a nécessité la réalisation d'une typologie de quartiers afin de les regrouper selon des caractéristiques communes ou très proches. Ainsi, trois catégories ont pu être mises en avant :

- Les hameaux : Villevert et Villemétrie ;
- Les faubourgs : Saint-Etienne/ Jardiniers/La Biguë, Saint-Martin, Les Arènes, Carnot, Gare/Albert 1er ;
- Les quartiers « Fin XX^{ème} siècle » : Notre Dame de Bonsecours, Les Closeaux, Brichebay, les Arènes/avenue de Creil, Les Fours à Chaux / Vénérerie, la zone d'activité.



1.5. LES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

1.5.1. Evaluation des besoins en logements au regard des prévisions démographiques

L'enjeu en matière démographique et de logement est véritablement de permettre « **Un toit pour tous** », ce qui suppose un soutien à l'activité constructive, la mise en œuvre d'une offre mixte (en taille et forme de logements mais aussi en matière de financement), et qui sait répondre aux besoins spécifiques.

Rappel de la situation entre 1990 et 2006 : données de cadrage

Données de cadrage		
Population des ménages en 2006	15660	
Population des ménages en 1999	15792	
Résidences principales (RP) en 2006	6692	
Résidences principales (RP) en 1999	6416	
RS + LV en 2006	516	-54
RS + LV en 1999	570	
Logements construits entre 1999 et 2006	302	
Δ du parc de logements entre 1999 et 2006	+224	

Calcul du point mort : Renouvellement + Desserrement + Variation RS / LV

Renouvellement	Logements construits entre 99-06 - Δ Parc de logements entre 99-06 302-224 = 78 (soit 11 logements / an)
Δ RS + LV	516 – 570 = -54 (soit 8 logements / an)
Desserrement	$\frac{[[\text{Pop. Ménages 99} \times \text{RP 06}]]}{\text{Pop. Ménages 06}} - \text{RP. 99}$ $\frac{[[15792 \times 6692]]}{15660} - 6416 = 332 (soit 48 logements / an)$
Point Mort	Renouvellement + Δ RS + LV + Desserrement 78 – 54 + 332 = 356 (soit 51 logements / an)
	(Pm : réalisé : 43 logements / an ⇒ manquent ≈ 8-10 logements / an)

RP : résidence principale

RS : résidence secondaire

LV : logement vacant

Besoins en logements

Une relance de la construction apparaît nécessaire dans des proportions qui permettent, non seulement la stabilisation du niveau de peuplement au seuil actuel (point mort, en regard duquel il manque environ une dizaine de logements / an) mais encore pour retrouver des marges de manœuvre en termes de diversification de l'offre.

Dans le cadre de la révision de la Charte du Parc, les régions et les départements attendent du territoire qu'il continue à jouer son rôle de solidarité en accueillant de nouveaux habitants. Le statut du Parc naturel régional ne saurait justifier que le territoire se soustrait à l'effort collectif de solidarité en entretenant un malthusianisme – hors de raison – eu égard à l'ampleur des difficultés rencontrées – pour se loger notamment – par un nombre croissant des ménages. L'appel des co-financeurs (régions et départements) pour un Parc « Plus accueillant » [qu'au cours de la dernière décennie] montre assez qu'il s'agit là d'un enjeu majeur auquel la future Charte devra se mesurer.

Dans ce contexte, Senlis, plus importante ville du Parc, ne peut donc raisonnablement se contenter d'en rester au rythme moyen de 45 logements par an.

La Ville consciente de la nécessité d'un effort constructif partagé et des caractéristiques du marché foncier et immobilier local (pas de rotation dans le parc social, foncier parmi les plus cher de l'Oise, disponibilités foncières faibles) engage une stratégie qui vise à améliorer l'offre en logement.

Le contexte senlisien écarte une partie de la population (jeunes ménages, tranches de ménages intermédiaires...) de l'accès au logement. C'est pourquoi, la Ville souhaite diversifier l'offre en logements (taille et produit) et favoriser le logement intermédiaire.

Le développement futur doit notamment prendre appui sur la valorisation des friches de la gare, sur le renouvellement urbain de l'îlot Foch, dans une logique de renforcement de son attractivité résidentielle.

Au-delà des opérations de renouvellement urbain, les capacités de construction en diffus est estimé à 10 à 15 logements.

Un rythme annuel de production de 70 à 75 logements par an, apparaît certes ambitieux et volontariste, mais répond à une volonté de renforcer l'offre en logement et l'attractivité résidentielle.

Besoins de logements spécifiques

Même dans une stratégie renforcée de maintien et d'hospitalisation à domicile, les capacités d'accueil adaptées aux personnes âgées apparaissent insuffisantes au regard des perspectives de vieillissement et d'augmentation prévisible de la demande locale (la part des plus de 60 ans est passés de 14,5% à 17,5% de la population communale entre 1990 et 2006).

A mi-2012, La RPA Thomas Couture propose 53 logements pour 48 vacants, les attributions des 5 logements vacants sont en cours.

L'EHPAD de l'hôpital de Senlis dispose d'une capacité d'accueil de 60 lits qui sont à ce jour tous occupés. L'accueil de jour Alzheimer « l'Hippocampe » de l'hôpital de Senlis accueille en moyenne 12 personnes par jour. Une maison de retraite médicalisée est aussi envisagée dans les quartiers centraux.

Enfin, la question du logement spécifique intéresse également le logement étudiant. Le manque est flagrant et apparaît bien identifié par les services de la Ville (rencontre entre les services municipaux et les lycées en vue de la création de formation en alternance à venir (BTS ou PROMEO). Un projet pourrait voir le jour sur le quartier Ordener et permettrait une nette amélioration de l'offre.

Senlis ne dispose pas de foyer jeune travailleur, toutefois le foyer ADOMA accueille quelques jeunes actifs.

1.5.2. Evaluation des besoins en matière de développement économique

Les hypothèses de travail en termes d'enjeux économiques

Le choix de conforter les « petits » commerces, de préserver leur diversité est mis en œuvre en recourant à la procédure de sauvegarde de la diversité commerciale introduite par le code de l'urbanisme. La ville souhaite poursuivre la stratégie locale, mise en place depuis plusieurs décennies, pour contenir le grand commerce au bénéfice de l'animation commerciale du centre-ville.

Dans les quartiers, les commerces et services de proximité sont encouragés en soutenant plus particulièrement les pôles existants (Brichebay à développer, Val d'Aunette et Bonsecours).

Pour les autres activités, il existe une volonté de maintenir l'emploi (et donc les activités) existant en reconduisant la vocation des différents sites recevant de l'activité, et en les rendant plus attractifs. La stratégie communale repose sur trois axes :

- La requalification de la ZI existante à l'ouest de l'autoroute A1, créée en 1968, aujourd'hui bien intégrée dans le tissu urbain mais qui est saturée et dont l'image s'est dégradée ;
- La relance prioritaire de l'actuelle ZAC des Rouliers qui occupe 18 hectares à l'est de l'autoroute A1, le long de la RD1324, sans occupant à ce jour ;
- Une possibilité d'extension future sur 17 hectares de terrains au sud de la ZAC, dont le principe a été validé par le préfet en date du 21 mars 2013, (après avis de la commission des sites le 7 mars 2013) avec un certain nombre de réserves conditionnant cette urbanisation future. Ces remarques ont permis d'affiner avec les services de l'Etat les prescriptions qui serviront de cadrage aux plans d'aménagement à venir.

- La requalification de la zone d'activités dite « historique » de Senlis :
Un schéma directeur est à l'étude, lancé mi 2013. Il permettra de définir pour le court, moyen et long terme, les actions à engager pour améliorer la zone existante (voirie, éclairage public, stationnement, circulation...), pour la doter des équipements la rendant concurrentielle (généralisation du très haut débit) et la rendre plus lisible et attractive (signalétique, charte environnementale...).

- Le périmètre de la ZAC actuelle :
L'opération d'aménagement a été créée en 1991 sous un régime juridique obsolète aujourd'hui (un Plan d'Aménagement de Zone, un Règlement d'Aménagement de Zone). En effet PAZ et RAZ n'existent plus depuis l'adoption de la loi SRU de décembre 2000. La réglementation en urbanisme et en environnement n'a cessé d'évoluer depuis, et les opérations d'aménagement d'une certaine ampleur doivent avoir fait l'objet d'une étude d'impact et d'une étude loi sur l'eau à minima, correspondant à des critères ne permettant pas aux PAZ/RAZ de l'actuelle ZAC des Rouliers d'être intégrés tels quels dans le PLU communal élaboré pour la première fois depuis la loi SRU.

Par ailleurs, les servitudes de passage à proximité de l'opération de canalisations de transport de gaz doivent être prises en compte pour permettre toute constructibilité 400m de part et d'autres desdites canalisations.

Un plan d'aménagement d'ensemble est nécessaire, qui fera l'objet des études environnementales pré-citées, afin de poursuivre la réalisation de cette opération d'aménagement en faveur du développement économique. Cette opération est prioritaire et peut se poursuivre dans les meilleurs délais.

- Le périmètre de l'extension urbaine :
Si elle est possible dans son principe (inscription du périmètre dans la Charte en vigueur du Parc Naturel Oise Pays de France, dérogation préfectorale de principe après accord de la commission des sites), elle restera conditionnée à la consommation effective des terrains de l'opération d'aménagement ZAC des Rouliers, mentionnée ci-avant.

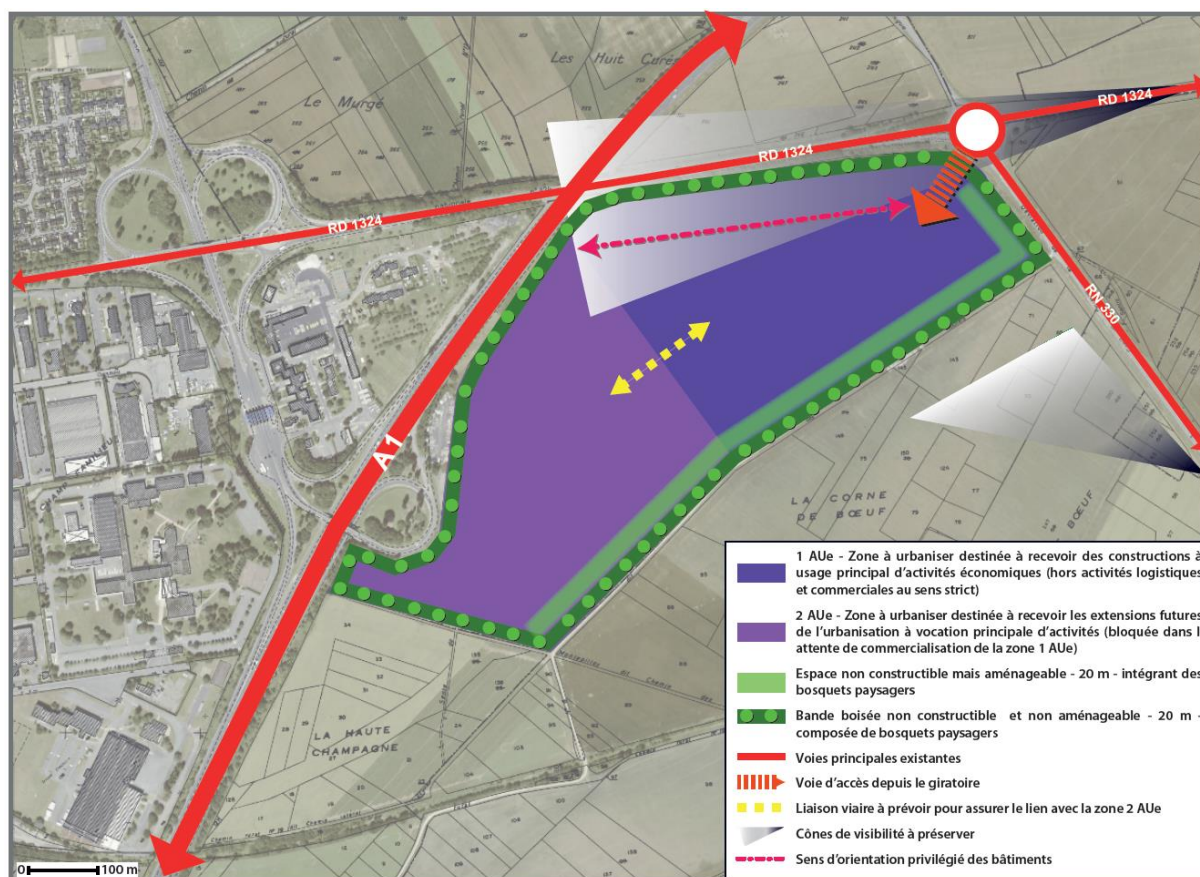
Ces deux secteurs à urbaniser, à l'est de l'autoroute A1, peuvent avoir un impact fort sur le paysage de l'entrée de ville depuis la route de Crépy. Aussi afin de maîtriser la qualité des perspectives vers la silhouette de la cathédrale et des vues sur les glacis agricoles ouverts, le principe d'une intégration paysagère soignée est réaffirmé. L'autoroute est à cet endroit en déblai, et les terrains de l'actuelle ZAC bénéficient d'une topographie favorable permettant de ne pas avoir d'étage en surplomb, à l'exception du bâtiment existant réalisé au début des années 2000.

En l'absence d'étude paysagère précise, le principe de la hauteur des futures constructions sera limité à R+1, soit de l'ordre de 6 mètres.

L'étude paysagère permettra grâce à la connaissance de la topographie, d'affiner les conséquences paysagères d'une augmentation de la hauteur des immeubles. Une cote NGF à ne pas dépasser pourra être prescrite en accord avec les services de la DREAL et du STAP.

Une attention particulière sera portée à l'implantation de masques végétaux (haies, arbres, arbustes, plutôt sous forme de bosquets diversifiés) en bordure de zone, et dans la zone elle-même.

Les principes ci-dessus évoqués sont traduits par le plan d'intention ci-après. Ils feront l'objet d'une orientation d'aménagement au sens de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme lors d'une prochaine modification du PLU.



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

Au bilan, la plupart des enjeux trouvent des prolongements qualitatifs dans le PLU (modulation réglementaire des obligations de stationnement dans le centre-ville, création de secteurs de diversité commerciale, attention accordée à la qualité des parcs d'activités, phasage dans l'ouverture raisonnée d'espaces à l'urbanisation...). Spatialement, la traduction en zonage vise à pérenniser des zones d'activités existantes et à porter le développement de la ZAC des Rouliers étendue.

1.5.3. Evaluation des besoins en déplacement et en équipements

Rappel des enjeux en matière de déplacements

Un gisement évident de développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture (bus, vélo, liaisons piétonnières de proximité) reste à mobiliser, tant leur part actuellement reste infime. La réflexion quant à l'aménagement du futur pôle gare concourt à une amélioration de l'offre en transport en commun, à une volonté de réduction des déplacements carbonés mais aussi à concrétiser la coordination entre les autorités organisatrices (Ville, Département, Région avec l'aide du SMTCO) pour rendre les services de transport en commun efficient.

Le réseau de transport urbain assure la desserte des différents quartiers d'habitat et des zones d'activité et fait l'objet d'améliorations constantes, qui devront se poursuivre avec l'émergence des nouveaux quartiers (quartier de la Gare, Ordener, îlot Foch...) : itinéraires adaptés, créations d'arrêts de bus... La création ou la requalification d'espaces publics à la faveur des aménagements futurs (quartier de la Gare, Ordener, îlot Foch, tous proches du centre-ville) vise donc à réduire les déplacements.

A partir du 1er septembre 2012, à l'occasion de la mise en œuvre du nouveau marché de prestation de transport urbain, le TUS est refondu, modifié et modernisé afin d'offrir de nouvelles lignes. Les objectifs sont :

- * maintenir la gratuité ;
- * mieux desservir les pôles générateurs de transports, notamment les équipements scolaires, les zones d'emplois, les équipements publics et commerciaux, le centre-ville ;
- * offrir un cadencement et un tracé optimisés et adaptés en fonction des jours et horaires de fonctionnement ;
- * mutualiser autant que faire se peut les services des différents AOT présentes sur le territoire senlisien.

Par ailleurs, l'aménagement de la voie verte sur les anciennes emprises ferroviaires offrira une desserte cyclable de qualité et un accès sécurisé au centre historique. La nouvelle liaison cyclable formera un véritable maillon du réseau des cheminements doux de la commune. Elle traversera le futur quartier de la Gare et desservira la piscine d'été, à l'Est, le parc des sports à l'Ouest. Problématique de cheminements piétonniers / cyclables), sécurisation des accès, desserte bus..., la plupart des enjeux sont traités à l'échelle des quartiers à urbaniser, qui privilégient dans l'ensemble les usages alternatifs à l'automobile.

Avec la perspective de liaison TGV – TER Creil–Roissy, dont on peut redouter qu'elle n'isole un peu plus Senlis en matière de transport en commun, la réflexion porte sur une valorisation de l'axe autoroutier Compiègne-Senlis-Roissy par une liaison bus autoroutière qui devra être mise en relation avec le futur pôle d'échange multimodal.

Besoins en équipements scolaires

Les urbanisations projetées par le PADD s'effectueront sans engager de besoins autres que de capacités résiduelles d'équipements existants. Il n'y a pas de nouveaux équipements scolaires programmés). Les effectifs globaux (1^{er} et 2^{ème} degrés) sont de 7 505 élèves (rentrée 2011-2012), la rentrée 2012-2013 laisse à penser un tassement des effectifs notamment dans les sections maternelles. Pour la rentrée 2012-2013, les services de la Ville font état de fermeture de plusieurs classes :

- 1 classe maternelle à l'école du Centre ;
- 1 classe maternelle à l'école de l'Argillère ;
- 1 fermeture potentielle à l'école maternelle de Beauval ;
- 1 classe élémentaire à Beauval ;

La nouvelle demande, qui apparaîtra progressivement semble absorbable par les équipements scolaires existants : les capacités maximales ne sont pas atteintes dans toutes les écoles. La question du redéploiement du groupe scolaire Brichebay, au sud de la Ville reste entière. L'opportunité d'un dégroupement du groupe scolaire Brichebay est à envisager afin d'améliorer la répartition des équipements scolaires à l'échelle de la Ville et répondre à des impératifs de meilleur équilibre des effectifs scolaires sur ce secteur. Il faut par ailleurs constater que l'école Anne de Kiev (Val d'Aunette) nécessite une mise aux normes lourde en terme de performances énergétiques, et que l'école Saint Péravi (centre-ville) n'a pas d'organisation fonctionnelle (préfabriqués, étages...).

Besoins en équipements d'accueil enfance / petite enfance et vie de quartier (sport, loisir, culturel)

A mi-2012, les capacités d'accueil des centres de loisirs et périscolaire apparaissent insuffisantes par rapport à la demande. Sept écoles assurent un service d'accueil péri-scolaire (capacité effective 276 places), les capacités se trouvent par ailleurs particulièrement limitées au regard des disponibilités effectives des salles mises à dispositions dans les différentes écoles de la Ville (

Ecole	Lieu d'accueil périscolaire
Brichebay	Brichebay (capacité d'accueil: 82 enfants)
Centre	Centre (capacité d'accueil: 62 enfants)
Saint-Péravi	St-Péravi (capacité d'accueil: 20 enfants) Sauf le matin : école du Centre
Orion	Orion (capacité d'accueil: 20 enfants)
Anne de Kiev	Anne de Kiev (capacité d'accueil: 34 enfants)
Argilière	Argilière (capacité d'accueil: 24 enfants)
Beauval	Beauval (capacité d'accueil: 34 enfants)
Centre de Loisirs	
Centre de loisirs du mercredi	Brichebay (capacité d'accueil : 150 enfants)
Centre de loisirs février, avril, toussaint	En fonction du site : Brichebay (capacité d'accueil : 168 enfants) Beauval : (capacité d'accueil : 108 enfants)
Centre de loisirs juillet et août	Brichebay juillet : (capacité d'accueil : 198 enfants) Brichebay Août : (capacité d'accueil 168 enfants)

Le service « petite enfance » est assuré par :

- un accueil aux domiciles des assistantes maternelles : 23 assistantes maternelles pour environ 80 enfants gardés ;
- trois haltes garderies : 214 enfants sont inscrits avec une capacité effective de 14 enfants par halte et par jour ;
- une crèche multi-accueil (Saint Péravi) : 58 enfants inscrits pour 14 enfants accueillis par jour.

A compter du 1^{er} juillet 2012, le relais des assistantes maternelles (RAM) est transféré à la Communauté de communes des Trois Forêts.

L'aménagement d'un équipement artistique et culturel est programmé, sa localisation à ce jour n'est pas encore définitivement arrêtée par la Ville.

Evaluation des besoins en espaces verts

Senlis bénéficie d'une situation privilégiée en matière d'espaces verts. Les vastes ensembles forestiers à proximité des zones urbaines, le parc écologique, les espaces verts d'accompagnement des bâtiments publics, la promenade des remparts... s'ajoutent aux jardins privés. L'articulation

entre aménagement et espace vert dans l'élaboration de projets urbains doit être maintenue pour conforter et améliorer la dotation de la ville en espaces verts de qualité.

La mise en place d'un espace vert est prévue à Brichebay, route de Saint-Léonard.

1.5.4. Evaluation des besoins au regard de l'environnement

Aucun des risques identifiés ne fait l'objet d'une prise en compte dans l'urbanisation sur la base d'un plan de prévention des risques.

- Le risque ruissellement fait l'objet d'une mesure imposant aux aménagements urbains la régulation des débits d'eau pluviale : débit de fuite à 2 l/s/ha. Toutefois, le niveau retenu pour le débit de fuite paraît inapproprié (trop généreux) dans le contexte urbain senlisien.
- Le risque inondation a motivé diverses mesures applicables lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (retrait par rapport au fond de vallée, limitation des possibilités de remblais...).

Ces mesures devront être renforcées à l'occasion de la refonte du règlement du Plan Local d'Urbanisme : la prise en compte du risque recoupant ici des enjeux paysagers et environnementaux de premier plan.

- Le risque lié à la présence des cavités souterraines reste mal apprécié. La constitution d'un atlas de référence de ces cavités est engagée. Une première cartographie recensant la connaissance empirique des aléas a été réalisée. Elle sera complétée et affinée au fur et à mesure.

Dans ces conditions, le règlement du PLU ne pourra que reconduire des dispositions préventives visant à inciter les futurs constructeurs de la réalité d'investigations géotechniques préalables justifiant du caractère constructible des terrains concernés.

- Le risque lié aux zones d'effet thermique associé à deux établissements industriels soumis à la réglementation des ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) trouvera une traduction dans le règlement et le plan de zonage du futur PLU par le biais de périmètres (d'autant plus importants qu'ils déborderaient des limites de propriété des entreprises) et de prescriptions restreignant les possibilités d'usage des sols aux alentours de ces installations. La possible mise en service d'un contournement sud-est de l'agglomération offrirait un itinéraire de substitution permettant d'interdire la traversée des zones agglomérées centrales aux convois exceptionnels et aux transports de matières dangereuses.

*
* *

L'ensemble de ces besoins et enjeux est mis en scène, articulé dans le projet d'aménagement et de développement durable de Senlis.

Chapitre 2

Le PLU et sa mise en œuvre

2.1. TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE EN ZONAGE ET EN REGLEMENT / EXPLICATIONS

L'objet de cette partie du rapport de présentation est d'expliquer la cohérence de l'articulation entre PADD et PLU, de présenter les caractéristiques générales de chacune des zones : localisation et répartition sur le territoire, affectation dominante (notamment lorsqu'il s'agit de zones spécialisées : activités, loisirs...), morphologie urbaine résultant des règles qui s'y appliquent...

Territoires de projets du PADD	Zones correspondantes dans le PLU
Au cœur de la « clairière urbaine » : le centre-ville, secteur sauvegardé	
Repère d'urbanité inscrit durablement dans les pratiques des Senlisiens : ambiance urbaine, animation commerçante, édilité publique, administrative, culturelle..., espace privilégié où se tissent des liens avec la vie et les besoins des habitants, des scolaires ou des salariés de tous les quartiers, le secteur sauvegardé, bien qu'il se trouve hors du champ réglementaire du PLU (art. L 123-15c du Code de l'Urbanisme), est naturellement omniprésent dans les réflexions sur le projet urbain. Qu'il s'agisse de déplacements (motorisés ou « doux »), d'équilibre commercial, de qualité paysagère, de densité bâtie ou d'envisager l'accueil de nouveaux habitants, le cœur médiéval de Senlis s'impose comme la zone de référence à partir de laquelle se jaugent et s'évaluent l'opportunité comme la nature des aménagements projetés sur les territoires qui l'entourent. En ce sens, le secteur sauvegardé mériterait la qualification de « zone UA », appellation générique qui désigne par convention dans les PLU, la zone urbaine centrale d'une commune. A Senlis, plan de sauvegarde et de mise en valeur oblige, aucune zone du PLU ne doit recouvrir le centre-ville emblématique régi par ses propres règlements graphiques et écrits. Dans ces conditions, la zone UA reste symboliquement absente du PLU de la Ville.	Secteur sauvegardé (HORS champ réglementaire du PLU)
Les quartiers de renouvellement urbain : la gare, l'îlot Foch	
Aux abords immédiats du noyau médiéval, la Ville fait le choix (par ailleurs cohérent avec les orientations de la loi SRU et des lois Grenelle) de privilégier le renouvellement urbain des quartiers et leur intensification urbaine. Les délimitations et règlements des zones urbaines ont pour vocation d'y valoriser les espaces interstitiels, d'encourager l'émergence de paysages urbains contemporains sans sacrifier la pérennité et le cohérence des tissus urbains homogènes témoins de l'histoire de la mise en place de la ville. La zone péricentrale assume ce rôle en cumulant mixité maîtrisée et nécessité d'une gestion typomorphologique pour certains quartiers. Elle est le lieu des restructurations principales, qui permettent une intensification urbaine en termes d'équipements, de services, et une offre résidentielle renouvelée. 2 secteurs importants de renouvellement urbain font ainsi l'objet d'orientation particulière d'aménagement (art. L.123.1.4 du Code de l'urbanisme) : la Gare et l'îlot Foch.	UB, UCa, UCd, UCe UBr1 et UBr2

La zone péricentrale « extérieure », plus résidentielle, pavillonnaire ou en collectifs, met en œuvre une gestion économe des sols adaptée aux tissus existants (approche typomorphologique). Elle fixe les limites urbaines de l'agglomération et incorpore les actions ciblées de requalification, qui font l'objet d'une réflexion d'ensemble comme de règlements spécifiques. Aucune zone à urbaniser en extension n'est programmée hors l'extension du parc d'activité des Rouliers.	UCb, UCc
Des territoires fonctionnels : activités, équipements	
• Assurer le maintien d'un équilibre commercial Outre une préoccupation globale quant à la diversité commerciale et son équilibre entre commerces de centre-ville et pôle de périphérie (Villevvert), la présence commerciale doit être confortée dans les quartiers par la mise en place de dispositifs réglementaires adéquats, la redéfinition d'une stratégie d'implantation commerciale encadrée dans la zone d'activités, à la faveur des opérations de renouvellement programmées (Gare). • Pérenniser la présence des activités économiques existantes, prévoir l'accueil de nouvelles activités Le PLU décline cet objectif en proposant des espaces d'accueil d'entreprises dédiés, accessibles, pourvus de services, et bénéficiant d'une grande qualité d'aménagement (zone d'activités requalifiée, les Rouliers) et impulsant la reconversion de l'ex caserne Ordener désaffectée pour faire à terme, un pôle d'activités à forte valeur ajoutée, bien inséré dans la ville et contribuant au développement économique sans consommation de ressource foncière. • Accompagner les évolutions des quartiers en matière d'équipements La réglementation urbaine assume les impératifs constructifs, environnementaux et paysagers (problématiques d'entrées de ville, prise en compte des nuisances, gestion de l'énergie et des risques, cohérence urbanisme / transport) des zones dédiées, tout en veillant à poursuivre l'amélioration constante du niveau d'équipements et à leur répartition équilibrée au sein de la commune.	UB, UCb, UCc, UEa UE, AUe, UFa UF, UFa
LA VILLE NATURE : corridors écologiques et trame verte et bleue	
• Une démarche transversale Au cœur du Parc naturel régional Oise – Pays de France, la préoccupation environnementale intéresse l'ensemble des démarches réglementaires, depuis l'établissement de zonages spécifiques (classements conservatoires A et N), une intégration réglementaire appropriée des secteurs sensibles, de la gestion de l'eau et des énergies, jusqu'à la rationalisation des transports et du stationnement. Les continuités écologiques offertes par la « clairière urbaine » (forêts / glacis agricole / vallée de l'Aunette et de la Nonette) sont particulièrement mises en avant et sont constitutives de la trame verte et bleue • Une réglementation adaptée La prise en compte des risques et nuisances (notamment liées au ruissellement, aux cavités souterraines, aux risques technologiques ou au bruit des infrastructures terrestres...), la mise en place de dispositifs paysagers ou de régulation (débit de fuite, pourcentage d'espace vert libre planté obligatoire...), participent des outils mis en œuvre par cette réglementation. La présence de bâtis épars, notamment dans la vallée de la Nonette, comme	Toutes zones UD, Na

celle d'écarts (Villemétrie, Le Tombray) imposent une prise en compte réglementaire de leur caractère spécifique sous la forme de « paysages naturels urbains » valorisés.

○ ***La valorisation des paysages urbains porteurs d'identité***

Le projet se fonde sur l'affirmation de la "clairière urbaine" : glacis agricoles ouverts des plateaux (Villevvert au nord, Fours à Chaux au sud) adossés aux horizons forestiers d'Halatte, Chantilly et Ermenonville, enchâssant le promontoire de la ville forte d'où jaillit, à l'aplomb des vallées de la Nonette et de l'Aunette, la flèche de la cathédrale, signal millénaire d'identité pour le territoire.

L'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), initiée concomitamment au PLU, assurera, dès son approbation, permanence et préservation de ces grands équilibres paysagers. Elle prolongera au-delà du secteur sauvegardé, l'exigence de qualité urbaine en posant des limites franches aux développements modernes et s'attachera à la préservation et au traitement de plus en plus soigné des vues et entrées de ville.

En attendant, le PLU prend en charge ces préoccupations, en mettant en œuvre pour la première fois, un inventaire du « petit patrimoine » identifié et protégé au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme.

Toutes zones

2.1.1. Caractère et vocation de la zone UB

C'est la zone urbaine constituée, de moindres densité et homogénéité des paysages bâtis que le secteur sauvegardé, organisée le long des axes convergents vers le centre ancien et / ou à ses portes principales : faubourg Saint-Martin, Arènes, Grand Cerf / avenue du Maréchal Foch, ancienne porte de Meaux, rue Thomas Couture, avenue Félix Vernois.

Elle présente des capacités d'évolution et de mutation en renouvellement, confortant sa mixité et la diversité des usages et des fonctions représentées.

Un secteur « **UBa** » désigne les parties de la zone concernées par la proximité des arènes.

Un secteur « **UBr** » désigne les parties de la zone concernées 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.

Le secteur « **UBr** » intéresse 2 sous-secteurs distincts :

- « **UBr.1** » : quartier dit de la gare.
- « **UBr.2** » : abords Est de l'avenue du Maréchal Foch.

2.1.2. Caractère et vocation de la zone UC

C'est la zone d'extension péricentrale de l'urbanisation à caractère plus ou moins dense, où domine la fonction résidentielle sans exclure ponctuellement, la présence de commerces ou de quelques activités complémentaires à l'habitation. La poursuite de l'urbanisation là où elle est possible, sans transformation des caractéristiques du tissu urbain est souhaitée.

Un secteur « UCa » désigne les parties de la zone concernées par la proximité des arènes.

Un secteur « UCb » désigne les parties de la zone principalement constituées en pavillonnaires, lotis ou non, pour lesquels de nouvelles constructions sont possibles, sans bouleversement de la forme urbaine actuelle.

- * Brichebay
- * Fours à Chaux
- * Jardiniers / La Bigüe
- * Arènes / avenues de Creil et de Chantilly
- * Bonsecours
- * Villevert

Un secteur « UCc » désigne les parties de la zone constituées en ensembles d'habitat collectif en tours, barres ou plots, pour lesquels les gabarits existants étant réputés acquis, la hauteur plafond des bâtiments devient une donnée essentielle.

- * Brichebay
- * Fours à Chaux
- * Val d'Aunette / La Gâtelière
- * Bonsecours

Un secteur « UCd » intéresse les parties de la zone qualifiées par une cohérence urbaine et/ou architecturale reconnue, héritée de l'histoire de leur constitution, et qu'il convient de préserver.

- * Carnot
- * Rue Louis Escavy
- * Impasse Bellevue
- * Rue Amyot d'Inville

Un secteur « UCe » désigne les parties de la zone correspondant à des ensembles paysagers (bâti généralement anciens associés à des parcs boisés ou jardins qui prolongent le paysage traditionnel des vallées au sein de l'espace urbanisé), pour lesquels l'entretien ou la restauration des constructions et des espaces paysagers attenants sont recherchés.

- * Fond de l'Arche
- * Cours Albert 1er / rue Amyot d'Inville

Un secteur « UCp » désigne les parties de la zone incluses dans un périmètre de protection de la ressource en eau potable.

2.1.3. Caractère et vocation de la zone UD

C'est la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, occupés par des urbanisations diffuses (en hameau), qui n'ont pas vocation à être renforcées, à l'écart de l'agglomération : Villemétrie, Le Tombray.

Un secteur « UDp » désigne les parties de la zone incluses dans un périmètre rapproché de protection de la ressource en eau potable.

2.1.4. Caractère et vocation de la zone UE

- C'est la zone destinée à l'implantation d'activités.

Elle concerne 4 sites principaux sur le territoire communal :

- la zone industrielle, entre l'autoroute, la gare et l'avenue du Général de Gaulle.
- les installations de la SANEF.
- le secteur à dominante commerciale de Villevert, en bordure de la RD 1330.

- Un secteur « UEa » désigne les parties de la zone autorisant les activités à dominante commerciale.
- Un secteur « UEb » désigne les parties de la zone dédiées au centre d'exploitation et d'entretien de l'autoroute.

Dans les parties de la zone repérées graphiquement au plan de zonage, la nature et les conditions de l'occupation des sols font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques visant à limiter l'urbanisation dans les zones de dangers des établissements industriels « OFFICE DEPOT » et « PLANET WATTOHM ».

2.1.5. Caractère et vocation de la zone UF

C'est la zone urbaine principalement affectée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, regardés comme stables à l'échéance de dix ou quinze ans. Elle regroupe les principaux établissements d'enseignement, de formation, culturels, de santé, sociaux ou sportifs de la commune, hors secteur sauvegardé.

- Un secteur « UFa » désigne les parties de la zone couvrant les emprises de l'ex-caserne Ordener.
Dans ce secteur, pour application des dispositions de l'article L123.2§a du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations ou leurs extensions, d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement sont interdites pour une durée de cinq ans au plus, dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la commune.

2.1.6. Caractère et vocation de la zone AUe

C'est la zone non entièrement équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation principale d'activités économiques, à l'Est de l'autoroute A1.

L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou de Zone d'Aménagement Concerté, à l'exclusion de toute construction en diffus au coup par coup.

Elle concerne les abords Est de l'autoroute A1 et de la RD 1324 (dont zone dite des Rouliers).

La zone AUe est découpée en deux secteurs :

- Un secteur 1AUe en bordure de la RN324, RD1324 et RN330, destiné à être urbanisé en priorité, à court terme ;
- Un secteur 2 AUe qui sera ouvert à l'urbanisation après commercialisation du secteur 1AUe.

Les hauteurs y seront limitées à un velum moyen de R+1, soit environ 6 m. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager de ces zones d'activités afin d'en atténuer l'impact sur l'entrée de ville et de préserver les perspectives vers la silhouette de la ville ancienne (cathédrale) et vers les glacis agricoles du Valois.

Le principe paysager de création d'une bande boisée sur les franges Est et Sud a été retenu. L'aménagement de ce secteur nécessitera la réalisation d'une bande plantée de 40 mètres, dont les 20 m en lisière du site seront plantés et non aménageables et dont 20 mètres, à l'intérieur du secteur, seront aménageables pour la réalisation de voiries et de stationnement mais ne seront pas constructibles. Le paysagement global du secteur devra reproduire les ambiances naturelles agricoles locales, en créant des espaces plantés sous forme de boisement dense.

La zone AUe est réputée « bloquée » aux termes du présent PLU : les terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification, révision du PLU ou création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Les dispositions de l'article L.111.1.14 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 AUe riveraines de l'A1 et de la RD1324.

L'article L122-2 du Code de l'urbanisme relatif à l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 s'applique sur le secteur 2 AUe.

2.1.7. Caractère et vocation de la zone A

- C'est la zone naturelle de terres labourées et pâtures qui occupe les plateaux nord (Villevert), sud (Fours à Chaux) et les abords est de la commune (au-delà de l'autoroute).

Les possibilités d'utilisation du sol y sont limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante.

Leur emplacement privilégié (plateau nord et sud) dégagent des points de vue à préserver sur l'ensemble architectural du centre-ville.

- Un secteur « Aa » désigne les parties de la zone occupées par des bâtis existants étrangers à l'activité agricole qui doivent rester circonscrits.
- Un secteur « Ap » désigne les parties de la zone incluses dans un périmètre rapproché de protection de la ressource en eau potable.
- Un secteur « Ace » désigne les parties de la zone correspondant à des corridors écologiques à préserver ou à remettre en état.
- Un secteur « Acep » désigne les parties de la zone, à la fois incluses dans un corridor écologique et concernées par un périmètre de protection rapproché de la ressource en eau potable.
- Un secteur « A* » désigne les parties de la zone concernée par l'entrée de ville est, entre l'axe de la RD 1324 et la route de Mont l'Evêque, où toute construction à usage d'exploitation agricole et horticole est proscrite, pour des motifs de préservation des vues vers la ville et la perspective de la cathédrale.
- Les dispositions de l'article L.111.1.4 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 des RD 1017 et 330.

2.1.8. Caractère et vocation de la zone N

- Il s'agit de la zone constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle couvre notamment les secteurs forestiers nord et sud et les fonds de vallée de l'Aunette et de la Nonette
- Les dispositions de l'article L.111.1.4 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 N riveraines de l'A1 et des RD 1017, 330 et 924.
- Un secteur « Na » désigne les parties de la zone correspondant à des bâtis généralement anciens, intégrés au paysage traditionnel des vallées : grandes résidences (« château », anciens moulins) sur parcs boisés, jardins, pâtures, au

voisinage des anciens fossés du centre historique (Saint-Martin) et sur les limites extérieures de la ville (Valgenceuse, chemin du Roy, la Gâtelière, château de Villemétrie...) pour lesquelles l'entretien ou la restauration des constructions existantes sont recherchées.

- Un secteur « Nf » désigne les parties de la zone destinées à recevoir, sous réserve de bonne intégration au paysage et à l'environnement de la commune, des aménagements de loisirs ou sportifs de plein air (jardins familiaux, parc écologique, voie verte, plaine de sports à l'entrée sud de la ville), ainsi que l'aménagement des équipements existants de traitement des effluents (station d'épuration) dont il convient de permettre l'entretien et l'adaptation.
- Un secteur « N.ce » désigne les parties de la zone correspondant à des corridors écologiques à préserver ou à remettre en état.
- Un secteur « Nk » désigne les parties de la zone destinées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Un secteur « Np » désigne les parties de la zone incluses dans un périmètre rapproché de protection de la ressource en eau potable.

2.2. EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.2.1. Limitations instituées pour des raisons de sécurité		
• Le risque d'inondation fluviale, débordement, remontée de nappe – Restriction ou interdiction de construire ou d'étendre les bâtiments exposés, conformément aux dispositions du règlement (art. 2)	UB, N	– Préservation des champs d'expansion des crues; – Limitation des populations exposées au risque d'inondation – Protection des biens et des personnes.
– Classement en zone naturelle (inconstructible) du fond de vallée de la Nonette et de l'Aunette, susceptible de connaître des épisodes d'inondation par débordement.	N	– Empêcher l'aggravation des impacts potentiels d'une inondation en évitant l'implantation d'obstacles supplémentaires (nouvelles constructions, clôtures en dur...).
• Le risque d'inondation pluviale du ruissellement – Obligation de mise en œuvre des techniques adaptées d'écroulement, rétention, stockage et limitation en volume, restitution progressive (dans les réseaux ou vers le milieu récepteur) des eaux pluviales (art. 4). – Instauration d'un débit de fuite à hauteur de 1l/seconde/ha.	Toutes zones et secteurs	– Imposer une meilleure gestion à la parcelle des eaux pluviales. – Prévention des désordres et nuisances ultérieures dans les secteurs à risque ; – Limitation des populations exposées aux risques d'inondation pluviale et débordement, dus au ruissellement ;
– Obligation d'équiper l'orifice d'évacuation des eaux internes d'un clapet anti-retour (art. 4) en vue d'éviter le reflux d'eaux usées ou pluviales dans les caves, sous-sols et cours, lorsque ces derniers sont situés à des niveaux inférieurs de la cote altimétrique du réseau public.	UB, UC	– Protection des biens et des personnes ;

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.2.1. Limitations instituées pour des raisons de sécurité (suite)		
● Le risque d'instabilité des sols lié à la présence de cavités souterraines. – l'Inventaire des cavités souterraines du BRGM (95 sites recensés) sur le territoire communal, complété par la cartographie de la ville recensant l'état de la connaissance empirique des risques, ne doit pas être considéré comme exhaustif et ne vaut pas Plan de Prévention du Risque et servitude d'utilité publique, au titre de l'article R.123.14.7 du Code de l'urbanisme. – Constructibilité subordonnée à l'observation de règles et / ou études techniques préalables faites à l'initiative et sous la responsabilité du pétitionnaire pouvant déboucher sur l'interdiction de construire au regard des caractéristiques géotechniques du terrain. La collectivité informe de l'existence de cet aléa mais en l'absence de Plan de Prévention des Risques, elle ne subordonne pas la délivrance des autorisations de sol à la réalisation d'une étude préalable. Elle le recommande.	Toutes zones et secteurs	– Prévention des désordres et nuisances ultérieurs sur les bâtiments (effondrement ...) ; – Protection des biens et des personnes.
● Le risque d'instabilité des sols lié au retrait – gonflement des argiles – Risque faible (source BRGM) sur secteurs des vallées : constructibilité subordonnée à l'observation de règles et / ou études techniques spéciales.	UB, UC, UD, UF, AUe, A et N	– Prévention des désordres et nuisances ultérieurs sur les bâtiments (fissures ...) ; – Protection des biens et des personnes.
● Le risque technologique – Aux abords des établissements CETIM, OFFICE DEPOT et PLANET WATTOHM, classés ICPE non « SEVESO » en raison de la présence sur le site de produits inflammables : limitation générale des possibilités d'urbanisation, voire interdiction de construire.	UE, UEa	– Prévenir l'exposition au risque de biens et personnes supplémentaires. Sauf installations strictement nécessaires à l'exploitation, pas d'urbanisation nouvelles ; nature et volume des constructions admissibles soumises à prescriptions.

• Le risque lié à la pollution des sols (avéré ou suspecté) – Constructibilité et nature des occupations du sol envisageables subordonnées au traitement ou au confinement des pollutions du sol et du sous-sol sur les terrains où leur présence est avérée ou suspectée (ancien site d'activité – en zone UB...). – Les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable.	UB, UBr, UE	– Limitation des populations exposées au risque, en l'absence de réhabilitation environnementale des sols.
---	--	--

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.2.1. Limitations instituées pour des raisons de sécurité (suite)		
● Le risque lié à la proximité d'une grande infrastructure routière (autoroute) – Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites dans une marge de recul de 35 m (UE) à 100 m (A, N) le long de l'A 1 (article 6) sauf équipements liés à l'exploitation de l'autoroute et aux réseaux divers.	UE, A, N	– Prendre en compte les risques et les nuisances liés au voisinage d'une grande infrastructure en subordonnant l'implantation de nouvelles constructions au respect des dispositions réglementaires (marges de recul, normes d'isolation acoustique) différenciées selon la nature et l'intensité des trafics, la nature et la destination des constructions.
– Dans les zones de présomption de nuisances sonores liées au bruit des infrastructures terrestres, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.	Toutes zones et secteurs	
● Interdiction d'accès direct vers l'A1 et la RD 30 (hors agglomération) – Voir articles 3.	UE, A, N	– Application locale des dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.2.2. Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage du sol		
● Interdiction de l'habitat au sein des zones d'activité – Pas de constructions nouvelles à usage d'habitation dans les zones dédiées à l'activité ou d'équipement (exceptés les logements de fonction ou locaux de sécurité, gardiennage, surveillance des activités autorisées).	UE	– Ne pas soumettre les habitations aux nuisances éventuelles occasionnées par l'activité économique dans les zones qui lui sont spécifiquement affectées.
● Interdiction ou implantation sous conditions de l'activité au sein ou à proximité de l'habitat – Interdiction de nouvelles implantations ou extensions de constructions industrielles, d'entrepôts (art. 1).	UB, UC, UD, UF	
– Implantation ou extension de construction à usage hôtelier, de bureaux, de commerces tels que restaurants, activités d'accueil et de tourisme, centre de séminaire ou de formation, salle des ventes, etc., à condition qu'elles soient justifiées par l'entretien ou la restauration des bâtiments existants et qu'elles ne remettent pas en cause la conservation de leurs qualités d'intégration dans le paysage traditionnel de l'agglomération	UD, Na	– Assurer l'évolution maîtrisée de bâtis épars ou à l'écart de l'agglomération, dont l'intérêt architectural souvent avéré justifie une diversification des occupations du sol possibles dans le strict respect des qualités paysagères des lieux.
– Implantation de bureaux pour activités de service et professions libérales, petit artisanat urbain subordonnées à la mise en œuvre de mesures destinées à prévenir les nuisances et contraintes pour les habitations riveraines..	UB, UCb, UCd, UCe	– Permettre une mixité des fonctions urbaines qui ne se fasse pas aux dépens de la qualité résidentielle des zones à vocation d'habitat. – Encadrer les changements d'usage dans des zones à dominante résidentielle.
● Implantation ou extension des constructions à usage agricole – Circonsrites à la zone agricole. – Accueil et tourisme en milieu rural possibles à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement de la zone et qu'ils prolongent une activité agricole existante.	A	– Prévenir la dissémination de constructions et installations agricoles, tout en ménageant des possibilités de diversification agricole en frange d'urbanisation, et le développement du tourisme / accueil en milieu rural, vente à la ferme, etc.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.2.2. Limitations destinées à mieux gérer les conflits d'usage du sol (suite et fin)		
● Interdiction du stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale, sauf sur l'aire d'accueil des gens du voyage et les terrains de sédentarisation et sauf aire de grand passage.	Toutes zones et secteurs sauf Nk	– Autoriser en l'organisant sur un équipement d'intérêt collectif le stationnement de caravanes à usage de résidence principale. – Le stationnement des caravanes isolées est interdit dans l'ensemble des autres zones, en particulier dans la zone naturelle (hors secteur Nk).
● Obligation de réaliser les aires de stationnement requises en cas de changement de destination de la construction et de création de surface de plancher	Toutes zones et secteurs	– Prévenir la dégradation des conditions de stationnement au gré de transformations d'usage diffuses mais dont les effets se cumulent.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.2.3. Limitations destinées à gérer l'implantation des commerces		
● Interdiction des commerces – Traduction de la politique communale en matière de commerces, le PLU interdit une affectation commerciale des sols dans plusieurs zones	UF, A et N	– Encadrer la dissémination des commerces dans les zones à dominante résidentielle (pavillonnaire) ou naturelle, pour éviter notamment les problèmes de stationnement qui y sont liés.
● Implantations sous conditions des commerces – A condition que l'affectation commerciale ne représente pas plus de 50% des surfaces de plancher construites sur le terrain	UE	– Prévenir l'accaparement progressif des espaces dédiés aux activités de production par des activités commerciales dont les logiques foncières, les rythmes et les impératifs de fonctionnement (horaires, fréquentation...) finiraient par avoir raison d'un voisinage industriel.
– A condition de développer une surface de plancher inférieure à 250 m², <u>et</u> d'être situés dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5§7 bis du Code de l'urbanisme repérés au document graphique du règlement. – Uniquement dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5§7 bis du Code de l'urbanisme. – Les rez-de-chaussée sur rue ont une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 m au moins et 4,10 m au plus.	UB, UCb, UCc, UCd	– Assurer un développement cohérent et maîtrisé des commerces en évitant d'affaiblir les pôles commerciaux de proximité (commerces de quartier). – Maintien (ou installation) d'un commerce de détail de proximité, diversifié, à rez-de-chaussée sur rue ; faciliter les mutations en pied d'immeuble.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.2.4. Limitations instituées pour la protection des milieux naturels et du patrimoine		
● Protection du petit patrimoine – Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et en annexe ne peuvent être transformés (ou détruits) sans autorisation : régime de déclaration préalable. – Ce recensement, dans l'attente de l'AVAP, se compose d'une série de 33 fiches rédigées et d'un listing d'éléments remarquables dont la localisation est précisée sur une carte spécifique. Il est complété d'une liste de 400 éléments patrimoniaux remarquables sur la commune.	Toutes zones et secteurs	– Préservation des éléments bâtis ou naturels à caractère paysager porteurs d'identité pour la commune protégés ou non par une inscription ou une servitude de monument historique. – Eviter la transformation irréversible d'éléments paysagers importants pour l'identité locale pour lesquels l'AVAP dès son approbation, prendra le relais.
● Prise en compte du zonage archéologique (art. 2) – Transmission des demandes d'urbanisme aux services de la DRAC pour les déclarations de travaux préalables dans les six secteurs d'archéologie préventive. – Signalement de toute découverte fortuite intéressant l'archéologie ou l'histoire locale au Service Régional de l'Archéologie.	Toutes zones et secteurs	– Connaissance et valorisation des richesses archéologiques et historiques locales.
– Sanctuarisation des secteurs naturels, notamment le fond des vallées la Nonette, de l'Aunette et des rus affluents, les forêts d'Halatte, Ermenonville et Chantilly (art. 1 et 2). – Préservation / réhabilitation des corridors écologiques identifiés au nord-ouest de la Ville et valoriser les continuités écologiques le long des rivières et de leurs bras ou biefs, les liaisons biologiques rivières et forêts.	N	– Protection stricte de la qualité des sites, des paysages et de l'intérêt esthétique, historique ou écologique de ces espaces naturels.
	Ace, Nce	– Se conformer aux orientations de la Charte du PNR et répondre aux attentes de la loi (Grenelle 2) concernant les trames vertes et bleues et la biodiversité.
● Protection des espaces cultivés au nord (plateau de Villevert) et à l'est (Villemétrie). – Interdiction des constructions à l'exception de celles permettant le maintien de l'activité agricole (art.1 et 2)	A	– Volonté de préservation de l'affectation des sols et des conditions d'exercice de l'activité agricole.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.2.4. Limitations instituées pour la protection des milieux naturels et du patrimoine (suite)		
● Protection et valorisation des paysages – Prise en compte de la sensibilité paysagère particulière des sites en préservant l'équilibre entre masses bâties et plantations au bénéfice des qualités de composition urbaine (art.13). – Pas d'abattage d'arbres sans compensation.	Toutes zones et secteurs	– Volonté de voir pris en compte le caractère paysager propre à chaque site lors de l'élaboration des projets de construction – Éviter la dégradation des vues. – Eviter la transformation irréversible d'éléments paysagers importants pour l'identité locale.
● Renforcement de l'insertion paysagère des activités ou des équipements prévus – En limite de la zone avec une zone d'habitat, constitution d'une bande de plantation (sur 3 m au moins). – Les annexes techniques, citernes, aires de stockage et de manœuvre doivent être dissimulées par un écran visuel végétal.(art13)	UE, UF, A, Nk	– Volonté de réduire au maximum les nuisances visuelles et environnementales des équipements et constructions ou installations à usage agricoles ou d'activités.
● Implantation en retrait de la Nonette, de l'Aunette et de leurs bras – Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m des berges des rivières, des rus (art. 6 et 7).	UB, UC, UD, N	– Contribuer à la redécouverte des paysages d'eau de fond de vallée en préservant les abords immédiats des rivières de nouvelles urbanisations en tête de berge. – Confortation des continuités écologiques et paysagères constituées par les rivières et leurs rus affluents.
● Restriction ou interdiction de remblais ou de terrassements – Les exhaussements et affouillements de sol doivent être liés aux travaux de constructions ou d'aménagements paysagers autorisés (art. 2)	Toutes zones et secteurs	– Limitation des atteintes paysagères par remodelage important du terrain naturel. – Les opérations d'aménagement rendues possibles par le PLU ne doivent pas conduire à modifier l'altimétrie des terrains.
● Identification d'espaces verts en zone urbaine à protéger (art. A 123-1 du CU)	UCd (quartier Carnot)	Assurer la protection du cœur d'îlot historiquement configuré de jardins et parcs arborés dont la disparition progressive à l'occasion d'opérations immobilières successives menace à présent l'identité paysagère du quartier

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.2.4. Limitations instituées pour la protection des milieux naturels et du patrimoine (suite et fin)		
● Protection et valorisation des Espaces Boisés Classés – Application des dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme ; – Pas de construction à moins de 15 m d'un EBC (art. 13).	Toutes zones et secteurs	– Eviter la disparition irréflectie d'éléments paysagers intervenant dans les grands équilibres écologiques et paysagers communaux.
	UF, A et N	– Assurer l'intégrité et la pérennité des boisements et de leurs lisières.
● Large place accordée aux traitements des espaces libres par les végétaux – Obligation de traitement végétal des espaces non bâtis et incitation au recours à des essences locales pour les plantations.	Toutes zones et secteurs	– Volonté de voir pris en compte le caractère paysager propre à chaque site lors de l'élaboration de projets de construction en s'appuyant sur l'annexe « plantations » jointe au règlement ;
– Instauration d'une part minimale du terrain traitée en espaces paysagers et plantée d'arbres de haute tige.	15% en UB, UE et UF, 25% en UC, 45% en UD	– Eviter la disparition progressive des espaces verts à l'occasion de divisions parcellaires répétées en zones denses ; – Favoriser le maintien d'une présence végétale forte dans les zones à dominante résidentielle.
● Limitation des effets de l'aménagement sur l'imperméabilisation des sols – Recours à des revêtements de sols non imperméabilisants (sablage, dallage ou pavages adaptés)	Toutes zones et secteurs sauf UE et UF	– Prévenir le colmatage irréversible des terrains par des traitements imperméables trop généreusement dimensionnés, pas toujours justifiés au regard des usages du sol.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.2.5. Limitations instituées pour créer ou préserver une forme urbaine		
• Instauration d'une « servitudes d'attente » (art. L.123.2§a du Code de l'urbanisme), interdisant, pour une période de cinq ans au plus, à compter de l'approbation du PLU et dans l'attente d'un projet d'aménagement approuvé par la commune, les constructions ou installations d'une superficie de plus de 50 m² de surface de plancher (art.2)	UFa (ex quartier Ordener)	– Subordonner à l'approbation d'un projet d'aménagement global, le réinvestissement urbain de l'ex caserne Ordener qui réponde aux orientations de la ville en termes de densité, de programmation, de développement économique et de qualité des paysages urbains (espaces d'usages collectifs) produits.
• Instauration d'une zone bloquée (COS=0), à compter de l'approbation du PLU.	AUe (les Rouliers et extension)	– Réserver des capacités foncières suffisantes pour répondre aux besoins communaux d'accueil d'activités, à l'horizon 10-15 ans, en complément des actions de renouvellement (sur Villevert et la zone d'activité). – Une orientation d'aménagement est en cours de réalisation afin de maîtriser la cohérence de la future urbanisation 1AUe et 2AUe et est intégrée au présent rapport de présentation. Les secteurs AUe étant bloqués en l'attente d'un projet d'aménagement global, il est prématuré d'intégrer ces orientations au sens du code de l'urbanisme (cf ci-après article L123-1-4 du CU)
• Instauration d'orientations particulières d'aménagement (art. L.123.1.4 du Code de l'urbanisme) – Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation particulière d'aménagement (2 secteurs), toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies dans le PADD.	UBr.1, UBr.2	– Conformément à l'évolution en cours du droit de l'urbanisme, vers un « urbanisme de projet », valoriser l'outil « Orientation particulière d'aménagement » dans le nouveau PLU, en en faisant, pour des espaces majeurs de transformation de la Ville, un instrument sectorisé et opposable d'encadrement des projets : Gare, îlot Foch.
• Instauration d'une superficie minimale de terrain (articles L.123-1§12 et R.123-9§5 du Code de l'urbanisme) – La superficie des parcelles doit être suffisante pour permettre la	UD, A, N	– Prendre en compte l'état du réseau public d'assainissement existant et ses perspectives de développement, d'après le zonage d'assainissement

réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire adapté au projet.		annexé au dossier de PLU (annexes sanitaires). – Privilégier des solutions alternatives pour les secteurs à l'écart de l'agglomération principale.
--	--	---

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.2.5. Limitations instituées pour créer ou préserver une forme urbaine (suite)		
• Adaptation des conditions d'implantation par rapport aux voies – Obligation d'alignement.	UB (partie), UD (partie)	– Conserver, prolonger ou créer une continuité bâtie en front de rue, caractéristique des quartiers anciens de faubourg.
– Retrait des constructions requis	UC, UD (partie) : 5 m au moins UE : 10 m mini UF : 3 m mini A et N : 5 m mini	– Eviter les constructions trop imposantes en limite de voie ; – Favoriser une forme urbaine aérée (secteurs résidentiels) ; – Instaurer une limite à la densité admise en ménageant des possibilités d'extension (activités, logement) ; – Réserver les emprises éventuellement nécessaires aux accès, annexes techniques, stationnements, aux traitements paysagers des espaces libres, et au passage des cheminements piétons.
– Respect de l'ordonnancement bâti existant, aligné ou en retrait.	UB (partie, UC sauf UCc, UD	– Prendre en compte les caractéristiques dominantes du tissu existant pour fixer la règle applicable aux constructions projetées et favoriser leur insertion aux paysages urbains constitués.
• Conditions d'implantation particulières pour les secteurs d'orientation d'aménagement – Instauration d'une obligation d'implantation à l'alignement des constructions, repérée au document graphique de l'OPA.	UBr.1 et 2	– Permettre la mise en œuvre ou la confortation d'un ordonnancement urbain continu, nouvelle façade urbaine voulue par la Ville et traduites par une série d'actions répertoriées dans les orientations particulières d'aménagement.
• Adaptation des conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives – Implantation sur l'une au moins des limites séparatives. En arrière de terrain (au-delà d'une bande de 18 m comptée depuis l'alignement) : – Possibilités d'implantations conditionnelles en limites séparatives (adossement...) ;	UB	– Favoriser une continuité bâtie et le regroupement, côté rue, des constructions caractéristiques de ces quartiers, ou à l'occasion de restructuration urbaine.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.2.5. Limitations instituées pour créer ou préserver une forme urbaine (suite)		
– Marge de recul minimum des constructions (au moins égale à la hauteur du bâtiment et 3 à 6 m mini) ; – Possibilités d'implantation conditionnelles en limites séparatives (selon hauteur, en fonction de la présence ou non de constructions déjà implantées en limites, si prise en compte des dispositions assurant la protection contre l'incendie dans les zones d'activités...).	UC, UD, UE, UF, A, N	– Dégager des perméabilités visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlots ; – Eviter les constructions trop imposantes en limite de propriété. – Maintenir (ou susciter) une forme urbaine « aérée » (en secteurs résidentiels)
• Modulation des coefficients d'emprise au sol – Pas d'emprise au sol réglementée.	Ub, UCb, UF	– Instaurer une limite à la densité admise, modulée selon les objectifs retenus par le PADD pour la zone
– Emprise au sol différenciée selon le paysage urbain recherchée :	UCa, UCe: 15% maxi UCc, UCd: 25% maxi UD : 30% maxi UE : 60% maxi Aa : 10% maxi Na : 10 % maxi Nf : 10% maxi Ace : 5% maxi Nce : 2% maxi	
• Limitation différenciée de la hauteur de bâtiments – Encadrement de la hauteur exprimée au point le plus haut et / ou à l'égout du toit.	Toutes zones et secteurs	– Permettre une bonne intégration des constructions à l'épannelage général des quartiers déjà constitués. – Encadrer l'intégration des nouvelles urbanisations pour les inscrire dans une volumétrie proche de celles des quartiers voisins et au paysage général de l'agglomération.
– Modulation du plafond de hauteur en référence au type de construction autorisée (toitures à pentes / constructions contemporaines)	Toutes zones et secteurs	– Permettre l'implantation d'architectures contemporaines et / ou bioclimatiques.
– Modulation du plafond de hauteur en référence aux hauteurs des constructions avoisinantes repérées au titre de l'article L.123.1.5.§7 du Code de l'urbanisme (Inventaire du patrimoine bâti).	UB, UC, UD	– Eviter la désarticulation de fronts bâtis de hauteur homogène.
– Prise en compte des caractéristiques de hauteur d'installations spécifiques : pylônes, antennes, mâts...	UE, UF, A	– Permettre l'implantation de constructions ou d'installations dont la hauteur est imposée par destination.

LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	ZONES ET SECTEURS CONCERNES	EXPLICATIONS / JUSTIFICATIONS
2.2.5. Limitations instituées pour créer ou préserver une forme urbaine (suite et fin)		
• Conditions d'aspect architectural des constructions (articles 11) *Interdictions : – De l'utilisation de matériaux ne représentant un aspect d'une qualité suffisante tels que le parpaing non recouvert d'enduit, les enduits trop clairs, imitations de matériaux, les tôles métalliques brutes en couverture. – D'éléments préfabriqués en ciment et en bois pour les clôtures.	Toutes zones et secteurs	– Utiliser des matériaux qui participent à la qualité d'aspect et à la tenue générale des paysages urbains de la commune, en particulier dans les zones à dominante d'habitat. – Éviter l'utilisation de matériaux sans référence locale dont l'utilisation n'est pas motivée par la recherche de performance énergétique ou de durabilité.
*Prescriptions : – Obligation de conserver les ornements, percements, à l'utilisation d'enduits traditionnels.	UB, UC, UD, Na	– Mise en valeur du patrimoine ancien traditionnel et prise en compte des typologies architecturales observées sur la commune qu'elles soient ou non repérées au titre de l'article L.123.1.5§7 du CU, et dont l'inventaire est présenté en annexe. Des prescriptions s'imposent pour les travaux sur ces éléments de patrimoine inventoriés, soumis désormais au régime de la déclaration préalable.
– Prise en compte des typologies architecturales particulières attachées à l'époque de construction du bâtiment.	UB, UCd, UCe, UD, Na	
– Intégration des dispositifs de production d'énergies alternatives en façade, en toiture, ou sur le terrain d'emprise de la construction qui doivent rester non visibles depuis la rue ou l'espace public.	Toutes zones et secteurs	– Permettre le recours aux dispositifs (solaires, géothermiques, photovoltaïques...) d'énergies renouvelables, en maîtrisant leurs éventuels impacts sur les paysages naturels et urbains communaux.
– Projets d'architecture contemporaine envisageables (toitures terrasses, matériaux durables...) dans la mesure où ils témoignent d'une cohérence architecturale d'ensemble et s'insèrent au paysage de la Ville.	Toutes zones et secteurs	– Autoriser de manière encadrée des expressions architecturales nouvelles dans la mesure où elles maîtrisent leur rapport avec l'environnement immédiat et sont motivées par la recherche de qualité architecturale.
– Limitation des clôtures en hauteur selon leur composition et leur localisation, dans la commune et par rapport au domaine public.	Toutes zones et secteurs	– Respect des ambiances des rues et des vues.

2.2.6. Limitations instaurées pour application des dispositions de l'article L.123.1.5§8 du Code de l'urbanisme : emplacements réservés

Au regard des orientations retenues par le projet communal et des actions déjà réalisées, l'actualisation des emplacements réservés était devenue nécessaire.

7 emplacements réservés sont retenus par le PLU.

2 d'entre eux concernent des élargissements ou création de voirie ; 3 visent à la réalisation de cheminements piétonniers / cyclables ; 1 à la mise en œuvre d'actions de préservation ou de remise en état de milieux d'intérêt paysager et écologique.

1 est destiné à la réalisation d'équipement (+terrains familiaux).

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie en m² (ou emprise en m)
1	Elargissement de la rue Saint-Lazare	Commune	Environ 3 m d'emprise coté Est
2	Réalisation d'espaces verts et aménagements paysagers, route de Saint-Léonard	Commune	8 865 m²
3	Création d'une voie d'accès à l'aire d'accueil des gens du voyage, route de Creil	Commune	8 m d'emprise 3 660 m
4	Création de terrains familiaux pour sédentarisation des gens du voyage, rue de la Bigue	Commune	5 580 m²
5	Aménagement d'une voie de circulation douce, chemin de la Fontaine des Malades	Commune	8 m d'emprise
6	Aménagement d'une liaison douce à Villevert	Commune	3,5 m d'emprise
7	Poursuite de l'aménagement de l'allée piétonnière et de la coulée verte (espace collectif et récréatif) le long de l'Aunette	Commune	Environ 10 m d'emprise depuis la berge 6 210 m²

2.3. EVOLUTION DES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) / JUSTIFICATION

L'élaboration du PLU de Senlis emporte révision du POS. Il convient d'expliquer ici les raisons qui ont conduit la ville à faire évoluer la règle.

Compte tenu de l'ampleur des transformations apportées au document précédent, les justifications ne peuvent procéder règle par règle, mais s'appréhendent globalement.

2.3.1. Les évolutions imposées par l'entrée en vigueur de la Loi SRU (pour mémoire)

Elles concernent tant des dispositions de forme (organisation des articles du règlement ; appellation des zones) que de fond (suppression des possibilités de dépassement de COS ; champ d'application limité de l'article 5).

2.3.2. Les évolutions imposées par l'entrée en vigueur de la Loi Engagement National pour l'Environnement (pour mémoire)

Le PLU 2012 est élaboré sous l'empire des dispositions en vigueur issues de la loi SRU.

La loi ENE du 12 juillet 2010 a modifié plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme concernant le contenu des PLU, toutefois l'entrée en vigueur de ces dispositions a été reportée par la loi du 5 janvier 2011 :

- pour les PLU dont l'arrêt interviendrait avant juillet 2012,
- ou dont l'approbation interviendrait avant juillet 2013.

En conséquence tant la forme que le contenu du PLU 2012 restent régis par les règles applicables sous le « régime SRU ».

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
2.3.3. Pour le découpage des zones et sous-secteurs		
● Découpage du territoire en 8 zones et 24 secteurs ou sous-secteurs	- 17 zones et 24 secteurs ou sous-secteurs.	- La nouvelle architecture du document d'urbanisme communal anticipe les évolutions à venir en matière de droit de l'urbanisme. En particulier, elle fait une large place à « l'urbanisme de projet » à travers un PADD renforcé par 2 orientations particulières d'aménagement sectorisées et opposables permettant, sans modification du PLU, la réalisation de projets compatibles.
● Les objectifs remaniés de la zone péri-centrale UB - Zone des anciens faubourgs péricentraux qui recouvre les urbanisations organisées aux portes anciennes de la ville forte. - Désignation d'un secteur UBr accueillant des projets de restructuration de grande ampleur : ○ Le quartier de la Gare ○ L'îlot Foch	- Zones UB, UD, UE, UH, UI, UY	- Zone urbaine proche du centre dont l'amélioration des qualités urbaines est particulièrement recherchée pour une meilleure utilisation des disponibilités foncières existantes. - Introduire la cohérence d'ensemble nécessaire à la conduite coordonnée d'opérations de renouvellement urbain, appelées à se développer (ou déjà engagées). - Volonté affirmée de mettre en œuvre la transformation de secteurs (gare, îlot Foch) aujourd'hui à l'écart des dynamiques de l'agglomération. - Ailleurs dans la zone (hors périmètre de renouvellement) maintien d'une large diversité fonctionnelle et possibilités de recomposition urbaine en référence aux espaces publics et aux paysages urbains traditionnels de faubourgs.
● L'adaptation du découpage en secteurs de la zone UC - UCa protection des abords des Arènes - UCb extension à dominante résidentielle principalement constituée en habitat individuel, loti ou non, de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle - UCc ensembles d'habitats collectifs constitués - UCd ensembles bâtis anciens (entre deux guerres) dont il convient de préserver les particularités urbaines / architecturales qui subsistent encore : rue Louis Escavy, impasse Bellevue... - UCe ensembles paysagers (bâtis + parcs boisés) prolongeant le paysage traditionnel des vallées dans l'espace urbanisé pour lesquels entretien ou restauration des constructions et des parcs ou jardins arborés attenants sont recherchés	- Moindres protections des abords des Arènes (UE + bande inconstructible partielle) - Zone d'extension en UC, UD, UE et 1NA - Zone UC à gabarit collectif - Pas de prise en compte particulière des ensembles bâtis cohérents et de leurs espaces paysagers d'accompagnement classés UD, UE, 1NA, 2ND	- Mettre en adéquation des formes bâties avec leur environnement. - Concilier approche patrimoniale et typo-morphologique des quartiers d'extension et possibilités de transformation progressive des tissus en densification par division de parcelles dans les quartiers qui présentent encore quelques potentialités (dents creuses).
● La création d'une zone urbaine spécifique aux écarts et aux hameaux (UD) - Villemétrie, Le Tombray pour lesquels aucun renforcement urbain n'est prévu par le PLU	- UE, 2NA (à Villemétrie pour développement extensif de l'urbanisation)	- Ni naturelle (déjà bâtie voire équipée, comme au Tomberay), ni tout à fait urbaine (à l'écart des services et équipements communaux et revendiquant des formes urbaines peu denses individuelles sinon toujours « rurales »), la zone UD organise une évolution maîtrisée de ces secteurs (comblement de dents creuses) pour lesquels un renforcement de l'urbanisation n'est pas souhaité.
● La refonte globale des zones à urbaniser (AUe) - Le PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser à l'exception du parc des Rouliers à vocation d'activité. Ce zonage est divisé en deux sous-secteurs : - Un secteur 1AUe en bordure de la RN324, RD1324 et RN330, destiné à être urbanisé en priorité, à court terme ; - Un secteur 2 AUe qui sera ouvert à l'urbanisation après commercialisation du secteur 1AUe. - Elles passent de 151 ha à 37 ha.	- Zones INA, IINA (plateau de Villevert dont l'urbanisation été programmée par le PDUi de 1976 et le SDAU intercommunal de l'époque)	- Répondre aux attentes de la loi SRU en termes de gestion économe des sols et de maîtrise de l'étalement urbain. - Orienter les développements de la Ville vers le renouvellement urbain au sein des limites actuelles de l'espace aggloméré constitué en conservant les terres agricoles et les zones naturelles et paysagères. - Prendre en compte les préoccupations environnementales associées à l'appartenance au PNR et notamment le respect de l'intégrité des corridors écologiques et de la compatibilité avec les dispositions de la Charte.

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
● La reconduction des zones d'activités incluant un affichage plus clair de la stratégie communale en matière d'implantation commerciale (UE) – UEa : commerce (Villevert) – UE et UEb : implantations commerciales encadrées	– UI, INA	– Assurer la lisibilité des zones clairement dédiées à l'activité. – Prendre en compte l'affectation dominante commerciale des lieux (pour Villevert). – Eviter le remplacement progressif des activités de production par des activités commerciales aux logiques foncières, financières, d'amortissement des installations de court terme et aux exigences de fonctionnement (fréquentation du public, horaires...) préjudiciables au voisinage des entreprises.
● La redéfinition de la zone UF – Zone d'équipements publics d'intérêt général et collectif + ex-caserne Ordener (UFa) + logements associés à la gendarmerie	– Zone UF : emprises militaires et gendarmerie	– Assurer la lisibilité de zones clairement dédiées aux équipements publics et d'intérêt collectif dont les caractéristiques urbaines, architecturales (volumétrie, fonctionnement, desserte...) s'accommodent de règles spécifiques eu égard à leur destination
● La suppression de plusieurs zones du POS – UY : domaine ferroviaire déclassé incorporé à la zone de renouvellement urbain de la gare (UBr) – UH : remparts et mails reclassés en Nf (mails) et N (abords ouest et sud du secteur sauvegardé) – UG : bas de Villevert (reclassé en zone N, coulée verte de l'Aunette, sauf pour les parties déjà urbanisées reversées en zone UC) – NB : Villemétrie reclassé en A sauf pour la frange déjà bâtie au sud raccrochée à la zone UD du hameau	– Zones UY, UG, UH, NB	– Le rachat par la commune du domaine ferroviaire et son déclassement – Pour UH, la volonté d'un encadrement des utilisations du sol possibles sur les mails qui ne se fassent pas au détriment du caractère arboré des lieux. – Pour UG, la préservation des emprises nécessaires à l'aménagement progressif d'une coulée verte d'ampleur le long de l'Aunette qui prévienne le colmatage ponctuel des vues et accès vers la rivière par des constructions successives et la transformation des caractéristiques paysagères des lieux (remblais, aménagement de paysage jardiné en lieu et place des paysages naturels des bords de rivière) – La suppression des zones NB (par la loi SRU) impose le reclassement des terrains concernés soit en zone naturel ou agricole soit en zone urbaine proche
● Les secteurs destinés à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux pour la sédentarisation (Nk) – L'aire d'accueil est prévue pour être aménagée à l'ouest de la ville (route de Creil). – Les terrains familiaux pour sédentarisation intéressent quelques emprises chemin de la Bigue.	– Aire d'accueil des gens du voyage déjà positionnée 2NDg ; pas de terrain de sédentarisation	– La commune répond à ses obligations en matière d'obligation d'accueil des gens du voyage. – Elle accompagne la sédentarisation des gens du voyage en retenant pour leur implantation des sites déjà occupés qu'il convient d'aménager.
● L'affirmation de la zone agricole (A) – Ré-intégration à la zone agricole des terrains du plateau de Villevert et des abords de Villemétrie programmés au POS à l'urbanisation. – Stricte conservation des zones agricoles du plateau sud (Fours à Chaux). – Réduction modérée de la zone agricole sur le plateau est (parc d'activités des Rouliers)	– Zones NC, INAh, IINA.	– S'assurer de la pérennité d'un usage agricole des sols sur des espaces d'intérêt agro-environnemental et paysager majeur dans la commune.

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
● La confortation de la zone naturelle (N) – Maintien du zonage naturel sur les espaces boisés. – Affichage renforcé des continuités vertes sur les vallées de l'Aunette, de la Nonette de leurs rus affluents (coulée verte du vallon de la Fontaine des Malades, abords de la route de Saint-Léonard à Brichebay). ● Un secteur Na désigne les parties de la zone correspondant à des bâtis généralement anciens, intégrés au paysage traditionnel des vallées : grandes résidences (« château », anciens moulins) sur parcs boisés, jardins, pâtures, au voisinage des anciens fossés du centre historique (Saint-Martin) et sur les limites extérieures de la ville (Valgenceuse, chemin du Roy, la Gâtelière, château de Villemétrie...) pour lesquelles l'entretien ou la restauration des constructions existantes sont recherchées. ● Un secteur Nf désigne les parties de la zone destinées à recevoir, sous réserve de bonne intégration au paysage et à l'environnement de la commune, des aménagements de loisir ou sportifs de plein air (jardins familiaux, parc écologique, voie verte, plaine de sports à l'entrée sud de la ville), ainsi que l'aménagement des équipements existants de traitement des effluents (station d'épuration) dont il convient de permettre l'entretien et l'adaptation.	– Classement 2ND indifférencié (sauf côtés remparts ouest autorisant les occupations du sol liés à la présence d'un horticulteur maraîcher)	– Volonté de protection stricte des qualités naturelles et paysagères de la zone N dont le caractère restrictif en termes d'urbanisation vise également à prévenir l'exposition de nouveaux biens ou personnes à des risques. – Mettre à l'abri d'une demande sociale croissante à l'urbanisation, ces secteurs aux caractéristiques paysagères et environnementales fragiles, notamment les fonds de vallée, les massifs forestiers et leurs lisières. – Etre cohérent avec le classement en ZNIEFF ou NATURA 2000. – Incitation à une valorisation des vocations (touristiques, de loisirs, sportives...) attentive aux qualités et contraintes environnementales de ces espaces, pour les réinscrire dans le fonctionnement général de la commune. – Organisation d'une trame verte et bleue, point d'ancrage des paysages naturels dans l'agglomération, conformément aux objectifs du PADD de « clairière urbaine ».
● L'apparition au document graphique du corridor écologique identifié par le plan du Parc Naturel Régional au nord-ouest de la ville – Nce, Ace	– Sans objet	– Compatibilité avec le plan et la charte du Parc en vigueur, et anticipation dans la mesure du possible sur la révision (limite du corridor écologique adaptée). – Se conformer aux objectifs prévus par la loi de préservation, confortation, remise en état des continuités écologiques en assurant par un classement naturel et un règlement restrictif la pérennité du fonctionnement du corridor.
● La création d'un secteur « p » qui intéresse les zones UC, UD, A et N et se réfère à la protection de la ressource en eau potable : – Périmètre de captage du Tombray. – Périmètre de captage de Bonsecours.	– Pas de prise en compte	– Afficher clairement les périmètres de protection de la ressource en eau potable dans lesquels une utilisation « banalisée » des terrains n'est pas admissible ; des préconisations s'imposant selon la nature des usages envisagés.

2.3.4. Récapitulatif de l'évolution des superficies de zones : PLU 2012/POS1989

Zones	POS 1989*	PLU 2012	Variation en ha / en %	
Zones urbaines existantes				
UB	12,0	40,6	28,5	237%
dont UBa	7,7	0,4	-7,3	-95%
dont UBr		28,7		
UC	40,0	231,3	191,3	478%
dont UCa	2,6	0,9	-1,6	-63,06%
dont UCb		155,4		
dont UCc		52,6		
dont UCd		16,3		
dont UCe		4,6		
dont UCp		1,5		
UD	73,3	7,3	-66,0	-90,03%
dont Uda	19,1			
dont Udb	42,2			
dont Udc	11,9			
dont UDp		3,2		
UE	156,5	101,9	-54,6	-34,87%
dont UEa	14,1	19,8	5,7	40,64%
dont UEb	3,2	16,2	13,1	410,40%
dont Uec	5,2			
UF	28,4	78,1	49,7	174,77%
dont UFa	11,0	10,6	-0,4	-3,72%
dont Ufb	5,8			
dont UFc	11,6			
dont Ufp		3,1		
UG	9,7			
UH	7,4			
UI	70,5			
UJ	13,5			
UY	4,7			
NB	6,9			
Sous-total zones urbaines	422,9	459,2	36,3	8,58%
Zones à urbaniser				
INAs	36			
IINA	96			
AUe		37,2		
ZAC	18,9			
Sous-total zones à urbaniser +ZAC	151,0	37,2	-113,9	-75%
TOTAL zones urbaines et à urbaniser	573,9	496,3	-77,6	-14%
Zones naturelles				
A		471,9	54,5	13%
dont Aa		1,3		
dont Ace		114,1		
dont Acep		1,3		
NC	417,4			
N		1391,7	23,1	2%
dont Na		14,2		
dont Nce		158,2		
dont Ncep		26,4		
dont Nf		51,3		
dont Nfp		2,7		
dont Nk		2,4		
IND	1115,0			
IIND	253,5			
TOTAL ZONES NATURELLES (A +N)	1786,0	1863,6	77,6	4,35%

* : surface recalculée à partir d'un fond numérisé (homogène avec celui du PLU)

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
2.3.5. Pour le règlement		
● L'adaptation des dispositions encadrant la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols - Le PLU présente en article 1 les occupations du sol interdites. - Le PLU présente de manière plus systématique aux articles 1 et 2 la position retenue quant aux neuf postes de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme. - habitation, - hébergement hôtelier - bureaux - commerces - artisanat - industrie - exploitation agricole ou forestière - entrepôts - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	- L'article 1 réglemente les occupations admises sous conditions, l'article 2 ce qui est interdit. - Une partie des modes d'occupation du sol visés à l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme ne figurent ni à l'article 1 ni à l'article 2 du règlement, sans qu'il s'agisse de les autoriser sans condition.	- Clarifier la lecture de ce qui est autorisé / interdit selon les zones au regard du projet de la Ville actuel.
- La sanctuarisation de la zone naturelle, pour laquelle les nouvelles constructions sont interdites, est assortie de la mise en œuvre de secteurs autorisant une mise en valeur et une évolution maîtrisée de ces sites d'aménagement ponctuels. Y sont notamment autorisées sous conditions : ○ toute la zone : - L'adaptation ou la réfection sans extension des constructions implantées avant l'entrée en vigueur du présent PLU. - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux. - Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière ou au service de l'autoroute A1. - Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés à des aménagements hydrauliques, de prévention du risque d'inondation (fluvial ou pluvial), aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés. ○ La définition du corridor écologique « N.ce » : - Les installations ou aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels et à la gestion des milieux, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages. - Les constructions ou installations nécessaires aux activités d'accueil du public ou aux activités scientifiques justifiées par l'étude ou la découverte des milieux naturels, dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié pour le maintien / la confortation du corridor écologique (préservation de la qualité des sites et paysages, attention portée aux conditions de passage de la faune...). ○ La localisation de l'aire d'accueil et de terrains familiaux pour sédentarisation des gens du voyage (Nk) : - Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou	- Le POS distingue 2 types de zones naturelles (1 et 2ND) et admet des urbanisations dans la zone naturelle 2ND (vallée de l'Aunette et de la Nonette) : ○ Les constructions « constituant le complément (administratif, technique, social...) des équipements autorisés » et la construction de bâtiments annexes (aux constructions existantes (arti 2ND1)	- Se conformer aux orientations des lois Grenelle (relatives à la trame verte et bleue) et à la Charte du PNR , en transcrivant au PLU les corridors écologiques. - Accompagner sans transiger sur les impératifs de protection et de maintien de leur caractère naturel, l'évolution / la diversification des usages possibles en zone naturelle (N) dans les seuls secteurs bien identifiés (Na, Nf, Nk). - En particulier la zone naturelle recouvrant les vallées de l'Aunette et de la Nonette est dotée d'un double dispositif réglementaire (graphique : sous-secteurs dédiés et écrit : corps de règlement adapté au seul secteur concerné) qui précise en les renforçant les conditions d'aménagement de certaines parties bien circonscrites de la zone.

d'annexe à l'habitation, dans le cadre de l'aire d'accueil des gens du voyage. - L'implantation ou l'extension des constructions liées et nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage. - o La circonscription de secteurs aménageables à vocation de loisirs et de sports de plein air (Nf) : - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement des équipements de loisir et sportifs de plein air sous réserve de bonne intégration au paysage et à l'environnement naturel de ces secteurs : voie verte, plaine de sports, jardins familiaux. - L'aménagement d'aires de stationnement, à condition d'être rendues nécessaires par les besoins de fonctionnement des constructions et installations autorisées. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation. - o Les secteurs bâtis isolés dans la vallée de la Nonette (Na) : - Les constructions et installations, à usage d'habitation, hôtelier, de bureau, de service public ou d'intérêt collectif, de commerce (tels que restaurant, activités d'accueil et de tourisme en milieu rural, centre de séminaire ou de formation, salle des ventes, etc.), dans la mesure où leur implantation ou leur extension, avec ou sans changement de destination, sont justifiées par l'entretien ou la restauration des bâtiments existants et ne remettent pas en cause la conservation de leurs qualités d'intégration dans le paysage traditionnel des grandes propriétés boisées / arborées qui les accompagnent : par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, un traitement inapproprié de leur insertion au site (respect des boisements, des points de vue et perspectives, de la topographie naturelle, valorisation de la présence de l'eau, etc.).		
- Le PLU précise les conditions d'implantation des caravanes à usage de résidences principales ou d'annexe à l'habitation : autorisées dans l'aire d'accueil des gens du voyage et les terrains familiaux pour la sédentarisation (Nk).	- Implantation des caravanes interdite dans toutes les zones et secteurs, sauf 2 NDg (aire d'accueil).	- Prendre en considération la réalité des besoins exprimés en matière de sédentarisation des gens du voyage et de fonctionnement de la future aire d'accueil.
- Le PLU interdit explicitement toutes nouvelles constructions à usage industriel, d'entrepôt ou d'artisanat hors zones dédiées (UE, AUe). - o Modulation pour les « activités de bureaux ou services complémentaires à l'habitat » en zones denses (UB) ou densifiables (UCb).	- Les installations classées, qui recouvrent largement les constructions à usage d'activités compatibles avec l'environnement urbain des zones (UB, UC, UD, UE, UG) sont autorisées.	- Acter la réalité senlisienne (pas de dispersion d'établissements industriels dans les quartiers) et prévenir l'apparition de situation de cohabitation difficile habitat / activités de production en réservant à l'accueil d'activités de petite production des emprises en zone UE ou AUe, à l'écart des zones habitées.

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
• Des règles d'implantation commerciale révisées pour mieux les accorder au projet urbain communal - application des dispositions de l'article L.123.1.5§7bis du Code de l'Urbanisme. Les secteurs dans lesquels doit être préservée et développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité sont identifiés (plan de zonage et annexe). Sont concernés les pôles commerciaux de quartier (Brichebay, la Gâtelière, Bon Secours), les rez-de-chaussée sur rue sur des tronçons de rue du faubourg Saint Martin et avenue du Maréchal Foch. - Outre leur localisation, des prescriptions de nature à faciliter leur implantation sont également prévues : - o Dans les secteurs repérés au document graphique du règlement au titre de la diversité commerciale (art L.123.1.5§7bis) : * afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles, pour les constructions neuves ou en cas de rénovation, les rez-de-chaussée sur rue ont une hauteur sous plafond comprise entre 3,50 mètres au moins et 4,10 mètres au plus (art. 10). - Enfin, la taille maximale des surfaces commerciales est encadrée : - o 250 m² maxi en UB, UCb, UCc, UCd - Ailleurs, le commerce est soit interdit (UF, A, N), soit conditionné à la restauration / réhabilitation des constructions existantes et à la conservation de leurs qualités d'intégration aux paysages traditionnels et à l'environnement (UD, Na). - En zones d'activités, le PLU distingue entre : - o Villevert (UEa) et le futur parc des Rouliers (AUe) qui admettent les implantations / extension commerciales - o le secteur UEb (centre d'exploitation et d'entretien de l'autoroute) où le commerce est interdit - o et la zone d'activité (UE) dans laquelle l'implantation et l'extension des constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que l'affectation commerciale ne représente pas plus de 50% des surfaces de plancher construites sur le terrain (art 2).	- autorisation sans condition des commerces en zones UB, UF, UG ou conditions d'adaptation à l'environnement 1NA7, 2NA - taille des commerces autorisés plafonnée à - o 1000 m² en zone UC - o 100 m² en secteur UDa, UE ; - o 500 m² en secteur UDb - Commerces interdits : UH, UI (zone d'activité), UY, NB, A et 1 et 2 ND.	- En l'absence de SCoT auquel il reviendrait de préciser la politique commerciale applicable au travers d'un Document d'Aménagement Commercial, le PLU expose la stratégie communale de développement commercial et l'actualise au regard des évolutions constatées (Pm : il reste entendu que le principal espace commercial senlisien est le secteur sauvegardé du centre-ville, hors champ réglementaire du PLU). - Il s'agit : - o d'inciter au regroupement des commerces pour avoir des linéaires « lisibles », compacts et continus dans les quartiers, qui jouent un véritable rôle d'animation et de proximité en proposant une « taille critique » suffisante ; - o d'éviter les implantations non coordonnées de commerces au gré d'opportunités foncières ou immobilières le long des voies et leurs éventuelles nuisances associées (stationnement, circulation, atteintes au paysage urbain, etc.) - o d'assurer une mixité fonctionnelle « raisonnée » qui tienne mieux compte de la réalité senlisienne et de la demande des entreprises : en particulier, le PLU ouvre la possibilité d'implantation de surfaces commerciales dans la zone d'activité (à proportion de 50% maxi des surfaces de plancher construites sur le terrain). La fixation d'un plafond de surfaces affectables à l'usage commercial vise à prévenir l'apparition de situations de cohabitation difficile entre commerces et activités de production, voire l'éviction progressive des secondes par les premiers.
- Le PLU précise les conditions d'ouverture à l'urbanisation, pour la zone à urbaniser à vocation d'activité dominante (AUe) : - o L'urbanisation doit s'y effectuer sous forme de lotissement, ensemble de constructions groupées ou de zone d'aménagement concerté. - o La zone AUe est découpée en deux secteurs : - Un secteur 1AUe en bordure de la RN324, RD1324 et RN330, destiné à être urbanisé en priorité, à court terme ; - Un secteur 2 AUe qui sera ouvert à l'urbanisation après commercialisation du secteur 1AUe. Les hauteurs y seront limitées à un volume moyen de R+1, soit environ 6 m. Une attention particulière sera apportée au traitement paysager de ces zones d'activités afin d'en atténuer l'impact sur l'entrée de ville et de préserver les perspectives vers la silhouette de la ville ancienne (cathédrale) et vers les glacis agricoles du Valois. o	- La ZAC des Rouliers approuvée en novembre 1991 est dotée d'un plan d'aménagement de zone et d'un règlement spécifique autorisant son urbanisation immédiate juridiquement obsolète. Ils ne peuvent être intégrés tels quels dans le PLU.	- S'assurer d'une mise en œuvre globale et cohérente des urbanisations programmées sur la zone à urbaniser, en écartant toute construction en diffus au coup par coup qui compromettrait l'aménagement d'ensemble coordonné. - Adapter l'ouverture de terrains à l'urbanisation aux besoins constatés par la Ville sur le temps long. - L'extension (17ha) en prolongement de la ZAC initiale propose des opportunités foncières d'implantation d'entreprises sur des emprises dont la Ville souhaite s'assurer la disponibilité (et la maîtrise), ce qui n'est pas le cas sur la ZAC existantes sous maîtrise privée et dont la commercialisation ne progresse pas.

- La zone AUe est réputée « bloquée » aux termes du PLU et son ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification, révision du document d'urbanisme, ou création d'une zone d'aménagement concertée. o Pour les parties de la zone AUe riveraines de l'autoroute A1, l'aménagement futur devra en outre prendre en compte les dispositions de l'article L.111.1.4 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.		
---	--	--

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
Le PLU gèle l'urbanisation (sauf constructions inférieures à 50 m² de surface de plancher) dans le périmètre de servitude d'attente défini au document graphique du règlement (art L.123.2§a du CU) : ex caserne Ordener.	Pas de dispositif réglementaire équivalent.	- La servitude d'attente de 5 ans vise, dans le contexte des réflexions en cours sur le devenir du site de l'ex 41^{ème} R.T. encore propriété du Ministère de la Défense, à se donner le temps d'aboutir à un projet partagé du point de vue de la programmation et de la composition urbaine d'ensemble. - A mi 2012, les perspectives pour le devenir de cette importante emprise, qui occupe une place clé le long de la rue du faubourg Saint-Martin ne sont pas figées. Dans ces conditions, et au regard de l'ambition de la ville pour le renouvellement du quartier, le recours à l'article L.123.2§a est une mesure conservatoire prévenant toute évolution des lieux qui rendrait plus difficile la mise en œuvre du projet.
La refonte des conditions d'occupation du sol applicables aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'implantation des réseaux - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), autorisées et <u>qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec les caractéristiques urbaines ou naturelles de la zone.</u>	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées sans conditions en zones urbaines ; le COS de la zone ne leur est pas applicables (UC, UD, UE, ...) et il pourra être fait abstractions des articles 3 à 13 pour les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers	Etendre aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les mêmes obligations d'intégration urbaines et paysagères et de respect des dispositions réglementaires qui s'appliquent à l'ensemble des pétitionnaires. Ces constructions ou installations ne sont au reste pas toujours des constructions publiques (antennes téléphoniques par exemple).
La redéfinition des possibilités d'extension « L'adaptation, la réfection ou l'<u>extension</u> mesurée des constructions existantes intéressent la plupart des zones. L'extension mesurée est limitée à 15% de la surface de plancher en plus. Le terme « extension mesurée » figure au glossaire. - Toutefois, les possibilités d'extension ne sont pas applicables à des occupations du sol en décalage avec les caractéristiques de la zone, par exemple : - pas d'extension pour les habitations en zone N ; - pas d'extension pour les activités – non commerciales – en zone urbaine mixte (UB ou à dominante résidentielle (UC, UD).	Extension de toutes les constructions dans la limite de 10% de la SHON existante avant l'entrée en vigueur du POS : toutes zones et secteurs.	Permettre des évolutions/améliorations du bâti existant, encadrées et non systématiques.
Mise en évidence des enjeux de protections, risques et nuisances applicables dans les zones (article 2) - Ils intéressent, selon les zones : -les périmètres archéologiques, -les nuisances sonores des infrastructures terrestres, -le risque lié à la présence de marnières et autres cavités souterraines. -le risque d'inondation fluviale et pluviale, -les éléments de patrimoine inventoriés, -les pollutions du sol et du sous-sol. -la préservation de la diversité commerciale.	Références aux nuisances sonores des infrastructures terrestres (art. 1).	Améliorer la connaissance et la prise en compte des risques, nuisances, contraintes, à intégrer au projet en affichant clairement la nécessité de s'y référer.

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
● L'adaptation des règles concernant les accès et la voirie - Pas de largeur ou de longueur fixées quant aux caractéristiques des voies nouvelles à créer qui doivent être adaptées aux opérations qu'elles desservent et satisfaire aux exigences de sécurité, défense incendie et protection civile (art. 3) - Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique : mutualisation d'accès obligatoire en cas d'implantation en « drapeaux » consécutifs - Aucun nouvel accès n'est autorisé sur l'A1 et la RD 330 : UE, A et N (toutes départementales).	- Non réglementé par des ratios : UG, UI, 1 et 2 NA - Largeur des voiries à créer : non réglementé en UB, emprise de 8 à 12 m mini selon zones (UC, UD) - Longueur des impasses fixée de 30 (UE) à 40 m maxi (UB, UC, UD) ; - Aucun nouvel accès direct vers la RN 17 (UF), ni sur les départementales (2 ND)	- Préservation des caractéristiques paysagères des linéaires de voirie en zone urbaine. - Préservation des caractéristiques naturelles des abords des voies hors de la zone urbaine.
● Suppression des superficies minimales de terrain et application des dispositions de l'article L 123.1.11 (division de parcelle). - En cas de division d'un terrain bâti : si une partie a été détachée, depuis moins de dix ans suivant l'approbation du présent PLU, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits du sol qui n'ont pas été utilisés. - les secteurs concernés UCa, UCd, UCe, UD sont tous des secteurs à faible densité bâtie recelant d'importants espaces verts et libres plantés (sous forme de jardins ou parcs d'accompagnement des constructions) : abords des Arènes, Fond de l'Arche, ensembles pavillonnaires début XXème, Villemétrie.	- Le POS réglemente la superficie minimale des parcelles et/ou la longueur de façade sur rue : ○ au moins 700m² + 15 m mini de façade sur rue : UB; ○ au moins 450 m² + 8 à 16 m (selon cas) de façade sur rue : UD (2000 m² mini pour opérations en collectifs; 1000 m² pour lotissement); ○ de 500 à 1000 m² mini selon secteurs en UE et jusqu'à 4000 m² (UEb) + 8 à 20 m de façade sur rue selon secteurs; ○ au moins 1000 m² + 20 m de façade sur rue : UG; ○ au moins 2000 m² et 30 m de façade sur rue : UI; ○ de 750 à ...10 000 m² (secteur 3) + 15 à 40 m de façade sur rue en 1 NA selon secteurs; ○ au moins 10 000 m² + 40 m de façade sur rue : NB	- Encadrer la densification en diffus par démembrements successifs des terrains sans cohérence d'ensemble à l'échelle des secteurs concernés. - Se conformer aux dispositions de la loi SRU qui circonscrit limitativement les cas dans lesquels une superficie minimale des terrains peut être imposée au règlement (art. R 123.9 du CU) dès lors qu'elle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsqu'elle vise à préserver « l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager » de la zone considérée. Eu égard aux caractéristiques des unités foncières concernées, la reconduction des dispositions du POS aurait conduit à bloquer toute évolution, même mesurée, de ces secteurs urbains, en contradiction avec l'objectif général de la Ville de les réinscrire, dans le respect de leurs qualités urbaines, architecturales et paysagères propres, dans la dynamique d'agglomération.

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
● L'application ciblée du coefficient d'emprise au sol dont la définition est revue. – Le PLU privilégie l'application d'un coefficient d'emprise au sol ciblé selon les zones, en conséquence il propose : ○ La suppression du CES en UB, UCb et UF ; ○ l'instauration d'un CES sur les terrains de la zone naturelle (Na : 10%, Nf : 10%) inscrits dans un secteur aménageable ; ; ○ la reconduction du CES en zone d'activité (UE) : 60% ; ○ la reconduction de la non réglementation du CES en zone A et N (hors secteurs).	– Les emprises au sol maxi autorisées évoluent entre 20% (UE, UG), 25% (UB, UD) et 50% (UD, UF, 2 NA)	– Suppression du CES en faubourgs denses (UB) et UCb pour prendre en compte la volonté d'encourager à une densification. – Les enjeux de pérennisation des caractéristiques d'un cadre bâti densifiable mais aéré, justifient en secteur UC la reconduction d'un coefficient d'emprise au sol limitatif et graduel. – Les nécessités de conservation de terrains naturels dans les secteurs constructibles de la zone N motivent le durcissement des règles appliquées à l'emprise bâtie (2% à 20% au lieu de 3 à 55%). Il est vrai que dans cette zone à vocation naturelle (donc sans imperméabilisation des sols), les îlots de propriété, unité de référence pour le calcul de l'emprise au sol, atteignent souvent des superficies importantes (ordre de grandeur de l'hectare).
● La reconduction globale des hauteurs – Voir caractéristiques réglementaires (articles 10 du règlement). – Le PLU choisit l'expression privilégiée de la règle de hauteur maximale au faîtage (ou à l'acrotère) ou celle à l'égout du toit, plutôt que par niveaux. – Les hauteurs maximales restent dans les plafonds qui étaient ceux de l'ancien POS ou ont été réduites (Au point le plus haut : UB = 12,50 m ; UCc et UCe = 15 m ; UC = 9 m ; UD = 9 m ; UE = 10 m ; UF = 10 m ; A = 9 m ; N = 9 m) – Il supprime les dispositions demandant le remblai des terrains tout au long de la façade en cas de terrain en contrebas et propose un nouveau mode de calcul de la hauteur pour les terrains en pente. ○ S'agissant de terrain en pente et de terrains situés en contre-haut ou en contre-bas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle. – Il réserve à la zone d'activité UE, une légère augmentation de la hauteur autorisée (de 9 à 10 m). – Il propose un plafond de hauteur maximale contenu (9 m) voire abaissé (de 15 à 9 ou 12 m en Na) pour les zones agricoles (A) et naturelles (N). – La définition de la hauteur figure à l'annexe du règlement : les annexes techniques (souches de cheminée, accès aux toitures terrasses...) ne sont ainsi pas comptées pour le calcul de la hauteur, en particulier les dispositifs de production d'énergie renouvelable.	– Faubourgs (UB) : 15 m maxi – Zones urbaines mixtes (UC, UD) : 10 m à l'égout, 15 m au faîtage – Zones urbaines pavillonnaires (UE, UG) : 4,50 à l'égout ; 9 m au faîtage – Zone d'activité (UI, UJ) : 10 m au faîtage – NC et ND : 7 à 10 m à l'égout, 11 à 15 m au faîtage.	– Gestion des impacts volumétriques et gabaritaires des constructions par la limitation des hauteurs exprimées au faîtage. Prise en compte des enjeux de perception lointaine de l'épannelage général de l'agglomération, qui dépend des hauteurs absolues des toitures. – En assortissant les règles de hauteurs (au faîtage ou à l'acrotère) en zones urbaines, d'une hauteur à l'égout, le PLU entend conserver à la fois, la possibilité d'une variété des gabarits et de l'unité de caractère des paysages de la rue (lecture horizontale de façades, percements mais aussi jeu maîtrisé des lignes de toitures, de leurs décrochements, etc.) – Pour les secteurs de la zone N (Na) ou UCc, UCd et UCe, permettre l'adaptation des bâtiments à leur environnement immédiat, sans compromettre la qualité patrimoniale des sites et de leurs abords.

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
● Le redéploiement des règles d'aspect extérieur – Il s'appuie sur les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme et sur les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France. – Les règles sont modulées selon l'acuité des enjeux en matière d'aspect extérieur des constructions ou de caractère architectural et urbain à protéger ou à mettre en valeur : encadrement réglementaire maximal en UB, UCa, UCd, UCe et assouplissement relatif des règles en UD, UF, UE. – Possibilité d'introduire une architecture plus contemporaine (toitures terrasses, pour les constructions prenant place dans les secteurs de renouvellement urbain (UB.r), dans un gabarit en accord avec le centre-ville. – Les prescriptions et interdictions exposées concernent : – L'adaptation au sol, – Les volumétries et composition des façades, – Les devantures commerciales, – Les ouvertures et percements, – Les toitures, – Les matériaux de façade et de toiture, – Les menuiseries extérieures, – Les clôtures, – Les réseaux, – Les annexes techniques. – Ce dispositif n'exclut pas des prescriptions complémentaires introduites dans d'autres articles (en matière de plantations par exemple, à l'art.13).	– Respect de l'harmonie des bâtiments environnants. – Corps de règles intéressant divers aspects de détails constructifs (aspect des matériaux, forme et volume des constructions, clôtures, toitures et percements) renvoyant à la notion de compatibilité avec l'environnement. – Les toitures-terrasses sont interdites à moins d'être non visibles depuis la voie publique.	– Volonté de combiner la poursuite d'objectifs précis : – En matière de préservation et de valorisation des paysages urbains caractéristiques des faubourgs des abords de la ville forte (UB, UC) qui justifient de prescriptions renforcées. – En matière de préservation du paysage des vallées (UCe, Na). – En matière de composition architecturale pour les quartiers en devenir (UCb, UB.r).
● Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (géothermie, solaire, photovoltaïque,...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone et de ne pas être visibles depuis la rue ou l'espace public.	– Pas de dispositif réglementaire spécifique.	– Se conformer aux dispositions de l'article L.111.6.2 du CU visant à favoriser la performance énergétique (sobriété, énergies renouvelables) et la performance environnementale du bâtiment dans les projets de construction, sans compromettre le cadre bâti existant. – Des prescriptions spéciales à leur mise en œuvre sont définies pour assurer la bonne intégration de ces dispositifs dans le bâti existant et le milieu environnant. Rappelons que la commune, du fait des nombreuses servitudes de protection qui couvrent son territoire, échappe en grande partie aux obligations réglementaires relatives aux énergies renouvelables.
● La mise en œuvre d'un inventaire du petit patrimoine – Application des dispositions de l'article L 123.1.5§è du Code de l'Urbanisme qui vise à identifier et localiser les éléments (bâti ou naturels, déjà protégés au titre d'une autre législation ou non) à préserver, mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, écologique... – Une annexe spécifique comprenant une cinquantaine d'éléments de patrimoine identifié et autant de fiches est jointe au PLU, complétée par une liste de biens avec leur adresse et localisés sur un plan (environ 400 éléments remarquables). – Le document graphique du règlement répertorie ces EPI qui sont soumis au régime de la déclaration préalable (réforme des autorisations d'urbanisme de 2007).	– Pas de dispositif réglementaire spécifique	– Améliorer la connaissance et la sensibilisation aux enjeux de préservation/requalification du patrimoine de la commune, au-delà du périmètre de sauvegarde et de mise en valeur et pas seulement pour les « grands objets » (bâti remarquables, monuments...). Ce volet qualitatif du PLU fait écho à l'appartenance de la commune au PNR Oise – Pays de France : il est un outil de traduction concrète des actions conduites sur le territoire (Etude urbaine) et anticipe l'instauration à terme, d'une Aire de mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP), à l'étude à mi 2012.

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
• Le renforcement des règles encadrant le volet « paysager » du permis de construire - Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Cette composition privilégiera : - o La continuité avec les espaces libres des terrains voisins ; - o La création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier ; - o La mise en œuvre d'un paysage de qualité en particulier le long des rivières et en façade du parc d'activité des Rouliers (entrée de ville). - Une annexe « Plantations » est introduite au règlement. Elle suggère des vocabulaires végétaux accordés au site et aux divers cas de figure rencontrés : composition d'une haie, alignement, végétation de milieux humides. - Sur l'ensemble de la commune, large place est faite aux espaces verts et traitements par les végétaux des espaces non construits. Le PLU introduit en particulier une part minimum de la surface totale du terrain traitée de cette façon en zone péricentrale (15% en UB, 25% en UC), en zone à dominante pavillonnaire (45% en UD), en zone d'équipement (15% en UF), et dans la zone d'activité (15% de la surface du terrain en UE, en priorité localisés dans les marges de recul par rapport à l'alignement et/ou les limites séparatives). - Renforcement de la protection végétale en limites de zones d'activité (UE), d'équipement (UF) et de zone agricole (A) avec une zone d'habitat, a minima sur une bande de 3 m, et en périphérie de l'aire d'accueil des gens du voyage et des terrains de sédentarisation (Nk). - Obligation de traitement paysager des parcs de stationnement extérieurs. - Futur masque végétal autour de la zone des Rouliers 1Aue et 2AUe.	- Ratio de 50 m² d'espace récréatif / logement (zones urbaines); 30% d'espaces verts mini en 1 NA. - Paysagement préalable des parkings (au-delà de 500 m² : UC).	- Favoriser le maintien de surfaces d'infiltration (y compris dans les zones urbaines vouées au renouvellement) et minimiser les rejets d'eau ruisselées : prévention des risques liés au ruissellement et durabilité environnementale des aménagements. - Édicter des prescriptions en cohérence avec les règles d'implantation des constructions (art.6 et 7) déterminant a contrario les espaces libres. - Prendre acte de l'équilibre variable existant entre les masses bâties, les espaces libres et les masses végétales, selon les zones en modulant la règle : - o accompagnement paysager dès que possible des espaces non construits en toutes zones; - o conception intégrée de l'urbanisme et de l'armature végétale pour les nouveaux quartiers programmés (UBr, AUe). - Rôle esthétique et environnemental (écran visuel, filtre à poussières, amortissement des bruits...) des structures paysagères larges : cœurs d'îlots, limites séparatives plantées, ensemble de jardins... : toutes zones. - Volonté clairement affichée d'un effort de paysagement demandé aux pétitionnaires en cas de création d'aires de stationnement, afin d'en réduire l'impact visuel depuis la voie publique.
• Le renforcement des règles de protection des plantations existantes - La protection des éléments naturels (alignements, plantations existantes), le cas échéant recensés au titre de l'article L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme, doit être assurée au maximum (toutes zones). - Les espaces verts en zone urbaine repérés au document graphique du règlement (art. A 123-1 du CU) doivent être protégés : quartier Carnot.	- Réglementation des Espaces Boisés Classés, soumis à prescriptions spécifiques et recul de 15 m sur EBC. - Dispositif réglementaire existant au POS.	- Limiter au maximum les abattages d'arbres à l'occasion d'opérations de construction dont le caractère ponctuel mais répété débouche sur une transformation irréversible du caractère arboré des lieux. - Reconduire ce dispositif en l'étendant dans ce quartier, pour conserver des cœurs d'îlots verts de qualité.

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES (ZONAGE / REGLEMENT) RETENUES PAR LE PLU	RAPPEL DES DISPOSITIONS ANTERIEURES DU POS	MOTIVATIONS / JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DE LA REGLE
● La refonte générale de la réglementation du coefficient d'occupation des sols (sauf pour l'axe structurant) - Le mécanisme du COS, déjà en vigueur sur la commune, est reconduit (sauf le COS volumétrique de la zone d'activité) et complété (secteurs « patrimoniaux » de la zone UC : UCd, UCe) : le pétitionnaire est appelé à définir son projet en référence aux règles de construction volumétrique, de prospect, de hauteur, de gabarit, épannelage, implantations - COS = 0 dans les zones bloquées AUe et UFa. - La mise en œuvre de la « ville intense » (renouvellement urbain cible de certains quartiers, incitation à une densification raisonnée autour du centre-ville) impose la mise en place de COS différenciés selon la destination des constructions (habitat / activités), et leur localisation. ○ UB : 0,60 (1,00 si mixité des usages) ○ UC : 0,60 en UCb (seuil minimal de densité et majoration pour diversité de l'habitat : voir § suivants) ; autres secteurs : non réglementé (règlement gabaritaire) ○ UD : 0,30 (0,50 si mixité des usages) ○ UE : on réglementé ○ UF : servitude d'attente puis 0,75 ; ○ A et N : non réglementé.	- UB : de 0,60 à 1 (si usage mixte) - UC : de 0,75 à 1 selon secteurs - UD : de 0,6 à 0,8 selon secteurs et nature des constructions - UE, 1 NA : de 0,10 à 0,45 selon secteurs - UF : de 0,27 à 0,75 selon secteurs - UG : 0,20. - UI : 5m³/m² (0,20 pour les autres constructions) - NB : 0,03 - NC, ND : non réglementé	- Rechercher une meilleure efficacité du dispositif en termes de forme urbaine produite, dans les différents quartiers de la ville. : ○ en ne pénalisant pas les plus petits terrains par un COS de zone moyen limitant, voire interdisant les possibilités d'y construire, ○ en favorisant de manière ciblée une hausse par un COS incitatif la mobilisation des possibilités de construire ouvertes par les autres articles du règlement (hauteur, implantation...) - La zone à urbaniser, bloquée (AUe), dont l'urbanisation est programmée après modification ou révision du PLU, impose logiquement un COS conservatoire (interdisant d'y construire).
● La majoration du COS pour favoriser la diversité de l'habitat - Application des dispositions de l'article L 127.1 du CU dans les zones ou secteurs UB et UCb dans la limite de 20% La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible fixée par la commune à 20% dans tous les cas, cette majoration en peut être supérieure à la part de locatifs sociaux prévue dans l'opération.	- Dépassement du COS interdit (art. 15) en toutes zones - sauf UB où le dépassement de COS était autorisé jusqu'à 1,20 (et UFa : conditions spéciales); - et pour « cohérence urbaine » (en UD, UE) où le COS doit permettre l'édification de 150 m² de surface de plancher sur la parcelle ou des « considérations d'ordonnancement architectural » le rendent souhaitable sur des parcelles d'angle ou dans un front urbain (UG).	- La majoration du volume constructible en zone UB et UCb poursuit 2 objectifs principaux : ○ encourager la diversification du parc de logements au bénéfice d'une plus large mixité sociale dans les quartiers; ○ favoriser la faisabilité d'opérations ponctuelles de renouvellement urbain dans des secteurs proches du centre-ville au sein desquels les opportunités foncières sont rares et chères. - La loi SRU a supprimé les possibilités de dépassement de COS (art. 15) du règlement.
● L'instauration d'un seuil minimum de densité - Application des dispositions de l'article L 331.36 du CU dans les zones ou secteurs UB et UCb. Le seuil minimal de densité est fixé à : ○ 0.60 en UB ○ 0.45 en UCb En deçà de ce seuil minimal de densité, un versement pour sous-densité, instauré par la Commune pour une durée de 3 ans au moins, est dû par le pétitionnaire à proportion de la surface bâtie manquante pour que la construction atteigne le seuil minimal de densité requis multiplié par la moitié de la valeur du terrain. Dans tous les cas, le versement pour sous-densité ne peut excéder le quart de la valeur du terrain. L'instauration de ce dispositif sera effectuée par délibération du conseil municipal ultérieurement.	- Mécanisme inverse avec l'existence du Plafond Légal de Densité (PLD) au-delà d'une densité de 1, en zone UB	- L'instauration du seuil minimal de densité sur les faubourgs péricentraux (UB) et en zones urbaines de constitution récente à moindres enjeux patrimoniaux (UCb) vise à encourager leur intensification urbaine (densification, optimisation du foncier disponible) ponctuelle au gré des opportunités, en complément des opérations de grande ampleur programmées à la Gare ou sur l'îlot Foch. - A noter : l'institution du versement pour sous-densité supprime de plein droit, et sur tout le territoire communal, le mécanisme de PLD.

Chapitre 3

Les incidences du PLU sur l'environnement et la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

3.1 LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement porte sur les diverses conséquences des dispositions du projet d'aménagement local, telles que les répercussions écologiques, paysagères, les risques de nuisances ou, au contraire, les effets positifs que le projet va amener.

Cet examen a avant tout pour objet de prévenir des erreurs qui auraient des incidences irréversibles sur l'environnement.

S'il intéresse l'ensemble du territoire communal, il s'attarde en particulier sur la zone à urbaniser (AUe) qui, compte-tenu de sa localisation sur des espaces à caractère naturel et de sa vocation de futur parc d'activité, engendre une mutation radicale de l'espace. Il en va de même des secteurs de renouvellement délimités en zones déjà bâties dont les paysages urbains sont susceptibles de profondes transformations (secteurs UBr).

On trouvera, dans le présent PLU une revue détaillée des mutations urbaines programmées sur 2 secteurs du territoire communal pour lesquels sont présentées des orientations particulières d'aménagement.

En outre, l'analyse des incidences du plan sur l'environnement porte une attention particulière aux 2 sites NATURA 2000 répertoriés sur la commune : ZPS de la forêt d'Halatte et SIC de la forêt de Chantilly-Ermenonville, au titre de l'évaluation environnementale (art L.121.10 et s. du C.U).

En particulier, il décrit les mesures envisagées pour éviter, réduire et dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives éventuelles.

3.1.1. Incidences du PLU sur les déplacements

à l'échelle de l'agglomération	- Promouvoir une agglomération plus compacte, une ville « des courtes distances », propice au développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (piétonnier, cyclable, bus) ; par exemple en renforçant les exigences formulées en matière de création de locaux vélos dans les nouvelles constructions ou en poursuivant les aménagements de type « zone 30 », requalification des voiries, continuités de cheminements doux... - Affirmer et valoriser le statut « d'axes structurants » pour les infrastructures routières magistrales convergentes vers le centre-ville de Senlis (avenue de Creil, avenue de Chantilly, avenue du Maréchal Foch...) dont le rôle ne se limite pas à une amélioration de la desserte automobile (voirie élargie accueillant un service de transport à haut niveau de service, pistes cyclables) mais englobe l'ensemble des enjeux urbains (attractivité résidentielle, confortation ponctuelle de la trame commerciale, paysages et espaces verts intra urbains requalifiés...). - Prévoir le renforcement et la rationalisation de l'offre de service de transports en commun et son articulation avec le réseau des bus urbains et une offre de stationnement public renouvelée à travers l'aménagement d'un pôle d'échange (à proximité de la ville ancienne, sur le quartier de la Gare ?). - Poursuivre les réflexions visant à améliorer les conditions de traversée Nord / Sud de la ville à travers le cœur historique (rue de la République), dans l'attente d'un projet d'amélioration d'ensemble pour la rendre plus agréable et sûre. - Profiter des restructurations urbaines projetées (Gare, Ilot Foch) ou à l'étude (Ordener) pour y développer des voiries nouvelles, et anticiper leur raccordement au réseau viaire local (accès, création de voirie), et aux quartiers existants. - Assurer la sécurité des accès des urbanisations projetées ou en cours de développement de part et d'autre des voies à fort trafic (application de l'article L.111.1.4 du CU) : RD 330 et A1. - Compléter le réseau de cheminements piétonniers et cyclables au sein de la commune, à travers les quartiers, et vers les espaces naturels environnants, en s'assurant d'un bon raccordement aux itinéraires doux d'intérêt communautaire, départemental (GR) ou régional (Trans'Oise). - Valoriser le rôle de la voie verte et donner de l'ampleur à la promenade piétonnière le long des berges de l'Aunette, qui permettent d'accéder, depuis le centre-ville, à différents quartiers de la commune d'est en ouest.
dans la zone de faubourg (UB) et les secteurs agglomérés constitués (UCb et UCc)	- Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture en recherchant un meilleur partage des usages sur les espaces publics, au bénéfice des piétons : zone 30 pour l'armature principale (Faubourg Saint-Martin/Porte de Paris ; avenue du Maréchal Foch, zone de rencontre et de déambulation pour les secteurs commerçants, en complément d'une politique de stationnement public adaptée (parking-relais aux portes du cœur de ville : pôle d'échange / quartier de la Gare, zone bleue.... - Profiter de la requalification des grandes avenues convergentes vers le centre (avenue de Creil, à l'étude à mi 2012 par exemple) pour un partage plus équilibré de l'espace entre les différents usages : réduction des emprises affectées au stationnement, voiries et trottoirs, intégration des modes de déplacements doux, sécurisation des traversées... - Améliorer les conditions de desserte et de stationnement pour anticiper les besoins issus des opérations de logements susceptibles de s'implanter dans ces secteurs. - Compléter les bouclages piétonniers depuis le centre et à travers les quartiers, aux espaces naturels environnants. - Profiter de la situation relativement centrale de ces quartiers et de leur proximité aux transports en commun pour promouvoir des stratégies de déplacement / desserte / accès (et stationnement) qui fassent la part belle aux modes alternatifs à l'automobile. - Renforcer le maillage viaire secondaire dans les quartiers périphériques. - Bouclage et continuité des liaisons douces (piétonnières, cyclables) pour faciliter les déplacements d'un quartier à l'autre.

Pour le secteur de renouvellement de la gare (UBr1)	- Voir orientation particulière d'aménagement. - Profiter d'un point d'accès à une infrastructure majeure de transport public (dans le cadre de l'aménagement d'un pôle d'échange, pour y développer un nouveau quartier organisé autour d'un pôle de transport multimodal (bus urbains/interurbains, taxis, vélos...). - Organiser un raccordement optimal du futur quartier de la Gare avec la Voie Verte, qui traverse la zone, et avec le centre-ville proche, pour permettre des mobilités du quotidien moins dépendantes de l'automobile
Pour le secteur de renouvellement urbain de l'îlot Foch (UBr.2)	- Voir orientation particulière d'aménagement. - Ouvrir le quartier sur les quartiers alentours et en particulier le pôle d'équipement voisin du quartier Gare par la création d'une traversée est-ouest / nord sud : celle-ci se compose d'une nouvelle voirie depuis l'avenue du Maréchal Foch et entre l'avenue Clémenceau et l'avenue de Beauval. Le nouveau maillage permet une meilleure desserte du quartier (liaison vers le parc de logements Ville avenue de Beauval, le groupe scolaire et au-delà vers le parc écologique ainsi que l'amélioration attendue du parcours vers le centre-ville) ; sa requalification propose en outre une offre de stationnement et des espaces de circulation apaisée. - Offrir des dessertes plus résidentielles pour accéder aux habitations - Poursuivre le maillage par un réseau de circulations douces : sentes, parvis ou espaces verts de détente où se croisent les flux piétonniers, avec des raccordements aux autres quartiers; - Restructurer le stationnement pour permettre une dissociation entre un usage résidentiel et un usage privé : concentration des stationnements par unité de résidentialisation...
pour la zone d'équipements (UF)	- Poursuivre l'adaptation fonctionnelle et qualitative des conditions d'accès et de desserte de ces secteurs (hôpital, cité scolaire, cité judiciaire...), eu égard à la nature des trafics induits ; . - Appliquer les dispositions de l'article L.111.1.4 du CU relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune (prise en compte de la sécurité) : parties de la zone UF riveraines de la RD 330.
pour les hameaux et écarts : Villemétrie et le Tombray (UD)	- Bouclage et continuité des liaisons douces (piétonnières, cyclables) pour faciliter les déplacements d'un quartier à l'autre. - Pas de mobilité induite par les urbanisations relictuelles pouvant s'implanter dans ces secteurs : desserte des résidents et constructions autorisées par des voiries existantes qu'il n'est donc pas prévu de renforcer.
pour le secteur d'urbanisation programmé (AUe)	- Augmentation prévisible du trafic (automobile, poids-lourds) avec la montée en puissance des nouvelles urbanisations. - Développement du maillage viaire de la zone raccordé aux infrastructures magistrales à l'écart des quartiers résidentiels. - Continuités de liaisons (piétonnières, cyclables, bus) à mettre en place pour faciliter les déplacements depuis et vers ce nouveau pôle d'emplois à partir des autres quartiers de la commune. - Appliquer les dispositions de l'article L.111.1.4 du CU relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune (prise en compte de la sécurité) : parties de la zone AUe riveraines de la RD 330 et de l'A1.
pour les zones d'activités existantes (UE)	- Poursuivre l'adaptation fonctionnelle et qualitative des conditions d'accès et de desserte de ces quartiers, eu égard à la nature des trafics induits (poids-lourds, migrations pendulaires...). - Proposer des espaces d'accueil d'entreprises ou de relocalisation aux abords des grands axes de la commune pour minimiser les incidences en terme de nuisance des trafics induits par ces activités sur le reste de la commune, qu'elles soient industrielles, commerciales ou artisanales - Appliquer les dispositions de l'article L.111.1.4 du CU relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune (prise en compte de la sécurité) : parties de la zone UE riveraines de la RD 330 et de l'A1

dans la zone agricole (A)	- Desserte des résidents et constructions autorisées par des voiries existantes qu'il n'est pas prévu de renforcer. - Valorisation de la présence des chemins existants pour mettre en œuvre ou compléter les itinéraires piétonniers et cyclables. - Chemins d'exploitation et accès aux espaces cultivés, conservés.
dans la zone naturelle (N)	- En l'absence de constructions autorisées, aucune contrainte liée à la croissance du trafic n'est envisagée dans la zone N stricte. - Valorisation de la présence des chemins existants pour mettre en œuvre ou compléter les itinéraires piétonniers et cyclables. - Amélioration qualitative (traitement paysager, sécurité ...) des conditions de desserte et d'accès aux équipements et constructions existants ou projetés, sans extension des linéaires de voiries concernées, en recherchant au maximum les conditions de raccordement à la Voie verte. - Appliquer les dispositions de l'article L.111.1.4 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 (prise en compte de la sécurité) : parties de la zone riveraines de l'A1 et de la RD 330
Pour les sites NATURA 2000	- Pas d'incidence pour la ZPS de la forêt d'Halatte seulement accessible par des chemins forestiers et itinéraires piétonniers à l'écart des grands axes ; itinéraires de randonnée. - La SIC de la forêt de Chantilly-Ermenonville, localisée au sud de la commune à proximité de la RD 1017, est susceptible de faire l'objet d'une fréquentation plus intense (plusieurs itinéraires doux en permettent l'accès). - Ils sont situés en EBC et ne font l'objet d'aucune constructibilité

3.1.2. Incidences du PLU sur le cadre bâti et le paysage urbain

à l'échelle de l'agglomération	- Accorder la priorité au renouvellement sur l'étalement urbain dans les proportions prévues au PADD : d'ici 2020-2025, la totalité des 70 à 75 logements neufs envisagés par an en moyenne sera réalisée dans des zones à l'urbanisation déjà constituée sans extension de l'enveloppe urbaine. - Créer de nouveaux paysages urbains (d'habitation, d'activité, d'équipements...) en extension du cadre bâti existant, en autorisant la mise en œuvre d'architectures contemporaines et leur diffusion, dans le respect des qualités paysagères des sites. - Veiller à la cohérence et à la qualité des paysages urbains des ensembles mixtes (espaces et équipements publics), en particulier en situation d'entrée de ville (parc d'activité des Rouliers) et dans les quartiers en voie de restructuration (Eco quartier de la Gare, îlot Foch) ou à renouveler (ex caserne Ordener). - Meilleure lisibilité et prise en compte du petit patrimoine de la commune avec l'élaboration d'un l'Inventaire des éléments de patrimoine identifiés (art. L.123.1.5§7 du Code de l'urbanisme), qui porte notamment sur le petit patrimoine hydraulique lié à l'eau (moulins), le bâti de l'Entre-Deux-Guerres et le patrimoine villageois (calvaires...). - Préciser les conditions pour introduire dans le paysage bâti communal les dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, ...) et le recours aux matériaux durables (bois...) à l'occasion des restructurations de bâti.
dans la zone de faubourg (UB) et les secteurs agglomérés constitués (UCb et UCc)	- Encourager le maintien des variétés de fonctions et mixité caractéristiques des faubourgs, qui fondent largement leur attractivité ; en particulier, l'accent est mis sur la diversité commerciale, composante essentielle de l'animation des quartiers. - Renouveler ponctuellement le bâti dégradé (requalification de l'habitat privé existant), dans le respect des typologies architecturales (traditionnelles selon époque de construction), sans exclure le recours ponctuel à une architecture contemporaine et innovante, pour laquelle il existe une demande forte qui ne trouve pas à s'exprimer dans le cadre réglementaire actuel. - Protéger et mettre en valeur les monuments historiques et leurs abords – périmètres de 500 mètres autour des édifices classés ou inscrits (Eglise Notre Dame, Maison en pans de bois, ancien couvent des Pénitents). - Poursuivre la requalification des espaces publics engagée ou prévue, notamment aux abords des voies (boulevard Clémenceau, rue de la République) pour un meilleur partage des usages et une amélioration de leur qualité urbaine, en prolongement du centre. - Maintenir les caractéristiques de ces quartiers où s'impose la fonction résidentielle (individuel groupé ou collectif), et profiter du foncier disponible ou à remanier pour poursuivre les actions de valorisation du cadre bâti, en s'appuyant sur une architecture contemporaine et innovante (nouveaux matériaux, toitures avec ou sans pente...). - Permettre le comblement de quelques « dents creuses » en secteurs d'habitat pavillonnaire lotis ou non (UCb) ; promouvoir à l'occasion des formes urbaines plus compactes et une densité en rapport avec leur proximité au centre-ville.
Pour le secteur de renouvellement de la gare (UBr1)	- <i>Sans préjudice des études approfondies qui accompagneront sa mise en œuvre opérationnelle, le devenir de ce projet s'inscrit dans le cadre d'une orientation particulière d'aménagement</i> - Faire émerger un nouveau paysage urbain, contemporain, à la place des emprises ferroviaires peu qualifiantes, au cœur de l'agglomération : éco quartier de la Gare - Susciter un nouveau quartier de Senlis, généreusement ouvert sur la ville et animé, proposant une répartition des fonctions qui valorise la présence d'un pôle de transport multimodal et les qualités du site.

Pour le secteur de renouvellement urbain de l'îlot Foch (UBr.2)	- <i>Sans préjudice des études approfondies qui accompagneront sa mise en œuvre opérationnelle, le devenir de ce projet s'inscrit dans le cadre d'une orientation d'aménagement</i> - Le projet de renouvellement urbain englobe tout le territoire de l'îlot dans un processus global d'intervention sur les espaces extérieurs du quartier. Des démolitions, la conservation de bâtiments repérés comme présentant un caractère patrimonial et des secteurs non opérationnels à court terme (bâti récent, ensemble pavillonnaire stable) conduisent à proposer un programme différencié (à large dominante d'habitat), et phasé visant au développement d'une nouvelle « intensité urbaine » au sein d'un quartier conçu comme une véritable agrafe urbaine.
pour la zone d'équipements (UF)	- Contribuer à la (re)qualification paysagère et urbaine des secteurs d'équipements existants (et de leur extension) dans la perspective d'une amélioration d'ensemble des paysages urbains communaux. - Regroupement des équipements publics ou d'intérêt collectif existants dans une zone spécifique, qui se traduit par des constructions de gabarit plus important que le tout venant des urbanisations de la commune, et très souvent à l'initiative publique, qui débouche, par le biais des consultations d'architectes, sur des projets uniques du point de vue de l'aspect des bâtiments. - Définition d'un secteur spécifique sur les emprises de la caserne Ordener pour laquelle les réflexions en cours à mi 2012 doivent se poursuivre quant aux enjeux de programmation et de composition urbaine (vocation principale d'activités de recherche-formation ? tertiaire, habitat associé ?...). - Pour les parties de la zone UF riveraines de la RD 330 soumises à l'application des dispositions de l'article L.111.1.4. du Code de l'urbanisme relatif à la maîtrise de l'étalement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune : prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages.
pour les hameaux et écarts : Villemétrie et le Tombray (UD)	- Préserver les qualités paysagères des urbanisations ponctuelles implantées à l'écart en les mettant à l'abri d'un investissement urbain intensif. - Encadrer l'urbanisation de l'habitat individuel (transformations, densification) en veillant à conserver les qualités patrimoniales du bâti (quand elles existent). - Fragilisation de paysages agricoles et « mitage » du fond de vallée (Villemétrie).
pour le secteur d'urbanisation programmé (AUe)	- Volonté de définir un projet d'aménagement global, selon les besoins et les moyens disponibles pour répondre, à plus ou moins long terme dans le respect des qualités paysagères de la commune : - o la zone AUe propose une constructibilité bloquée aux termes du PLU (COS = 0). Son ouverture à l'urbanisation devra s'effectuer par modification ou révision du PLU ou mise en œuvre d'une ZAC. - o Elle engagera une transformation radicale des paysages (champs ouverts) de cette frange rurale de l'agglomération ouverte à un registre urbain, dont il convient de limiter les impacts paysagers en particulier en limitant le vélum maximal des futures constructions et en créant des masques végétaux par la création de bandes boisées et de bosquets. Pour les parties de la zone AUe riveraines de la RD 330 et de l'A1 soumises à l'application des dispositions de l'article L.111.1.4. du Code de l'urbanisme relatif à la maîtrise de l'étalement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune : prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages.

pour les zones d'activités existantes (UE)	- Contribuer à la (re)qualification paysagère et urbaine des quartiers d'activité existants dans la perspective d'une amélioration d'ensemble des paysages urbains communaux : centre commercial de Villevert (sans extension), Z.A. - Proposer des espaces d'accueil ou d'extension d'entreprises bénéficiant d'une grande qualité d'aménagement : offre foncière, immobilière et urbaine attractive. - Assurer le renouvellement de sites industriels vacants ou fortement sous-occupés. - Pour les parties de la zone UE riveraines de l'A1 soumises à l'application des dispositions de l'article L.111.1.4. du Code de l'urbanisme relatif à la maîtrise de l'étalement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune : prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages.
dans la zone agricole (A)	- Limiter les nouvelles implantations à des constructions strictement liées et nécessaires à l'activité agricole. - Prendre en compte la présence de constructions à usage non agricole (Aa)
dans la zone naturelle (N)	- Circonscrire les implantations des caravanes à usage d'habitation principale à l'aire d'accueil et aux secteurs de sédentarisation des gens du voyage (Nk). - Conservation du caractère naturel des lieux en espaces ouverts et/ou boisés. - Limiter les constructions aux seules extensions « mesurées » de l'existant (pas plus de 15% de la surface de plancher existante) dans les secteurs dédiés (Na et Nf). - Donner de l'ampleur à une trame verte et bleue constituée par la forêt qui couvre près de la moitié de la superficie communale, et les continuités des fonds de vallées, complétée par les points d'ancrage des paysages naturels dans l'agglomération, à valoriser (parcs, jardins privés ou publics, mails...) . - Pour les parties de la zone N riveraines de la RD 330, 1017 et de l'A1 soumises à l'application des dispositions de l'article L.111.1.4. du Code de l'urbanisme relatif à la maîtrise de l'étalement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune : prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages.
Pour les sites NATURA 2000	- Pas d'incidence directe sur l'un et l'autre site, tous deux classés en zone naturelle inconstructible (N) sans proximité bâtie ni usage agricole.

3.1.3. Incidences sur l'environnement

à l'échelle de l'agglomération	- Imperméabilisation de nouvelles surfaces (par l'urbanisation, les infrastructures), réduisant les superficies d'infiltration et aggravant les risques de ruissellement. Ces urbanisations programmées s'inscrivent toutefois dans l'enveloppe urbaine définie au POS de 1989 sauf le parc des Rouliers. - Pression urbaine accrue sur des secteurs de risques avérés : zone inondable (par ruissellement ou débordement), zone d'instabilité des sols, zone de pollution suspectée ou avérée, proximité de canalisations de gaz... - Confortation des points d'ancrage des paysages naturels dans les espaces urbanisés de la commune : poursuite de la valorisation des bords de l'Aunette et de la Nonette et de leurs bras ou biefs, création ou réaménagement de parcs et jardins, autant d'éléments constitutifs de trame verte et bleue inscrite au PADD, qui donne lieu à la détermination de corridors écologiques (à créer, à remettre en état) pour assurer la présence de la biodiversité au sein de l'espace aggloméré. - Pas d'atteinte aux surfaces d'espaces classés en zone naturelle ou agricole, et maintien des superficies boisées protégées (environ 955 ha). - Orientations réglementaires pour l'installation de dispositifs de production d'énergie alternative (géothermie, solaire, photovoltaïque,...) autorisées. - Augmentation des effluents urbains rejetés (eaux usées, déchets...) et des pollutions (bruit, air, énergies non renouvelables consommées...).
dans la zone de faubourg (UB) et les secteurs agglomérés constitués (UCb et UCc)	- Inciter à la réduction des pollutions urbaines (qualité de l'air, bruit...) par la maîtrise des trafics automobiles et la maîtrise des rejets d'effluents urbains, - Prise en compte du risque : * d'inondation fluviale (par débordement) et pluviale (par ruissellement) * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, - Rejets d'effluents urbains supplémentaires en lien avec les nouvelles opérations attendues. - Prise en compte du risque de pollution des sols suspectée (station service, garage...) - Prise en compte du risque d'instabilité du sol (marnières, cavités souterraines...).
Pour le secteur de renouvellement de la gare (UBr1)	- <i>Voir orientation particulière d'aménagement.</i> - Prise en compte du risque : * d'inondation pluviale (par ruissellement), * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, * de la pollution des sols et sous-sols. - Proximité du quartier projeté avec le centre ville, susceptible de réduire les rejets de gaz à effet de serre dus aux déplacements. - Une fréquence accrue des circulations est attendue (bus, auto) mais les aménagements des espaces publics (voirie « pacifiée », trottoirs et pistes cyclables incitant aux déplacements doux) devraient concourir à une réduction des nuisances (pollution, bruit). - Transformation radicale attendue de l'environnement peu qualifiant de la gare, de la friche ferroviaire et de ses abords, totalement dépourvue d'espaces publics et de plantations aujourd'hui hormis le square de Verdun.
Pour le secteur de renouvellement urbain de l'îlot Foch (UBr.2)	- <i>Voir orientation particulière d'aménagement.</i> - L'opération de renouvellement conduit à l'urbanisation d'un secteur remblayé (plateforme de l'ex usine Law), susceptible d'accumuler les eaux de pluies en cas de fortes précipitations. - Les nouveaux logements et aménagements prévus sur le secteur conduisent à une hausse des effluents urbains rejetés.

pour la zone d'équipements (UF)	- Prise en compte du risque : * d'inondation pluviale (par ruissellement), * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, * d'instabilité du sol (marnières, effondrement, retrait/gonflement des sols argileux...). - Application des dispositions de l'article L.111.1.4. 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, aux parties des zones UF riveraines de la RD 330.
pour les hameaux et écarts : Villemétrie et le Tombray (UD)	- Prise en compte du risque : * d'inondation pluviale (par ruissellement), * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, * d'instabilité du sol (marnières, effondrement, retrait/gonflement des sols argileux...).
pour le secteur d'urbanisation programmé (AUe)	- Imperméabilisation de nouvelles superficies de terrain ; transformation et réduction de paysages agricoles ou à dominante naturelle (et, le cas échéant, de la faune et de la flore associées). - Prise en compte du risque : * d'inondation pluviale (par ruissellement), * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, * d'instabilité du sol (marnières...). - Gestion et traitement des aspects environnementaux avec la régulation des rejets d'eaux pluviales, la collecte sélective des ordures ménagères... - Application des dispositions de l'article L.111.1.4. 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, aux parties des zones AUe riveraines de la RD 330 et de l'A1.
pour les zones d'activités existantes (UE)	- Prise en compte du risque : * d'inondation fluviale et pluviale, * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, * du risque technologique (zone de dangers potentielles aux abords des établissements Office Dépôt, Planet Wattohm et Cetim). * Prévenir les risques de nuisances (ou danger) réciproques induits par une cohabitation des usages (résidentiel/ activités, par ex.). - Application des dispositions de l'article L.111.1.4. 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, aux parties des zones UE riveraines de la RD 330 et de l'A1. -
dans la zone agricole (A)	- Prise en compte du risque : * d'inondation pluviale (par ruissellement), * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, * d'instabilité du sol (marnières, retrait / gonflement des sols argileux). - Préservation de l'identité des paysages agricoles.

dans la zone naturelle (N)	- Prise en compte du risque : * d'inondation pluviale (par ruissellement) * des nuisances sonores des infrastructures terrestres, * d'instabilité du sol (marnières, retraits / gonflement des sols argileux). - Pour les secteurs admettant des aménagements et constructions (Na et Nf) maîtrise des rejets d'effluents urbains. - Pas d'atteinte aux paysages et aux équilibres écologiques existants ; préservation des boisements et des fonds de vallées. - Possibilités – encadrées et conditionnelles – d'aménagements ponctuels pour l'étude et la découverte des milieux (Nce). - Préservation des lisières non aedificandi entre urbanisations et forêt (15 mètres). - Application des dispositions de l'article L.111.1.4. 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, aux parties des zones N riveraines de la RD 330, 1017 et de l'A1.
Pour les sites NATURA 2000	- Environnement forestier des sites considérés - Pas de menace avérée « d'enclavement » écologique (séparation des écosystèmes forestiers, de lisières qui les entourent par la progression d'une urbanisation diffuse (clôtures, imperméabilisation des sols, anthropisation des abords, rupture de liaisons biologiques...).

3.2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Sont explicitées ici les précautions et mesures prises par le plan pour préserver l'environnement ou pour diminuer les risques de nuisances, en particulier dans les zones vouées à une mutation radicale de l'espace (secteurs de restructuration, zones à urbaniser).

3.2.1. Mesures prévues par le PLU pour atténuer ou compenser les effets négatifs du point de vue des déplacements

à l'échelle de l'agglomération	- Amélioration générale des conditions de desserte en transport en commun (pôle multimodal du quartier Gare...). - Inscription des réserves foncières (emplacements réservés) nécessaires à la réalisation des bouclages, continuités et liaisons envisagées, tant routières que piétonnières ou cyclables, en particulier pour relier la ville aux zones naturelles ou agricoles (le long de l'Aunette et vers la forêt). - Conforter et développer une présence d'équipements et de commerces de proximité dans les quartiers en cours de restructuration ou à urbaniser pour inciter à une moindre mobilité automobile.
dans la zone de faubourg (UB) et les secteurs agglomérés constitués (UCb et UCc)	- Accompagner la mise en place d'un « centre ville élargi » (aux faubourgs immédiatement riverains du secteur sauvegardé), à l'échelle du piéton ou du vélo, pour lequel la proximité immédiate d'habitat, d'équipements, de commerces et de services, bien desservis par les transports en commun, doit être un facteur de réduction de la demande en déplacements (automobiles notamment). - Mise en œuvre d'actions réglementaires encourageant le maintien de la variété et du dynamisme de l'offre commerciale et de service en centre ville : implantation de commerces de moins de 250 m² de surface de vente, secteurs de diversité commerciale (art. L.123.1.5§7bis du CU)... - Définition d'emplacement réservé afin d'améliorer les cheminements piétonniers, en particulier au cœur du quartier de Villevert ER n°6. - Définition d'emplacements réservés afin d'améliorer le confort d'usages partagés : ER n°5 (élargissement de la rue Saint-Lazare). - Desserte des résidents et constructions autorisées par les voiries existantes.
Pour le secteur de renouvellement de la gare (UBr1)	- <i>Voir orientation particulière d'aménagement</i> - Augmentation prévisible des trafics liés à l'aménagement d'un nouveau quartier et l'arrivée de nouveaux usagers / habitants, largement compensée par une offre optimale de transports en commun accessibles directement depuis la zone ou à proximité immédiate - L'enjeu réside dans l'aménagement d'une maille viaire assurant une excellente perméabilité du futur quartier au reste de la commune, en s'appuyant notamment sur la voie verte pour les liaisons douces.
Pour le secteur de renouvellement urbain de l'îlot Foch (UBr.2)	- Le projet d'aménagement définit un profil type de voiries à créer visant à mettre en œuvre le partage de la voirie en faveur d'une répartition équilibrée de l'espace au bénéfice des usagers piétons et cyclistes. - La multi modalité des déplacements est assurée (automobiles, circulations douces, transport collectif au cœur du quartier (ou en périphérie immédiate) et proximité des équipements de l'éco quartier de la gare - <i>Voir orientation particulière d'aménagement.</i>
pour la zone d'équipements (UF)	Poursuite de la stratégie générale d'aménagement de liaisons piétonnières ou cyclables permettant de relier la voie verte aux équipements prévus dans la zone UF.

pour les hameaux et écarts : Villemétrie et le Tombray (UD)	- Desserte des résidents et constructions autorisées par les voiries existantes. - Encadrement strict de la capacité d'accueil de la zone par un ensemble de dispositions limitatives retenues au règlement (emprise au sol, coefficient de pleine terre,...) qui doivent éviter de conduire à un besoin de maillage viaire interne au secteur.
pour le secteur d'urbanisation programmé (AUe)	- Promouvoir de nouvelles offres en foncier économique, sans qu'il soit possible d'espérer que chaque habitant trouve à proximité immédiate un lieu de travail qui lui convienne. Une meilleure répartition des pôles d'habitat, d'équipements, d'emplois ou de commerces desservis par les transports en commun, doit être un facteur de réductions des migrations quotidiennes.
pour les zones d'activités existantes (UE)	- Privilégier l'organisation des dessertes par le raccordement aux réseaux existants (réorganisation et réaménagement le cas échéant) - Recherche d'une amélioration constante des conditions de raccordement aux infrastructures magistrales en évitant la traversée d'espaces agglomérés.
dans la zone agricole (A)	- Maintien des continuités de cheminement et des chemins ruraux. - Globalement : desserte des nouvelles implantations autorisées par les voies existantes. - Prise en compte de la sécurité : aucun nouvel accès n'est autorisé sur les RD 330, 1017 et l'A1.
dans la zone naturelle (N)	- Définition d'emplacements réservés afin d'améliorer les cheminements piétonniers, en particulier le long des berges de l'Aunette : ER n°7 : coulée verte du chemin de la Fontaine des Malades ER n°4, - Prise en compte de la sécurité : aucun nouvel accès n'est autorisé sur l'A1 et sur l'ensemble des routes départementales. * Création d'une desserte routière pour désenclaver l'aire d'accueil des gens du voyage depuis l'avenue de Creil (ER n°3).
Pour les sites NATURA 2000	- Pas de création ou renforcement des accès aux sites ; pas d'aménagements de stationnement à leurs abords (zone N).

3.2.2. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur du cadre bâti et du paysage urbain

à l'échelle de l'agglomération	- Mise en œuvre de dispositifs réglementaires autorisant une continuité urbaine totale depuis le centre-ville jusqu'aux franges agglomérées : mixité graduelles des usages, optimisation de l'utilisation des sols, variété des formes urbaines et des plafonds de hauteur ; chaque quartier déclinant un cadre urbain et des paysages particuliers qui expriment ses fonctions et ses qualités propres au sein de l'agglomération. - Le plan d'alignement de 1900 envisageait nombre d'élargissements et de recalibrages de voiries qui sont depuis longtemps non crédibles ; inopportuns (du point de vue des paysages urbains) ou source de contrainte inutile pour les propriétés sur lesquels ils pèsent sans perspective de réalisation effective. A l'occasion de l'élaboration du PLU, 30 servitudes d'alignement datant du plan de 1900 sont abandonnées - Changement d'usage des terrains d'activités ou friches urbaines pour une meilleure cohérence de la morphologie urbaine propre aux quartiers à vocation dominante d'habitat dans un souci d'optimisation du foncier en secteur aggloméré. - Susciter une présence commerciale de proximité et de petites activités dans les quartiers à la faveur des opérations d'aménagements mixtes engagées ou programmées. - Application de l'article L.123.1-5§7 du CU : protection des éléments du petit patrimoine bâti repérés au document graphique du règlement et à l'annexe "Eléments de patrimoine inventoriés". - Apporter une réponse aux besoins exprimés pour l'accueil et la semi sédentarisation des gens du voyage ; - Prise en compte du patrimoine archéologique, pour lequel s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites - Mise en scène végétale des aires de stationnement afin d'assurer une insertion paysagère optimale. - Options réglementaires visant à autoriser dans un cadre réglementé le développement d'architectures contemporaines et / ou bioclimatiques (recours à des matériaux recyclables, gabarits et formes de toitures adaptés...). - la mise en oeuvre d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui permette de s'assurer d'un rythme mesuré de croissance et justifie de l'adéquation des superficies à urbaniser avec les objectifs de développement, se traduit dans le PLU par : * des zones de court terme: 1ère tranche de l'îlot Foch ; relance de zone des Rouliers * des zones de moyen terme (servitude d'attente : Ordener, premières réalisations de l'éco quartier de la Gare) * des zones de long terme : poursuite du quartier Gare, tranches opérationnelles suivantes sur l'îlot Foch au fur et à mesure de la libération des sols) ; extension de l'urbanisation au Sud de la zone des Rouliers * des zones de très long terme (sans doute au-delà de 10-15ans) : achèvement de l'éco quartier...
--------------------------------	---

dans la zone de faubourg (UB) et les secteurs agglomérés constitués (UCb et UCc)	- Pas d'options réglementaires (implantation, aspect extérieur...) ou de partis urbanistiques traumatisants pour les secteurs de faubourgs hors périmètres d'orientations d'aménagement. - Intégration au PLU des dispositions fondatrices de l'identité de ce quartier (conservation de la trame parcellaire, alignements, continuités bâties...). - Préservation de l'appareil commercial de proximité, regroupé et mis en valeur : * seuls les commerces de moins de 250 m² de surface de vente sont admis ; * mise en place d'un secteur de préservation de la diversité commerciale (art. L 123.1.5§7 bis du CU) à rez de chaussée sur rue qui prévoit notamment la sur hauteur (de 3,50 à 4,10 m) du rez de chaussée pour faciliter l'usage commercial. - Application de prescriptions strictes relatives aux périmètres des monuments historiques, dans les secteurs repérés à l'annexe "Servitudes d'Utilité Publique" du PLU. - Application des prescriptions définies à l'inventaire du patrimoine au titre de l'article L.123.1-5§7 du CU pour la conservation d'un petit patrimoine ; - Mise en œuvre de dispositifs réglementaires encourageant les objectifs de dégagement de nouvelles capacités d'accueil : mixité des fonctions, modulation des règles d'implantation, seuil minimal de densité... - S'inspirer des échelles de référence architecturales et urbaines pour orienter les caractéristiques urbanistiques des constructions à venir (gabarits, hauteurs...). - Pas d'options réglementaires (implantation, choix des épannelages, aspect extérieur...) ou de partis urbanistiques traumatisants pour les tissus urbains constitués.
Pour le secteur de renouvellement de la gare (UBr1)	- <i>Voir orientation particulière d'aménagement</i> - Compte tenu de l'importance du projet de renouvellement attendu sur cette zone (600 à 800 logements, équipements et services urbains), une attention particulière sera apportée au traitement paysager des espaces de stationnement, aux espaces libres de constructions (paysagés et plantés), au traitement des accès / voirie et continuités de cheminements piétons / cyclables en lien avec la Voie verte, colonne vertébrale de la composition du quartier.
Pour le secteur de renouvellement urbain de l'îlot Foch (UBr.2)	- <i>Voir orientation particulière d'aménagement</i> - Encadrement réglementaire (épannelage à R+2+C maxi, retrait par rapport aux limites, etc.) assurant la mise en œuvre progressive du programme de rénovation urbaine (environ 200 à 250 logements) en privilégiant des formes urbaines et un vocabulaire architectural plus contemporains (toits-terrasses envisageables, nouveaux matériaux...). - Valorisation de la proximité des grandes avenues convergentes vers le centre-ville qui encadrent le quartier : aménagement de mails piétons, plantations d'alignements d'arbres le long des voies intérieures et paysagement soigné des espaces verts publics ou collectifs...

pour la zone d'équipements (UF)	- Renforcer au règlement les mesures d'encadrement urbain et paysager pour l'évolution, la transformation ou l'extension des équipements existants : traitement soigné des espaces libres et parcs de stationnement, renforcement des protections végétales en limites de zone, nouvelles exigences en termes d'aspect extérieur des constructions et de leurs annexes... * Mise en place d'une servitude d'attente, qui interdit pendant 5 ans à compter de l'approbation du PLU les constructions de plus de 50 m² de surface de plancher, pour s'assurer de la cohérence du futur aménagement de l'ex quartier militaire Ordener. - Pour les parties de la zone UF riveraines de la RD 330 soumises à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'urbanisme : prise en compte de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages à l'occasion des aménagements autorisés, le cas échéant.
pour les hameaux et écarts : Villemétrie et le Tombray (UD)	- Encadrement réglementaire des transformations éventuelles de certains bâtis marqueurs de l'identité « villageoise » de ces secteurs, conformément aux prescriptions énoncées à l'inventaire du patrimoine au titre de l'art. L.123.1.5§7 du CU, annexé au PLU.
pour le secteur d'urbanisation programmé (AUe)	- Pas de dispositifs réglementaires au PLU : la zone est « bloquée » aux termes du présent document - La définition d'un programme d'aménagement d'ensemble est une condition préalable à l'investissement urbain des lieux, à l'exclusion de toute opération ponctuelle. - Sans préjudice des études approfondies qui accompagneront sa mise en œuvre opérationnelle, le devenir du secteur d'urbanisation programmé en entrée de ville Est non concerné par une orientation d'aménagement, devra faire l'objet d'un schéma de composition d'ensemble soigné ; l'architecture des constructions ayant autant d'importance que l'attention apportée à la mise en place d'une trame paysagère de qualité - Un secteur 1AUe en bordure de la RN324, RD1324 et RN330, destiné à être urbanisé en priorité, à court terme ; Un secteur 2 AUe qui sera ouvert à l'urbanisation après commercialisation du secteur 1AUe. - En l'absence d'étude paysagère précise, le principe de la hauteur des futures constructions sera limité à R+1, soit de l'ordre de 6 mètres. L'étude paysagère permettra grâce à la connaissance de la topographie, d'affiner les conséquences paysagères d'une augmentation de la hauteur des immeubles. Une cote NGF à ne pas dépasser pourra être prescrite en accord avec les services de la DREAL et du STAP. Une attention particulière sera portée à l'implantation de masques végétaux (haies, arbres, arbustes, plutôt sous forme de bosquets diversifiés) en bordure de zone, et dans la zone elle-même. - Pour les parties de la zone AUe riveraines de l'A1 et de la RD 330 soumises à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'urbanisme : prise en compte de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages à l'occasion des aménagements autorisés, le cas échéant.
pour les zones d'activités existantes (UE)	- Poursuite du remplissage des zones existantes (Villevet, ZA) dans un souci d'économie du foncier et de prolongement des « filières d'excellence » locales ; - Assurer le fonctionnement et les besoins d'extension éventuels en zones existantes conformément aux grandes orientations du projet urbain

	- Définitions de séquences différenciées (certaines à dominante commerces/activités, d'autres à dominante habitat), par le biais d'une réglementation adaptée (COS incitatifs et différenciés). - Renforcer au règlement les mesures d'encadrement urbain et paysager pour l'évolution, la transformation ou l'extension des zones d'activités : traitement soigné des espaces libres et parcs de stationnement, renforcement des protections végétales en limites de zone, nouvelles exigences en termes d'aspect extérieur des constructions et de leurs annexes... - Pour les parties de la zone UE riveraines de l'A1 et de la RD 330 soumises à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'urbanisme : prise en compte de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages à l'occasion des aménagements autorisés, le cas échéant.
dans la zone agricole (A)	- L'évolution de l'urbanisation reste cantonnée aux usages existants à vocation agricole, qui n'entraînent pas d'évolution des paysages.
dans la zone naturelle (N)	- Préserver / restaurer les qualités de ces espaces en prévenant et encadrant les occupations du sol autorisées : valoriser la trame verte et bleue d'agglomération. - Dans le secteur Nce : des aménagements ponctuels sont autorisés pour l'étude et la découverte des milieux, dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié pour le maintien / la confortation du corridor écologique (préservation de la qualité des sites et paysages, attention portée aux conditions de passage de la faune...). - Pour les parties de la zone N riveraines de l'A1 et des RD 330 et 1017 soumises à l'application de l'article L.111.1.4. du Code de l'urbanisme : prise en compte de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages à l'occasion des aménagements autorisés, le cas échéant.
Pour les sites NATURA 2000	- Sans objet pour les deux sites, y compris visuellement, pas d'atteintes potentielles par des urbanisations dont les plus proches se situent à plusieurs centaines de mètres. - Classement conservatoire (N) des sites et de leurs abords n'autorisant que des aménagements ponctuels pour l'étude et la découverte des milieux.

3.2.3. Mesures prévues par le PLU pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement

à l'échelle de l'agglomération	- Cohérence recherchée entre options du PLU et autres cadres d'appartenance de la Ville (Charte et plan de Parc du PNR). - Attention portée à la maîtrise générale de l'imperméabilisation des sols : réglementation des emprises au sol, instauration d'une part de surface de terrain traitée en espace paysager et planté d'arbres de haute tige. - Maîtrise générale des rejets d'effluents urbains (pré-traitement des eaux requis avant rejet dans le réseau ou le milieu récepteur, collecte sélective des ordures ménagères...), et aux pollutions (bruit, air, énergies non renouvelables consommées...). - Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales (secteur d'aménagement hydraulique en fond de vallée, noues et bassins de retentions dans les opérations), en particulier dans les secteurs de restructuration et à urbaniser ; instauration d'un débit de fuite de 1l/sec/ha. - Application du principe de précaution (information préalable, connaissance du risque, restrictions voire interdiction de construire) dans les secteurs soumis à un risque naturel (instabilité des sols, inondations pluviales) ou technologique (pollution des sols ou sous-sols, zones de danger aux abords d'installations classées et des canalisations de gaz) ; - Encouragement aux modes alternatifs (non automobiles) de déplacements pour réduire les pollutions et nuisances induites (nuisances sonores, émission de GES...), obligation de réserver des places pour les deux roues, compléments au maillage de liaisons douces inscrits dans le schéma d'aménagement cyclable et piétonnier de la Ville...). - Favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergie alternative (géothermie, solaire, photovoltaïque,...), en les autorisant sous condition d'insertion aux paysages naturels et urbains.
dans la zone de faubourg (UB) et les secteurs agglomérés constitués (UCb et UCc)	- Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales (écrêtement requis avant rejet) et à la maîtrise des rejets d'effluents urbains, collecte sélective des ordures ménagères. - Limitation apportée aux possibilités d'imperméabilisation des sols : utilisation de revêtements perméables pour les espaces minéraux. - Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales (écrêtement requis avant rejet) et à la maîtrise des rejets d'effluents urbains, collecte sélective des ordures ménagères. - Subordination des enjeux d'aménagements à la prise en compte des risques d'instabilité de sols (marnières et carrières), d'inondations pluviales (ruissellement) ou fluviales, et nuisances sonores liés aux infrastructures terrestres ; dans les secteurs repérés en annexe du PLU. - Limitation apportée aux possibilités d'imperméabilisation des sols : au moins 15 à 25 % du terrain (selon secteurs) doivent être végétalisés et plantés d'arbres de haute tige.
Pour le secteur de renouvellement de la gare (UBr1)	- <i>Voir orientation particulière d'aménagement.</i> - Dans l'attente de la définition des caractéristiques urbaines et paysagères du nouveau quartier : prise en compte du risque de pollution des sols éventuelle. - Gestion des eaux de pluies par l'aménagement d'espaces publics semi-inondables avec des revêtements adaptés, et un maillage dense de noues ; - Typologies de logements (habitat individuel en bande, habitat collectif et de type intermédiaire/ ou semi collectif) permettant une utilisation plus rationnelle du foncier (conservation de vastes espaces verts qui garantissent la perméabilité du sol) ainsi que les économies d'énergie, aussi bien à la construction qu'à l'usage (formes compactes)....
Pour le secteur de renouvellement urbain de l'îlot	- <i>Voir orientation particulière d'aménagement.</i> - Traitement paysager à dominante végétale des unités résidentielles (jardins collectifs, jardinets privatifs de certains logements en rez-de-chaussée, haies

Foch (UBr.2)	arbustives marquant la séparation espace public/ privé) parvis ou « clairières », mail planté, limitent l'imperméabilisation des sols. - Typologies de logements (habitat collectif et de type intermédiaire/ ou semi collectif) permettant une optimisation du foncier ainsi que la mise en œuvre de formes urbaines plus compactes propices à la sobriété énergétique des aménagements. - Soins particuliers accordés à la gestion des déchets avec la mise en place d'une collecte sélective par conteneurs enterrés.
pour la zone d'équipements (UF)	- Articulation paysagère renforcée entre les zones d'équipements et les zones d'habitat. - Connexion aux principaux espaces verts plantés existants, création ou compléments d'alignements d'arbres... - Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales (écrêtement requis avant rejet) et à la maîtrise des rejets d'effluents urbains, collecte sélective des ordures ménagères. - Limitation du stationnement automobile avec la mutualisation du stationnement pour favoriser une gestion économe de l'espace.
pour les hameaux et écarts : Villemétrie et le Tombray (UD)	- Limitations apportées aux possibilités d'imperméabilisation des sols et attention particulière accordée à la maîtrise des rejets d'effluents urbains, sur des secteurs qui restent globalement peu ou pas équipés : constructibilité conditionnée à une superficie minimale des terrains permettant la mise en œuvre de dispositifs réglementaires d'assainissement autonomes si nécessaire (conformément au zonage d'assainissement communal annexé au PLU). - Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales sur des secteurs particulièrement sensibles au risque de ruissellement pluvial et d'instabilité du sol.
pour le secteur d'urbanisation programmé (AUe)	- Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales (écrêtement requis avant rejet, débit de fuite) et à la maîtrise des rejets d'effluents urbains, collecte sélective des ordures ménagères. - Subordination des enjeux d'aménagement à la prise en compte des risques d'instabilité de sols (marnières) et d'inondation pluviale (ruissellement). - La mise en œuvre des nouvelles urbanisations du parc des Rouliers étendu ne sera possible qu'après modification, révision du PLU ou par création de ZAC : zone « bloquée » (COS 0) en attente d'un projet d'aménagement d'ensemble qui justifie de qualités d'insertion urbaine, architecturale, paysagère et environnementale à la mesure des exigences réglementaires actuelles et répondant aux enjeux particuliers attachés à sa localisation (constructions basses R+1, de l'ordre de 6 m, à caler précisément après relevé topographique, maintien des vues sur la cathédrale, création d'un écran végétal en limite de zone avec le plateau agricole)
pour les zones d'activités existantes (UE)	- Restrictions strictes à la constructibilité dans les périmètres de dangers potentiels autour des établissements ICPE d'Office Dépôt, Cetim et Planet Wattohm. - Articulation paysagère renforcée entre les zones d'activités et les zones d'habitat.
dans la zone agricole (A)	- Constructibilité résiduelle possible strictement circonscrite : imperméabilisation supplémentaire des sols négligeable ne justifiant pas l'instauration d'emprise au sol maximale; utilisation de revêtements perméables, maîtrise des rejets d'effluents (écrêtement requis avant rejet dans le réseau ou vers le milieu récepteur, des eaux pluviales), collecte sélective des ordures ménagères... - Préservation ou reconstitution des éléments caractéristiques : talus, noues, fossés, bosquets, haies... selon prescriptions de l'article 13 du règlement ; - Protection de l'intégrité des espaces boisés classés (article L.130.1 du CU) et de leur lisière (recul non aedificandi de 15 m).

	- Prise en compte des risques (instabilité des sols, marnières), des nuisances sonores (routières), pour application des dispositions relatives à ces éléments de contexte environnemental. - Prise en compte du risque d'inondation pluviale (par ruissellement), dans une zone particulièrement sujette à ce phénomène ; - Articulation paysagère renforcée entre la zone agricole et les zones d'habitat.
dans la zone naturelle (N)	- Attention particulière accordée à la gestion des eaux pluviales (écrêtement requis avant rejet, débit de fuite) et à la maîtrise des rejets d'effluents urbains, collecte sélective des ordures ménagères, etc dans les secteurs admettant des aménagements (Na, Nf) ; - Subordination des enjeux d'aménagements à la prise en compte des risques d'instabilité de sols, de marnières, et d'inondations pluviale (ruissellement). - Prise en compte du risque d'inondation fluviale : * Les secteurs concernés sont présentés en annexe au présent PLU (pas de PPRI sur la Nonette) ; - Limitation apportée aux possibilités d'imperméabilisation des sols : utilisation de revêtements perméables pour les espaces minéraux. - Préservation ou reconstitution des éléments caractéristiques : talus, noues, fossés, bosquets, haies... selon prescriptions de l'article 13 du règlement. - Protection de l'intégrité des espaces boisés classés (article L.130.1 du CU) et de leur lisière (recul non aedificandi de 15 m). - Compléments à la trame verte et bleue communale : emplacements réservés pour le maintien ou la restauration d'une continuité écologique le long de l'Aunette (ER n°7), classement en zone N et élargissement de l'ER existant pour aménagement d'espace vert route de Saint-Léonard. - Identification du corridor écologique – et corps de règles ad hoc : types de clôtures admises, nature de l'occupation des sols autorisée – au document graphique du règlement (Nce).
Pour les sites NATURA 2000	- Le projet de PLU met en œuvre des dispositions qui n'auront aucun « effet d'encerclement » des sites concernés.



A travers une démarche globale et transversale, l'élaboration du PLU peut être considérée comme une nouvelle étape de l'action communale pour inscrire son développement dans une dynamique environnementale durable.

Pour parvenir, à terme, à un projet d'aménagement de qualité où les préoccupations environnementales et le cadre de vie sont prioritaires, la collectivité a ouvert de nombreux chantiers afin de traduire les concepts de renouvellement urbain, de progressivité dans la consommation des sols, pour donner un sens à la mixité sociale, pour mettre en valeur le paysage, protéger les ressources locales, encourager les déplacements alternatifs, planifier les politiques visant à améliorer l'accueil de nouvelles entreprises et de nouveaux habitants tout en préservant son patrimoine naturel et urbain.

L'ensemble a permis l'affichage, dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de volontés politiques à moyen et long termes, relayées par de nombreuses traductions réglementaires, le tout largement exposé dans le rapport de présentation.

Le suivi

Le PLU est parti d'un diagnostic sans complaisance des caractéristiques du territoire senlisien avant de définir son parti d'aménagement et les dispositions réglementaires ad hoc.

Dans de nombreux domaines, les dispositifs mis en œuvre dans le PLU devront permettre de lutter efficacement contre les principales sources de pression sur l'environnement que sont l'étalement urbain, l'imperméabilisation croissante des sols, les nuisances associées aux infrastructures de transport...

L'article 121.10 du Code de l'urbanisme dispose, en effet, que fassent l'objet d'une évaluation environnementale (...), « les Plans Locaux d'Urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés » (...)

La commune (ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent) procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement (art. L.123.13.1 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU de Senlis ne rentre pas dans le champ d'application de ces dispositions.

Pourtant, une évaluation de ses dispositions, qui permette de suivre et de rendre compte des résultats effectifs des volontés transcrites dans le PLU, pourrait se révéler utile.

L'évaluation

Sans doute, les indicateurs restent à définir qui permettront d'évaluer les différents objets d'enjeux tels que le patrimoine naturel et paysager, la requalification du tissu urbain et des espaces dégradés, la gestion de l'eau, les risques naturels, les déchets, les nuisances.

D'ores et déjà, dans le domaine du patrimoine naturel et paysager, des indicateurs ont été identifiés dans le PLU... on peut citer les surfaces classées en N, celles des espaces boisés classés...

D'autres indicateurs pourraient être mis en place, pour suivre la qualité phytosanitaire des boisements, ou encore l'évolution de la biodiversité dans les sites bénéficiant de mesure de protection (rivières et vallées, secteurs bocagers...).

D'autres indicateurs pourraient être mis en place pour suivre l'imperméabilisation des sols, en lien avec l'évolution des superficies consommées par l'urbanisation, le nombre de permis de construire délivrés, la qualification de ces permis (habitat/activités, publics/privés...).

Dans le domaine de la gestion de l'eau, il s'agira de mesurer la prise en compte des contraintes d'assainissement, des contraintes d'inondabilité, d'identifier la part des périmètres concernés par la gestion « active » des eaux pluviales, d'évaluer l'application des techniques alternatives...

Dans le domaine de la pollution (pollution de l'air, nuisances sonores) plus ou moins liée aux déplacements, l'évaluation permettrait de mesurer l'application de la loi sur l'air. Des indicateurs pourraient être mis en place pour mesurer les efforts annoncés dans le PLU : évaluer la part des énergies renouvelables dans la consommation des énergies, la part de déplacements doux, l'évolution des transports collectifs (valorisation du pôle multimodal).

Concernant les risques naturels des dispositions ont été prises afin de limiter l'exposition des populations. Afin de mesurer l'efficacité de ces mesures, des indicateurs pourraient être créés notamment pour mesurer l'évolution de la population exposée aux risques, le nombre de permis de construire refusés...

Naturellement ces exemples ne constituent pas une liste exhaustive mais des pistes de travail pour esquisser une méthode et mobiliser les partenaires (services de l'Etat, collectivités, monde associatif...) en vue de définir des indicateurs de suivi et d'évaluation locaux, en cohérence avec le profil environnemental de Senlis.

Chapitre 4 : Evaluation environnementale

4.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004.

La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences d'un plan ou programme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts dommageables.

Dans cet objectif, la directive prévoit :

- la réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une « évaluation environnementale » du plan ou du programme, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- la consultation d'une « autorité environnementale », d'une part, à la libre initiative du maître d'ouvrage, en amont de la démarche (cadrage préalable), et d'autre part, de façon obligatoire à l'aval, pour exprimer un avis sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont le plan ou programme a pris en compte l'environnement ; cet avis est rendu public ;
- l'information et la consultation du public ;
- une information par le maître d'ouvrage sur la manière dont il a été tenu compte des résultats de la consultation du public et de l'avis de l'autorité environnementale.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au code de l'urbanisme, en précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Il fait l'objet de la circulaire du 6 mars 2006.

Les PLU répondant aux critères ci-dessous doivent produire à l'appui de leurs projets d'aménagement un document d'évaluation des impacts sur l'environnement :

- Les PLU permettant la réalisation de travaux (...) de nature à affecter de façon notable un site NATURA 2000 par référence à l'article L414.4 du code de l'environnement,
- Les PLU des territoires non couverts par un SCOT, à condition de :
 - Porter sur un territoire égal ou supérieur à 5 000 hectares et avec une population égale ou supérieure à 10 000 habitants,
 - Prévoir la création dans des secteurs agricoles ou naturels de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares,
 - PLU des communes situées en zone de montagne prévoyant la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à autorisation du préfet coordinateur de massif,
 - PLU des communes littorales qui prévoit dans des secteurs agricoles ou naturels de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

Le PLU de Senlis n'entre dans aucune de ces catégories et n'est donc pas soumis à évaluation environnementale. Toutefois, eu égard à la sensibilité particulière du territoire communal, un point relatif à l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement est présenté ci-après.

La démarche d'évaluation environnementale concerne également la révision des documents d'urbanisme, à l'occasion de laquelle il est procédé à une nouvelle évaluation ou à une actualisation du document d'évaluation. Exception est faite dans les cas où la révision ne prévoit que des changements mineurs, et n'est pas susceptible d'affecter des sites Natura 2000.

Les PLU et SCOT sont dispensés d'évaluation environnementale (R121.1) lors d'une :

- modification ou mise en compatibilité du SCOT, prévue aux articles L122.13 et L122.15 (compatibilité avec une déclaration d'utilité publique).
- modification d'un PLU, révision simplifiée ou mise en compatibilité

Sauf pour :

- la modification ou révision simplifiée prévue pour certains PLU en zone de montagne,
- la révision simplifiée créant dans des secteurs agricoles ou naturels des zones U ou AU d'une superficie supérieure à 200 hectares ou 50 hectares en commune littorale.

Le contenu de l'évaluation environnementale

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants du code de l'environnement, le rapport de présentation :

« 1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents ».

Extrait de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme.

4.2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

L'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme mentionne que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme soumis à évaluation environnementale « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ».

Concernant la commune de Senlis, ces plans et/ou programmes sont les suivants :

4.2.1. La Charte du Parc naturel régional Oise – Pays de France

Le PLU de Senlis est élaboré en compatibilité avec les dispositions du Plan de Parc et de la Charte en vigueur. Son élaboration s'est d'ailleurs largement appuyée sur les constats et les conclusions tirées lors de la réalisation de l'étude urbaine faite dans le cadre d'un partenariat ville de Senlis – Parc Naturel Régional en 2007-2008. Il intègre les orientations d'ores et déjà connues de la future Charte dont la révision est en cours à mi-2012.

LE TERRITOIRE DU PARC NATUREL REGIONAL OISE-PAYS DE FRANCE ET SES ENJEUX

Situé dans le sud de l'Oise, en Région Picardie, et dans le nord-est du Val d'Oise, en Région Ile-de-France, le territoire du Parc naturel régional Oise - Pays de France s'étend sur 60 000 hectares et compte environ 110 000 habitants. Au-delà des découpages administratifs, ce territoire constitue une entité géographique et historique à l'identité naturelle et culturelle fortement marquée. Se différenciant des grands espaces uniformes picards, il correspond à la partie occidentale du plateau du Valois érodée en vallées et buttes témoins, alternant calcaires, argiles et étendues sableuses valorisées, pour la plupart, en forêts. Il intègre également les espaces de transition avec les entités paysagères voisines que sont la vallée de l'Oise au nord et à l'ouest, le Valois agricole à l'est, la Plaine de France (vallée de l'Ysieux) au sud, la Goële et le Multien au sud-est. Pays des Sylvanectes, lieu de résidence des Mérovingiens, terre d'élection des Capétiens, ce territoire, qui recouvre historiquement l'ancien comté de Senlis, a, de tout temps, été attaché au pays de "France". Cette présence royale l'a fortement marqué et a laissé de nombreux témoignages qui fondent aujourd'hui son identité.

De caractère essentiellement rural malgré la proximité de Paris et de zones de développement proches, ce territoire à dominante forestière et agricole représente l'un des plus vastes ensembles patrimoniaux naturels et culturels du Bassin parisien.

Au cœur du territoire, les 20 000 hectares du massif des Trois Forêts (Halatte, Ermenonville et Chantilly) représentent un patrimoine naturel et paysager exceptionnel. Ces forêts constituent une entité majeure du continuum forestier du nord du bassin parisien. Elles assurent la continuité écologique entre les espaces naturels picards et ceux de l'Ile-de-France, continuité notamment indispensable à la biodiversité.

Le maintien de cette continuité écologique implique la préservation du massif des Trois Forêts, mais aussi le respect des corridors écologiques qui assurent la mise en relation de ce massif avec les grandes entités naturelles voisines que sont :

- la forêt de Compiègne au nord-est ;
- les marais de Sacy au nord et au-delà la forêt de Hez-Froidmont ;
- le bois du Roi et la forêt de Retz dans le Valois ;
- le bois de Saint-Laurent en Seine-et-Marne ;
- la forêt de Carnelle, le bois de Montmorency, la forêt de l'Isle-Adam au sud-ouest, en Ile-de-France.

Ce territoire rural a su préserver un patrimoine paysager remarquable. La diversité des milieux naturels et leur mise en valeur par l'homme au cours des siècles a créé une grande variété de paysages, offrant des ambiances typiques.

La qualité de ces paysages résulte, en grande partie, de la cohérence entre les structures naturelles et les interventions humaines. Leur pérennité a été assurée grâce au maintien des usages des sols au cours des temps.

L'abondance des éléments du patrimoine historique (patrimoine monumental, parcs et jardins, petit patrimoine, patrimoine vernaculaire...) et l'implication forte de ces éléments dans leur site contribuent également à la beauté de ces paysages et leur donne leur caractère exceptionnel.

Le territoire du Parc naturel régional Oise - Pays de France, ancien domaine des Rois de France, rassemble un patrimoine culturel et bâti parmi les plus riches de Picardie et d'Ile-de-France.

Il présente en effet une très forte densité d'éléments patrimoniaux, parmi lesquels :

- le secteur sauvegardé de Senlis, comprenant la cathédrale gothique et de nombreux monuments inscrits ou classés ;
- de grands domaines associant un patrimoine monumental d'un intérêt incontestable et un extraordinaire réseau de parcs et jardins. On citera en premier lieu Chantilly, mais également le parc Jean-Jacques Rousseau d'Ermenonville ;
- de nombreuses abbayes : Royaumont, Chaâlis, Moncel, Hérivaux, le prieuré Saint-Christophe-en-Halatte, etc. ;
- des ensembles urbains de grande qualité, des villages à l'architecture vernaculaire caractéristique.

Le patrimoine industriel et artisanal extrêmement diversifié (travail de la pierre, du bois, faïencerie, dentelle...), les activités traditionnelles encore vivantes, telles que la vénerie et l'archerie mais, surtout, l'hippisme, à la fois patrimoine culturel et activité économique autour du pôle de Chantilly, contribuent à l'identité culturelle et à la spécificité du territoire.

La richesse du patrimoine écologique, paysager et bâti, les nombreuses activités spécifiques de ce secteur (le bois, l'agriculture, le cheval, le tourisme...), la variété des types d'occupation du sol (la forêt, les espaces agricoles, les villes et villages, les grands domaines, les espaces hippiques, etc.) sont constitutifs de la complexité du territoire, mais fondent aussi sa qualité.

L'identité du territoire, sa ruralité, son patrimoine se trouvent aujourd'hui menacés. Le territoire se trouve confronté, à l'instar de la couronne francilienne, aux très fortes pressions de développement générées par la proximité de Paris, agglomération de 12 millions d'habitants, et de la plateforme aéroportuaire de Roissy-Charles De Gaulle, également site d'implantation d'entreprises. Le pôle de Roissy est aujourd'hui comparable, en termes d'emplois, aux villes nouvelles de Cergy-Pontoise et Marne-la-Vallée. Il présente un important potentiel de croissance et s'affirme comme le principal pôle de développement de l'Ile-de-France, dont l'expansion n'a pas d'équivalent sur le territoire national. Aussi les pressions sur le territoire ne cessent-elles de s'accroître, se traduisant notamment par une forte pression foncière sur les terres agricoles, la fermeture progressive des corridors écologiques, une fréquentation anarchique des espaces naturels, etc.

Conscientes de ce défi, les Régions Picardie et Ile-de-France ont reconnu ce secteur comme un espace naturel régional d'intérêt majeur, nécessitant la création d'une structure spécifique, capable de répondre aux objectifs de protection du patrimoine, de maîtrise et de gestion du développement.

L'arsenal juridique et réglementaire a permis l'introduction de nombreux outils de protection et d'aménagement, particulièrement développés sur ce territoire :

- des documents de planification :
 - les plans d'occupation des sols
 - les schémas directeurs : quatre schémas directeurs couvrent en grande partie le territoire
- des mesures de protection réglementaires :
 - de nombreux monuments classés et inscrits dans le cadre de la loi de 1913
 - le secteur sauvegardé de Senlis
 - le site inscrit de la vallée de la Nonette
 - le site classé du domaine de Chantilly
 - le site classé de la forêt d'Halatte
 - le site classé d'Ermenonville et de la Haute Pommeraye
 - le site classé de la butte de Châtenay-en-France
 - le site classé de la vallée de l'Ysieux
- des structures de coopération intercommunale :
 - des syndicats de communes
 - des communautés de communes.

Malgré leur nombre, ces outils ne permettent pas de répondre de façon satisfaisante à l'importance des enjeux. Les schémas directeurs ne couvrent pas l'ensemble du territoire et ceux de la partie picarde ne sont pas coordonnés.

Comme les documents d'urbanisme, les mesures de protection réglementaires ont leur limite, car elles sont des outils quantitatifs et statiques qui ne traitent pas des aspects de gestion. La charte d'un parc naturel régional est le seul document, sur le long terme, opposable à l'ensemble des documents d'urbanisme. Le parc naturel régional est fondé, quant à lui, sur une cohérence non seulement socio-économique, mais aussi et surtout patrimoniale (patrimoine naturel, paysager et culturel).

La charte du Parc naturel régional "Oise - Pays de France" est avant tout un projet fondé sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine, en vue d'assurer un développement durable du territoire. Seul un parc naturel régional, reposant sur une cohérence non seulement socio-économique mais surtout environnementale, permet sur le long terme :

- de gérer les questions environnementales et patrimoniales à une échelle pertinente ;
- de fédérer l'ensemble des collectivités locales, des Régions, des Départements, des partenaires institutionnels, des forces vives du territoire autour d'un projet partagé de valorisation du patrimoine, de disposer de moyens, à la fois juridiques, contractuels, financiers et humains capables de répondre aux enjeux ;
- d'offrir, grâce à la charte, un cadre commun aux actions menées sur son territoire ;
- d'apporter, par les actions qui seront mises en place, un volet qualitatif aux documents d'urbanisme et autres mesures de protection réglementaires.

Le Parc naturel régional, loin de créer une nouvelle frontière avec les territoires qui l'entourent, a pour vocation de développer le partenariat et les solidarités avec les espaces voisins.

Sur le plan environnemental, des corridors écologiques permettent les échanges entre les espaces naturels du Parc et ceux situés en frange (forêts de Compiègne, de Carnelle, bois du Roi, de Saint-Laurent, marais de Sacy...).

Sur le plan socio-économique, les relations sont aussi très développées. Un taux important de migrations alternantes est observé vers Roissy et les différents pôles d'emploi de l'Ile-de-France, et dans une moindre mesure vers la vallée de l'Oise. Le bassin creillois exerce une attractivité non négligeable sur le territoire, en matière de services, de commerces (ZAE de Saint-Maximin), voire d'offre culturelle (La Faïencerie).

Par ailleurs, les forêts du territoire accueillent 6 millions de visiteurs, notamment d'Ile-de-France, en quête d'espaces de détente et de loisirs. Le territoire du Parc constitue un "poumon vert" au contact

d'une agglomération densément peuplée. Il joue un rôle social non négligeable en accueillant, dans ses forêts, les habitants des villes proches.

Espace de loisirs, le territoire est aussi un lieu de découverte de la nature. Ses habitants, mais également les populations voisines peuvent découvrir l'un des derniers espaces naturels et ruraux situés à 40 km de Paris.

LES PRIORITES DECLINEES DANS LA CHARTE

Maitriser l'évolution du territoire

C'est l'enjeu majeur du territoire et la priorité du Parc naturel régional.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine du Territoire

- Préserver, par une gestion durable la richesse et la diversité du patrimoine naturel
- Mettre en valeur le patrimoine historique et culturel
- Préserver la qualité et la spécificité des paysages naturels et bâtis

Assurer un développement qualitatif et durable du Territoire

Cet objectif se traduit par :

- La promotion d'un développement économique respectueux des équilibres. Eu égard à l'existence de nombreuses structures intercommunales possédant la compétence développement économique, le Parc choisit de privilégier les actions portant sur :
 - la maîtrise et la qualité du développement économique ;
 - le développement des activités identitaires de son territoire, à savoir : l'agriculture, la filière bois, les activités liées au cheval, l'artisanat relatif au patrimoine.
- L'accueil du public en favorisant un tourisme Nature/culture maîtrisé

La gestion de l'accueil du public dans les espaces naturels est l'un des objectifs prioritaires du Parc. Elle doit contribuer à leur préservation. De même, sont recherchés l'amélioration de l'accueil du public et le développement d'un tourisme de qualité, axé sur la découverte du patrimoine.

Le parc, un territoire d'échanges

Le Parc a aussi pour mission :

- D'informer et de sensibiliser le public

Le Parc se doit d'impliquer les habitants et les visiteurs dans son projet s'il veut atteindre ses objectifs ;

- D'être un lieu de suivi, d'échange, de formation, de recherche, d'expérimentation.

Le Parc est un lieu de recherche et d'expérimentation, mais aussi un espace de rencontre et de coordination des partenaires du territoire.

Le territoire du Parc est l'une des destinations touristiques privilégiées du nord de Paris. Il possède un potentiel touristique important en raison, d'une part, de la richesse de son patrimoine naturel et culturel, d'autre part, de sa localisation géographique (proximité de l'agglomération parisienne, du nord de la France, du Bénélux, de l'Angleterre...), ainsi que de la présence ou de la proximité de nombreuses infrastructures de transport (routes, rail, aéroport de Roissy). Il accueille, par exemple, une importante activité de séminaires.

L'activité touristique du territoire repose sur :

- la grande richesse du patrimoine historique et culturel (ville de Senlis, domaine de Chantilly, abbaye de Royaumont, domaine de Chaâlis, abbaye du Moncel, parc Jean-Jacques Rousseau, musées...) et sur la renommée des noms de Chantilly, Senlis et Ermenonville ;
- 20 000 hectares de forêts, des milieux d'eau, des paysages variés ;
- des parcs de loisirs (parc Astérix, Mer de sable), des golfs ;
- les activités liées à la vallée de l'Oise ;

- de grands événements (Nuits de feux et courses hippiques à Chantilly...) ;
- une offre diversifiée aux abords du périmètre (Compiègne, Pierrefonds, Beauvais, Écouen, Saint-Denis, Meaux...).

Cette activité touristique est en fait une activité surtout de loisirs ou de très courts séjours, concentrée sur quelques sites (Chantilly, Senlis, Chaâlis, Ermenonville, Royaumont, ainsi que les parcs de loisirs). Ces activités de tourisme et de loisirs contribuent à la vie économique du territoire, en générant notamment de nombreux emplois.

Participant à cette activité de loisirs, les forêts du territoire accueillent aujourd'hui quelque six millions de visiteurs par an : randonneurs, VTTistes, cavaliers ou simples promeneurs. Les forêts, et plus globalement les espaces naturels du territoire, jouent ainsi un important rôle social pour les habitants du territoire, mais également pour les populations riveraines, notamment la population francilienne. Ce rôle ne peut que se renforcer dans l'avenir avec l'installation de nouvelles populations aux portes de Paris.

Aussi, les enjeux pour le Parc sont-ils :

- d'assurer un juste équilibre entre la préservation de l'environnement et le développement de l'activité touristique ;
- de privilégier le tourisme de découverte au tourisme de masse et de sensibiliser le public au patrimoine environnemental et culturel.

Les objectifs du Parc sont les suivants :

- gérer l'accueil du public dans les espaces naturels ;
- favoriser un tourisme lié au patrimoine culturel et à l'identité du territoire ;
- améliorer l'accueil du public ;
- contribuer à l'organisation de l'activité touristique.

LE PLAN DE REFERENCE DE LA CHARTE

Le plan de référence de la charte est un document cartographique au 1/50 000° qui délimite les différentes zones où s'appliquent les mesures et orientations définies dans le rapport de présentation de la charte. Il est accompagné d'une notice détaillée, reprenant pour chaque symbole légendé les précisions renvoyant aux articles du rapport.

Si la charte ne s'impose pas aux tiers et s'il n'existe pas de réglementation particulière dans un Parc naturel régional, il est à noter que les documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme des communes, Schéma de Cohérence Territoriale) doivent être compatibles avec la charte du Parc. Comme indiqué en préambule, le PLU de Senlis est élaboré selon cette obligation, que ce soit dans son zonage, son règlement ou ses annexes.

La notice du plan de référence présente la Ville de Senlis comme la ville-centre du territoire le pôle historique le plus ancien. Située au centre des trois forêts d'Ermenonville, d'Halatte et de Chantilly et à la confluence des vallées de l'Aunette et de la Nonette, la protection de l'environnement et du paysage y apparaît comme un enjeu prioritaire face à la pression de l'urbanisation due à sa situation de nœud de communication, et en particulier en ce qui concerne la préservation des milieux humides (notamment en traversée d'agglomération) et le respect des corridors écologiques. D'autre part, les cônes de vue sur la cathédrale sont à préserver, ainsi que le plateau de Villevert, espace de forte sensibilité paysagère.

La Ville de Senlis est concernée en particulier par trois sites d'intérêt écologique : « la Route Condé », « la Nonette entre Senlis et Villemétrie » et le « terrain de manœuvre de Senlis », mais aussi le corridor écologique « Chantilly/Halatte ». Enfin, outre les trois massifs forestiers et la Vallée de la Nonette, l'agglomération senlisienne fait l'objet d'une fiche d'unité paysagère particulière :

AGGLOMERATION SENLISIENNE

Communes concernées : Senlis, Chamant

Superficie : 18 km² environ

Typologie : plateau, butte et vallée

CA RACTERISTIQUES PRINCIPALES :

Successivement oppidum gaulois, cité gallo-romaine puis mérovingienne, résidence des capétiens, Senlis a pleinement profité de sa situation privilégiée, en léger surplomb sur l'éperon de confluence des vallées de l'Aunette et de la Nonette. Pendant des siècles, la ville s'est développée à l'abri de ces remparts naturels, renforcés par une enceinte fortifiée qui, aujourd'hui encore, structure tout le cœur de l'agglomération.

La ville de Senlis tient ainsi une position centrale au sein de la plaine agricole. Sa cathédrale, qui domine la ville, se détache très lisiblement dans le paysage alors que les massifs d'Halatte et de Pontarmé-Ermenonville limitent l'espace agricole au nord et au sud, créant un effet de clairière.

A l'est, le village de Chamant occupe le versant nord de la vallée de l'Aunette, vallée encaissée, entaillant le plateau du Valois. Par certains de ses hameaux, Chamant se trouve étroitement associé au tissu bâti de Senlis (hameau du Poteau, Bon Secours...) même si, aujourd'hui, les infrastructures séparent le village de ces hameaux.

Des paysages divers :

- paysage ouvert de la plaine agricole de type Valois agricole
- paysages de vallée, espaces encaissés en rupture avec le plateau, souvent boisé, valorisés en pâtures ou accueillant des jardins familiaux
- paysages urbains : centre ancien à l'intérieur des remparts, hameaux agricoles rejoints aujourd'hui par la ville (Villevert), quartiers résidentiels des XVIIIème et XIXème siècles, quartiers pavillonnaires du XXème siècle, collectifs, zone d'activités

Peu d'espaces de transition :

Les frontières bâti/agricole et agricole/forêt sont souvent très directes, sans éléments de transition.

Nœud routier : Senlis représente un nœud de communication (routes de Paris, de Crépy, de Creil, de Lille, de Compiègne...). Les routes nationales et départementales constituent souvent des axes structurants dans le paysage, à l'inverse des infrastructures plus récentes telles que l'A1 ou la déviation de la RN 330.

Pôle patrimonial de Senlis : cf. ci-après

La position de Senlis dans la plaine rend très sensible toutes les vues sur la ville. A la sortie des boisements, les vues sont en effet tout de suite très dégagées. Ainsi, toute construction ou tout élément s'intercalant entre les champs et la ville devient un point sensible dans le paysage ce qui, inversement, est valable pour les vues centrifuges depuis Senlis vers l'extérieur.

Carte de la Capitainerie Royale d'Halatte (1711) : au début du XVIIIème siècle, Senlis était contenue dans ses remparts et se situait au cœur d'un réseau viaire déjà développé.

US^GES :

- Habitat : Senlis, Chamant
- Zones d'activités, zones commerciales
- Nombreux équipements publics
- Agriculture
- Tourisme : Senlis (cathédrale, centre historique, musées...)
- Centres équestres, haras, jardins familiaux

- Promenade-randonnée : GR11, GR12
- Nœud routier : A1, RN 330, RN 324 (Crépy), RD 924 (Chantilly), RN 17 (Paris/Lille), RD 330, RD 932a (Compiègne)

NOTO UETE : nationale (Senlis)

FACTEURS D'EVOLUTION – PRESSIONS :

Contexte réglementaire :

Site inscrit de la vallée de la Nonette
 Site classé de la forêt d'Halatte
 Site classé de la forêt d'Ermenonville
 Site classé du domaine de Valgenseuse
 Site inscrit du parc du château du Plessis-Chamant
 Secteur sauvegardé de Senlis : nombreux monuments historiques classés ou inscrits
 Au res monuments classés : église de Chamant

Documents d'urbanisme :

Schéma directeur de Senlis-Chantilly / POS de Senlis / POS de Chamant

Evolution – Pressions :

- ZAC des Rouliers (en cours)
- Station d'épuration : mise aux normes et extension (en cours)
- Nuisances sonores liées au trafic routier (A1 notamment)
- Important trafic routier traversant Chamant (itinéraire emprunté pour éviter les encombrements de la RN 17)
- RN 330 : aménagement du carrefour de Senlis (contrat de plan Etat/Région 2000-2006, études en cours)
- RN 330 : projet de mise à 2x2 voies (non programmé)
- RN 17 : projet de déviation de Senlis (non programmé)

ORIENTATIONS, PROPOSITIONS D'ACTIONS :

Préserver les structures et les éléments qui font l'identité, la diversité et la qualité du paysage naturel et bâti du territoire (article 12)

Espaces ou éléments structurants et/ou identitaires à préserver :

- Fonds de vallée (Aunette, Nonette et vallons secs), y compris en traverse d'agglomération avec leurs marais, leurs zones humides, leurs pâtures... : cf. annexe 1 ci-jointe
- Glacis agricoles et lisières forestières : espaces agricoles ouverts formant notamment le premier plan de la ville de Senlis depuis la RN 330, le GR 11, etc.
- Coupure d'urbanisation entre Senlis et Chamant (maintien des espaces naturels)
- Patrimoine historique et culturel : centre historique de Senlis, domaines et grandes propriétés (contribuant souvent au maintien de coulées vertes dans le tissu bâti)
- Patrimoine lié à l'eau, aux activités artisanales et industrielles anciennes, corps de ferme, patrimoine architectural et vernaculaire, etc.
- Continuités de murs de pierres et structures végétales

Relations visuelles et axes de découverte à préserver et mettre en valeur :

- Découverte de Chamant depuis la RD 932a : clocher émergeant de la plaine agricole
- Cônes de vues remarquables sur la ville de Senlis et sa cathédrale ou depuis Senlis vers la plaine : cf. annexe 2 ci-jointe

Intégrer les préoccupations paysagères dans la gestion des espaces et des éléments naturels ou bâtis (article 13)

- Mise en valeur du patrimoine historique et culturel : secteur sauvegardé, châteaux, grandes propriétés, parcs et jardins...

- Renforcement des liens entre le village de Chamant et ses hameaux : atténuation de l'effet de cisaillement des infrastructures par des aménagements paysagers, des cheminements piétons...
- Traitement de l'interface bâti/fonds humides des vallées de la Nonette et de l'Aunette
- Réflexion sur un schéma de circulation douce : liaisons piétonnes/cyclables entre les quartiers, les zones d'habitats et les zones commerciales, d'activités, les équipements publics, entre Chamant et Senlis, les zones urbaines et les espaces naturels (forêts et vallées)...
- Lutte contre les nuisances sonores liées, notamment, au réseau routier
- Mise en valeur de l'entrée de ville par la RD 932 et aménagement qualitatif de la ZA future entre l'échangeur RN 330 / RD 932 et le hameau du «Poteau»
- Intégration paysagère du quartier de la Gatelière et de la frange bâtie sud-est (visible depuis le GR 11)
- Traitement paysager de l'entrée de ville en provenance de Crépy-en-Valois
- Intégration de la ZA des Rouliers dans le grand paysage (nouvelle frange urbaine est de Senlis)
- Reconquête de la qualité de l'eau (Nonette/Aunette : SAGE)
- Préservation et amélioration du corridor écologique Chantilly/Halatte

Requalifier et mettre en valeur le paysage naturel et bâti (article 14) : sites à requalifier

- Requalification et mise en valeur de l'emprise de l'ancienne voie ferrée
- Résorption de points noirs : décharges et stockages de matériaux en fonds de vallée
- Requalification paysagère de la zone industrielle de Senlis et de la frange urbaine constituée par la ZA de Villevert
- Requalification de l'entrée de ville par la RN 17 et aménagement de la traverse d'agglomération

LE POLE PATRIMONIAL DE SENLIS :

La cathédrale reste l'élément le plus fort auquel s'identifie toute la ville. Le secteur sauvegardé, d'une étendue de 42 ha, regroupe, autour de la cathédrale, tous les sites et monuments de la vieille ville.

Il faut remarquer la longue approche à travers les faubourgs avant d'arriver au secteur sauvegardé, ainsi que la difficulté de perception des éléments bâtis du patrimoine situés dans des propriétés privées ; le seul secteur accessible reste celui de la cathédrale et de son environnement immédiat.

Senlis, située au cœur d'un nœud routier, était le centre historique et commercial de toute une région. Contrairement à Chantilly qui ne constitue pas un vrai centre urbain, Senlis est parfaitement représentative de la culture urbaine des siècles passés. Elle représente un modèle d'inscription dans une vallée d'une ville-centre qui conserve une très forte identité, en même temps qu'un véritable équilibre.

L'histoire et la culture représentent les thèmes dominants. Toutes les étapes de l'histoire se retrouvent en effet inscrites dans ce site, depuis les fortifications de l'Empire romain jusqu'au XIX^{ème} siècle.

Deux éléments prédominent dans le caractère de la ville :

- l'ambiance très intime, très réservée du site urbain avec ses jardins enclos de murs, qui ne peut se lire qu'au cours de visites organisées pour un public intéressé par l'histoire et l'architecture ;
- le parcours de la Nonette, qui a conservé un caractère particulièrement paysager, y compris aux abords de la seconde enceinte, peu lisible du fait de la succession des propriétés privées traversées.

Orientations/pistes d'action :

⇒ Affirmation de la vocation patrimoniale de la ville de Senlis au sein du territoire :

- appui aux projets urbains visant à assurer la qualité de l'urbanisme et de l'architecture, à mettre en valeur des espaces publics, à gérer les flux de circulation, à améliorer la signalétique informative pour la découverte de la ville ;
- actions renforçant le rôle culturel de Senlis (animations culturelles, réflexions sur l'affectation des monuments, dynamisation des musées, etc.).

⇒ Requalification et mise en valeur des paysages à valeur patrimoniale

⇒ Requalification et mise en valeur des abords immédiats des monuments

ANNEXE 1 : FONDS DE VALLEES

Vallée de la Nonette, vallée de l'Aunette et ruisseaux affluents : ruisseaux de la fontaine Saint-Urbain, de la fontaine Jumel, de la fontaine Noé, ru de la fontaine des malades, etc. (cf. *carte ci-jointe*)

- ⇒ Préservation et mise en valeur des sources
 - ⇒ Entretien, voire réhabilitation des aménagements hydrauliques qui assurent le bon fonctionnement du réseau (biefs, vannages, digues...), gestion adaptée des étangs...
 - ⇒ Maintien et protection des berges, utilisation, lorsque c'est possible, du génie végétal (tressage, tunage...)
 - ⇒ Préservation des fonds de vallée de toute urbanisation nouvelle ou de toute imperméabilisation
 - ⇒ Inventaire, préservation et mise en valeur du patrimoine écologique : roselières, zones humides...
 - ⇒ Maintien des pâtures, des zones de maraîchage, des jardins familiaux (assurer le maintien des conditions permettant ces activités, soutenir éventuellement, voire redévelopper certaines de ces activités dans un but paysager, culturel et pédagogique (vergers, jardins de simples...))
 - ⇒ Inventaire et inscription au PLU des structures végétales remarquables
 - ⇒ Préservation (PLU) et mise en valeur du patrimoine lié à ces fonds de vallée (moulins, abreuvoirs, lavoirs, témoignages de l'histoire artisanale et industrielle : draperie, lainage...) : inventaire, incitations à la remise en état par les différents propriétaires privés par le biais d'aides financières ou le rachat par la commune, mise en valeur dans un cadre paysager (éclairage...), culturel et touristique (visites à thèmes, signalétique de découverte...)
 - ⇒ Résorption des principaux points noirs (zones utilisées en décharge ou pour le stockage de matériaux, rejet d'eaux usées)
 - ⇒ Sensibilisation des riverains des cours d'eau et des gestionnaires des espaces de fonds de vallées à la gestion des eaux de ruissellement (lutte contre l'imperméabilisation), à l'utilisation raisonnée des produits phytosanitaires, au choix de végétaux adaptés (résineux à éviter, par exemple), au respect des berges...
 - ⇒ Poursuite de la politique en matière de cheminements dans les vallées (promenades publiques) contribuant à compléter les liaisons inter-quartiers, favorisant la découverte du patrimoine culturel et permettant un accès à l'eau, s'inscrivant dans des circuits de découverte et de randonnée plus larges (circuits touristiques, GR 11 et 12), dans le respect des sensibilités écologiques et paysagères (non imperméabilisation, respect de la palette végétale, accès limité à certains secteurs d'intérêt pour la faune et la flore avec mise en valeur pédagogique pour les enfants des écoles, par exemple)
- ⇒ Mise en valeur des séquences paysagères successives (gestion par séquences, mise en scène)

AN DE VUE REMARQUABLES

L'analyse de la sensibilité visuelle autour de Senlis permet de dégager une typologie de vues qui place l'observateur dans quatre types de situation (cf. *carte ci-jointe*) :

Les vues lointaines sur la ville et sa cathédrale depuis des sites éloignés (souvent des points hauts du territoire : butte d'Aumont, éperon de Montépilloy, «Chêne à l'image», Mont Pagnotte...)

- ⇒ préservation de ces points de vue par une gestion adaptée des sites (entretien de la végétation, dispositifs anti-érosion...)
- ⇒ mise en valeur du site dans le cadre d'une politique de découverte du territoire : aménagements légers (accès, table d'orientation...)
- ⇒ possibilité d'utilisation pédagogique pour sensibiliser au paysage (panneau retraçant l'évolution du paysage, plaquette d'interprétation...)

Les vues éloignées sur la ville et sa cathédrale depuis la plaine. La vieille ville et sa couronne boisée s'imposent dans le paysage alentour grâce à la relative discrétion des faubourgs et surtout, grâce à la préservation des espaces cultivés périphériques : vue depuis la RN 330 (le contournement de la ville a totalement remis en perspective la silhouette exceptionnelle de la ville), depuis la RN 324 (flèche de la cathédrale située dans l'axe de la route : cette perspective se prolonge jusque dans les quartiers est de la ville, même si les aménagements routiers imposent quelques perturbations préjudiciables), depuis la RD 330 (avant la traversée de l'A1 avec, néanmoins, les bâtiments de la ZI visibles au premier plan), depuis la plaine agricole au sud et, notamment, depuis les sentiers issus de la forêt de Pontarmé (GR 11...)

- ⇒ maintien des espaces agricoles ouverts de la plaine

- ⇒ insertion paysagère des constructions en frange urbaine (bâtiments en limite de la ZI, par exemple) afin, notamment, de respecter la silhouette urbaine (en termes d'implantation, de hauteur, de volume, de couleur, d'accompagnement végétal, etc.) : PLU, volet paysager du permis de construire
- ⇒ gestion adaptée du patrimoine végétal de la frange urbaine
- ⇒ mise en valeur des vues depuis le réseau routier

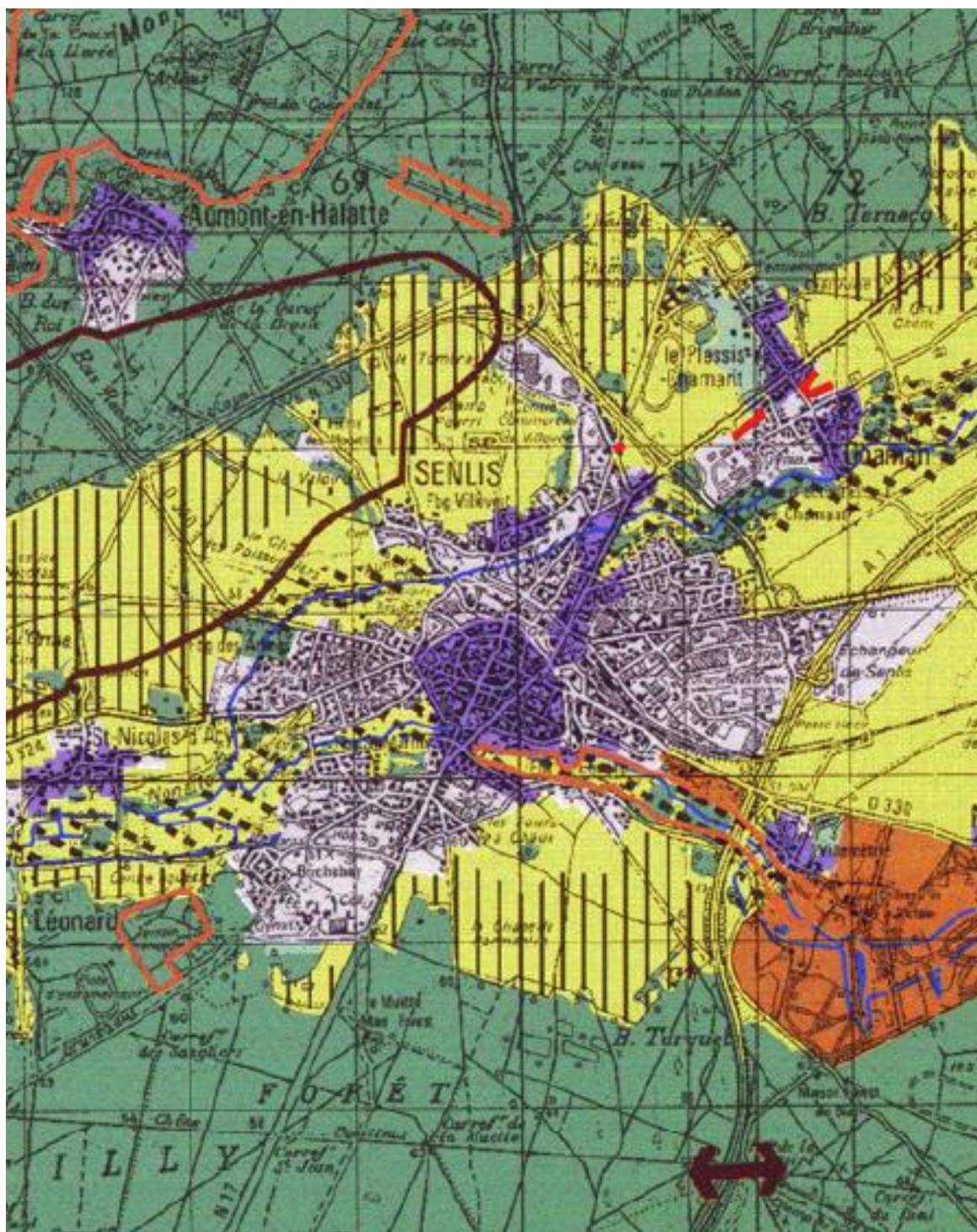
Les vues remarquables en des points précis de la ville (depuis la vallée de la Nonette, l'entrée de ville par la RN 324, la RN 17 au sud, le collège de la Fontaine des prés, l'entrée est par la RD 330)

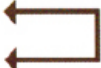
- ⇒ protection dans le cadre des documents d'urbanisme (planification urbaine, hauteur des constructions, gestion des antennes, paraboles...)
- ⇒ préservation et mise en valeur dans le cadre de la gestion des espaces publics (entretien des espaces verts, plantations, implantation des panneaux directionnels et du mobilier urbain...)

Les vues centrifuges depuis la ville vers l'extérieur (depuis essentiellement la promenade des remparts : vues sur les fonds de vallée, la plaine agricole et les massifs d'Halatte, Chantilly et Ermenonville)

- ⇒ préservation (documents de planification urbaine, gestion des espaces...) et mise en valeur par la municipalité (accès aménagés, circuit de découverte, d'interprétation, etc.)
- ⇒ préservation des fonds de vallée (espaces de premier plan et cône d'ouverture de ces vues centrifuges)
- ⇒ préservation des fonds de perspectives (espaces agricoles et lisières des massifs forestiers)

Cette démarche sur les cônes de vue constitue une première analyse qui sera approfondie dans le cadre de l'étude urbaine-plan de paysage concernant l'agglomération senlisienne.



LÉGENDE	VOCATION	ORIENTATIONS
ESPACES BOISÉS  Massifs forestiers d'Halatte, Emenonville et Chantilly et ensemble des éléments boisés participant à leur mise en réseau	ESPACES NATURELS DONT LA VOCATION FORESTIÈRE EST À MAINTENIR	• Poursuivre une gestion durable visant à garantir la diversité biologique, la productivité, la capacité des forêts à satisfaire, actuellement et pour l'avenir, les fonctions économique, écologique et sociale, sans causer de préjudice à d'autres écosystèmes • Intégrer la préoccupation paysagère dans la gestion courante, plus particulièrement pour les espaces forestiers à forte sensibilité paysagère • Promouvoir la gestion forestière et valoriser la filière "bois" par la promotion du bois en tant que ressource renouvelable • Gérer l'accueil du public <i>Ces dispositions sont précisées et appliquées dans le cadre des conventions que le Parc signe avec, d'une part, l'ONF, et d'autre part, les CRPF concernés et des conventions particulières proposées aux propriétaires privés (notamment à l'Institut de France)</i> (articles 1, 6, 12, 13 et 22)
CORRIDORS ÉCOLOGIQUES  Espaces assurant la mise en réseau des espaces naturels (notamment forestiers) du territoire, entre eux et avec les grandes entités naturelles voisines LIAISONS BIOLOGIQUES  Espaces de relation réduits à de simples axes ou associés à des équipements de franchissement des infrastructures utilisés par la faune	ESPACES DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE À PRÉSERVER ET À RENFORCER	• Préserver et améliorer l'efficacité de ces espaces de mise en réseau • Réaliser une étude fine, à la parcelle, de ces espaces et définir, avec les acteurs concernés, les actions de préservation, de reconquête et de gestion : politique de maintien et de redéploiement du réseau végétal, gestion des clôtures afin d'assurer à la fois le déplacement de la faune et la sauvegarde des cultures et des biens, etc. • Suivre les problèmes de collisions-accidents, rechercher des moyens de prévention et participer à leur mise en œuvre • Assurer un suivi des liaisons biologiques et, notamment, de l'efficacité des équipements de franchissement des infrastructures (articles 1 et 7)
ESPACES AGRICOLES  Espaces agricoles exploités ou en déprise	ESPACES NATURELS DONT LA VOCATION AGRICOLE EST À MAINTENIR OU À RÉTABLIR	• Maintenir les espaces agricoles et faciliter les conditions de l'activité • Encourager une agriculture gestionnaire des espaces et respectueuse de l'environnement • Intégrer la préoccupation paysagère dans la gestion des espaces et des équipements agricoles • Participer au maintien et à la valorisation des activités liées au cheval • Maintenir une agriculture performante et dynamique (qualité et diversité des produits, recherche de nouveaux débouchés) <i>En étroite concertation avec l'ensemble des partenaires agricoles et, notamment, les Chambres d'agriculture</i> (articles 1, 6, 12, 13 et 20)

ESPACES À VOCATION HIPPIQUE  Hippodrome de Chantilly et terrains d'entraînement nécessaires à l'activité hippique-course	ESPACES NATURELS DONT LA VOCATION HIPPIQUE EST À PRÉSERVER	• Respecter l'intégrité et la fonctionnalité de ces équipements spécifiques • Participer au maintien de l'activité hippique-course et à sa valorisation (article 21)
ZONES D'ENJEU POUR L'EXPLOITATION DES RESSOURCES MINÉRALES  Gisements potentiels connus de pierre de Saint-Maximin et de "chaux de Boran", zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrière de silice (décret du 23/12/92, art. 109 du Code minier)	GISEMENTS D'INTÉRÊT À ACCOMPAGNER DANS LEUR EXPLOITATION ET LEUR REQUALIFICATION	• Pour chaque zone : créer un groupe de suivi rassemblant les acteurs concernés et développer une réflexion globale pouvant s'appuyer sur des études ou des expertises environnementales, paysagères ou socio-économiques, en vue d'assurer, notamment, la gestion durable des gisements rares, la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers à une échelle cohérente, la cohérence des réaménagements successifs et leur intégration au contexte territorial... (article 8)
RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE  Cours d'eau, étangs...	MILIEUX À RESTAURER ET À ENTREtenir	• Développer une gestion globale et intégrée de la ressource et des milieux aquatiques à l'échelle des aquifères et des bassins versants : - préserver le réseau hydrographique et les milieux associés - entretenir et gérer de façon écologique - gérer les ruissellements et lutter contre l'érosion des sols - exploiter de façon raisonnée la ressource, préserver ou reconquérir sa qualité (article 8)
FONDS DE VALLÉES ET ESPACES CONNEXES AU RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE  Espaces agricoles ou boisés à sensibilité éco-paysagère	ESPACES ÉCO-PAYSAGERS À PRÉSERVER ET À GÉRER	• Maintenir, voire développer des pratiques agricoles adaptées permettant la gestion et la sauvegarde de ces espaces • Préserver les milieux humides • Mettre en œuvre des pratiques permettant de gérer les ruissellements et de prévenir les pollutions • Préserver et valoriser les paysages liés à l'eau, aider à l'intégration des bâtiments agricoles (articles 8, 12, 13 et 14)

SITES D'INTERÊT ÉCOLOGIQUE  Espaces naturels concentrant les habitats remarquables, les espèces floristiques et faunistiques rares du territoire	PATRIMOINE À PRÉSERVER, RESTAURER ET GÉRER	• Actualiser les inventaires avec l'accord des propriétaires • Proposer aux propriétaires des contrats de gestion écologique, les élaborer et les mettre en œuvre en concertation et en partenariat avec les acteurs concernés (article 7)
ZONES D'INTERÊT ET DE SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE  Espaces jouant un rôle primordial dans l'identité et la qualité paysagère du territoire	ESPACES À PRÉSERVER ET À GÉRER	• Préserver les caractéristiques de ces espaces et prendre en compte, notamment, leur sensibilité visuelle • Mettre en œuvre de façon prioritaire et exemplaire les principes paysagers de la charte en matière de gestion et de requalification : lutte contre la cabanisation, intégration des infrastructures, etc. • Maintenir l'activité agricole dans le respect des enjeux paysagers : aide à l'intégration des bâtiments agricoles (création ou réhabilitation) (articles 12, 13 et 14)
GOLFS ET PARCS DE LOISIRS  	PÔLES DE LOISIRS	• Proposer aux propriétaires et aux gestionnaires une démarche environnementale qualitative en matière de gestion des espaces et d'intégration des équipements (articles 6 et 25)
AÉRODROMES CIVILS ET MILITAIRES, PISTES D'ESSAIS  	ÉQUIPEMENTS	• Proposer aux propriétaires et aux gestionnaires une démarche environnementale qualitative en matière de gestion des espaces, d'intégration des équipements et de lutte contre le bruit (articles 5, 6 et 13)
CENTRES D'ENFOUISSEMENT TECHNIQUE (CET)  Saint-Maximin, Villeneuve-sur-Verberie, Épinay-Champlâtreux	ÉQUIPEMENTS	• Veiller au suivi de ces équipements • Proposer aux communes et gestionnaires de ces sites une aide dans l'accompagnement et le suivi de l'après exploitation, afin de favoriser la meilleure intégration possible du site à son environnement (article 8)

TISSUS D'INTERET ARCHITECTURAL ET/OU URBAIN  Centres anciens des villes et des villages, faubourgs, ensembles résidentiels du XVIII ^e ou du XIX ^e siècle	TISSUS BÂTIS À PROTÉGER	• Préserver l'identité des villes et des villages • Mener des actions de requalification des espaces déstructurés ou dégradés • Accompagner les communes dans la mise en valeur du paysage bâti • Préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti inscrits dans le tissu urbain • Entretenir et rénover le bâti ancien en respectant le caractère architectural • Veiller à la qualité des projets de construction • Promouvoir une architecture contemporaine • Privilégier et aider au développement des activités à l'intérieur du tissu urbain • Aider les communes à mettre en œuvre une politique foncière urbaine (articles 12, 13, 14, 18 et 23)
TISSUS BÂTIS COMMUNS  Tissus contemporains périphériques	TISSUS BÂTIS À VALORISER	• Accompagner les communes dans la mise en valeur du paysage bâti • Promouvoir une architecture contemporaine • Veiller à la qualité des projets de construction • Privilégier et aider au développement des activités à l'intérieur du tissu urbain (articles 13, 14 et 23)
TISSUS DIFFUS  Bâis et aménagements établis sur de très grandes parcelles	TISSUS N'AYANT PAS VOCATION À ÊTRE DENSIFIÉS	• Mener des actions de requalification des espaces déstructurés ou dégradés • Accompagner les communes dans la mise en valeur du paysage bâti (articles 12 et 14)
GRANDS DOMAINES  Grandes propriétés encloses présentant une valeur patrimoniale	ENTITÉS À PRÉSERVER ET À GÉRER	• Préserver l'intégrité des grands domaines • Aider à la réhabilitation, à la mise en valeur et à la gestion • Accompagner une valorisation économique • Prendre en compte l'appartenance des grands domaines à des entités historiques et culturelles d'origine plus vastes (articles 12 et 23)

MÉRISTÈMES  Franges de croissance urbaine	POTENTIALITÉS DE DÉVELOPPEMENT MODÉRÉ	• Assurer un développement maîtrisé à partir d'une étude préalable obligatoire à l'ouverture des méristèmes • Veiller à la qualité urbaine des projets de développement • Rechercher les structures d'activités les mieux adaptées au contexte du Parc (articles 13, 18 et 23)
IMPLANTATIONS PONCTUELLES  Sites pour une implantation limitée à usage d'activités	ACCUEIL D'IMPLANTATIONS PONCTUELLES	• Rechercher les structures d'activités les mieux adaptées au contexte du Parc • Veiller à la qualité des projets de construction (articles 13 et 23)
SITES DE REQUALIFICATION PRIORITAIRES  Franges bâties et entrées de bourg, traversées d'agglomération, zones d'activités et friches d'activités	ESPACES À REQUALIFIER	• Mener des actions de requalification des espaces déstructurés ou dégradés • Accompagner les communes dans la mise en valeur du paysage bâti (article 14)
PÉRIMÈTRE DU PARC NATUREL RÉGIONAL 		
COMMUNES N'AYANT PAS APPROUVÉ LA CHARTE 		

4.2.2. Les documents de planification urbaine

- Schéma de cohérence territoriale (SCoT)
Aucun SCOT en vigueur ne couvre la commune.
- Programme Local de l'Habitat (PLH)
Aucun PLH ne couvre le territoire de Senlis.
- Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Aucun PDU ne couvre le territoire de Senlis.

4.2.3. Le Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SDAGE)

Senlis s'inscrit dans le territoire du bassin Seine-Normandie dont l'outil de planification est le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie. Le SDAGE constitue un programme de reconquête de la qualité de l'eau pour lequel il fixe des objectifs, des échéances, des orientations et des dispositions à caractère juridique pour la période 2010-2015.

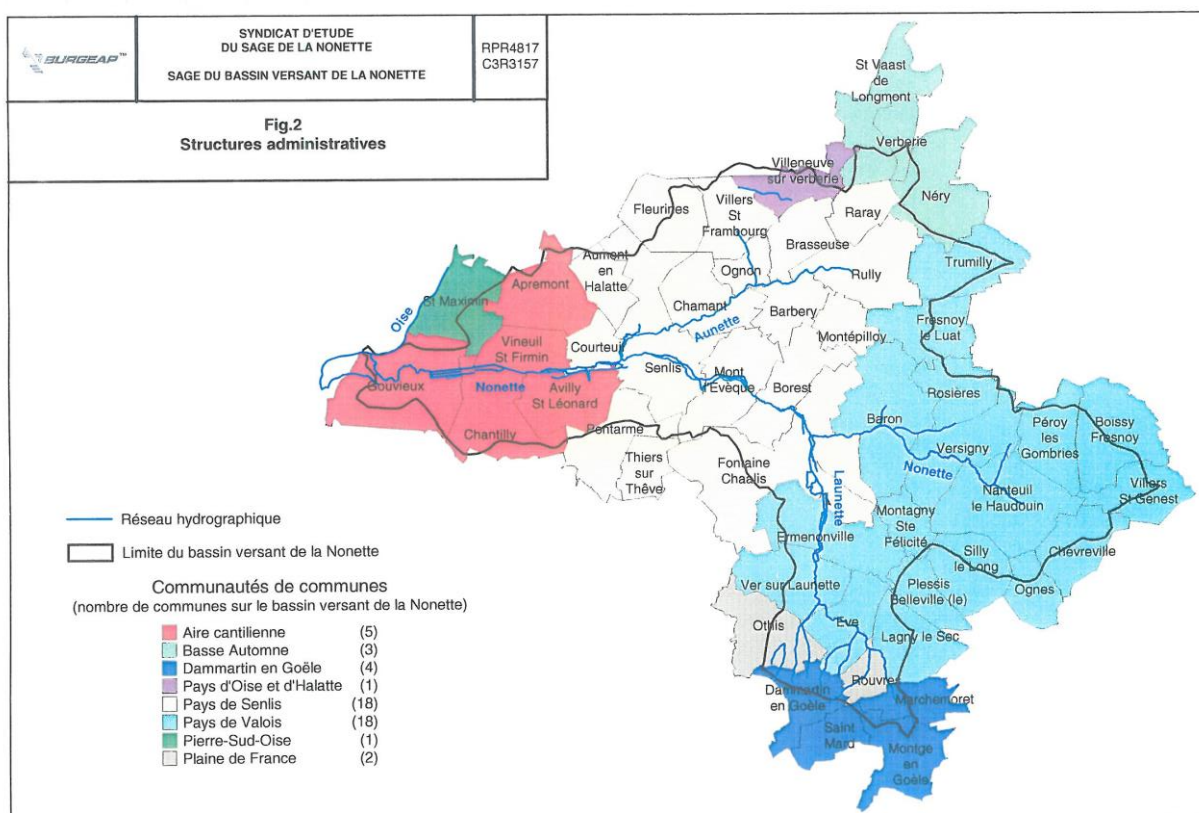
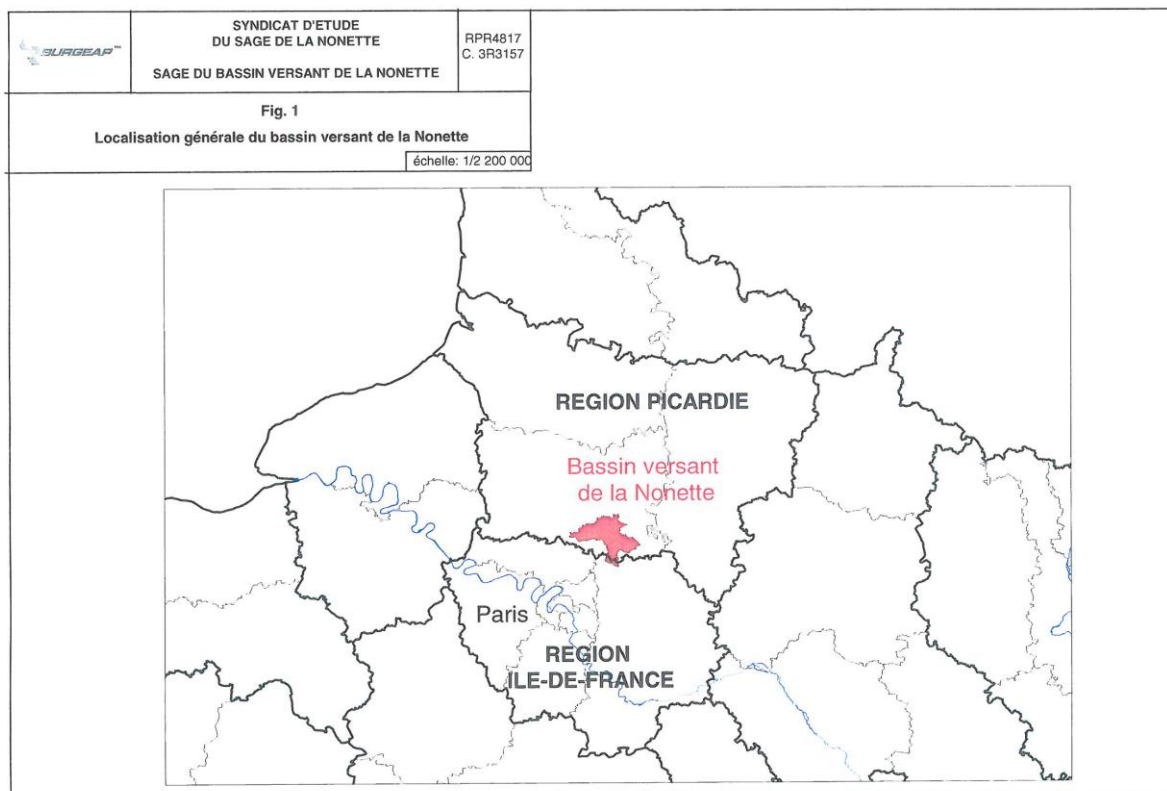
Le PLU est compatible avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE (art. L.212-3 du code de l'environnement, art. L.122-1, L.123-1 et L.124.1 du Code de l'urbanisme).

Les illustrations contenues dans ce chapitre proviennent du SAGE de la Nonette (2006).

Pour rappel, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, complétée par son décret d'application du 24 septembre 1992, impose une planification systématique et obligatoire de toutes les ressources en eau par la création de SDAGE à l'échelle des grands bassins hydrographiques, et de SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Pour un territoire considéré, un SAGE fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eaux superficielles et souterraines et des écosystèmes aquatiques ainsi que de préservation des zones humides. Un SAGE s'apparente à un projet collectif rassemblant les usagers et acteurs de l'eau pour la définition et la mise en œuvre d'une gestion raisonnée des ressources en eau et des milieux aquatiques à l'échelle d'un territoire ou périmètre cohérent vis-à-vis de la problématique « eau », coïncidant le plus souvent avec un bassin versant.

C'est donc afin de définir une gestion patrimoniale de l'eau qu'une telle démarche a été engagée sur le bassin versant de la Nonette. Cette démarche a été motivée par plusieurs problèmes majeurs mis en évidence sur cette zone, principalement : la qualité déficiente des rivières et des eaux souterraines, les problèmes d'inondations résultant en partie de l'urbanisation rapide et non suffisamment contrôlée d'une partie du bassin versant, ainsi que les nuisances liées aux ruissellements et à l'érosion des sols.

Le périmètre du SAGE de la Nonette a été institué par l'arrêté préfectoral du 3 avril 1998. Il correspond au bassin versant de la Nonette et de ses deux affluents principaux, la Launette et l'Aunette. Ce bassin est inclus dans le bassin hydrographique Seine-Normandie, dont il représente 0,5% de la superficie et est rattaché à la Direction de secteur Vallées de l'Oise de l'Agence de l'eau Seine-Normandie. Le périmètre du SAGE s'étend sur deux départements (Oise et Seine et Marne), pour une superficie totale de 408 km².



Les principaux enjeux du SAGE de la Nonette sont :

La limitation des ruissellements, de l'érosion des sols et la maîtrise des risques d'inondation.

L'amélioration de la qualité des eaux superficielles.

La reconquête de la qualité des eaux souterraines et la sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Le suivi et la maîtrise des risques liés aux sites et sols pollués.

La préservation et la restauration des fonctionnalités et de la biodiversité des cours d'eau et des milieux aquatiques associés.

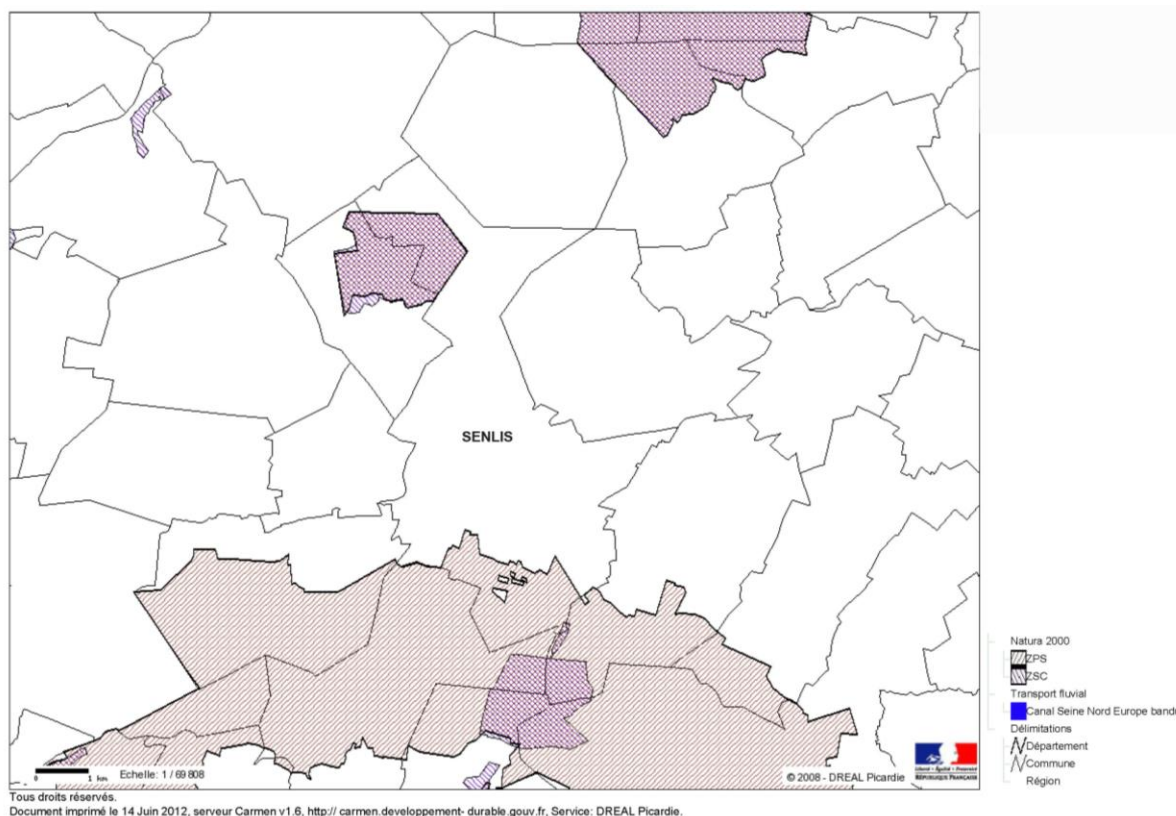
La préservation et la mise en valeur du patrimoine écologique, paysager et historique lié à l'eau.

Pour chaque objectif général, le SDAGE propose des axes d'action stratégiques et des actions adaptées. Approuvé en 2006, Le SDAGE de la Nonette 2016-2021 est actuellement en cours de rédaction.

4.2.4. Les sites Natura 2000 à Senlis

La commune de Senlis est concernée par deux sites Natura 2000 :

- la Zone Protection Spéciale (ZPS) « Forêt Picarde, massif des Trois Forêts et Bois du Roi (N°FR 2212005) »
- le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville (FR2200380) »



Comme le rappelle le guide² la DREAL Picardie, « il convient de préciser que la démarche Natura 2000 n'exclut pas la mise en oeuvre de projets d'aménagements et/ou la poursuite des différentes activités humaines sur les sites sous réserve qu'elles soient compatibles avec les objectifs de conservation des habitats naturels et des espèces.

L'article 6 de la directive «Habitats» précise cependant que tout projet susceptible d'affecter les habitats et/ou les espèces inscrits aux directives «Habitats» ou «Oiseaux» doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard de l'état de conservation des sites Natura 2000. ».

Selon le décret du 09 avril 2010, les PLU appartiennent à la liste nationale des « plans et programmes » soumis à évaluation d'incidences.

² NATURA 2000 en Picardie : évaluation des incidences. (téléchargeable à l'adresse : http://www.natura2000-picardie.fr/EI_documents.html)

4.2.5. Evaluation préliminaire des incidences

■ Présentation des sites

- **Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville (FR2200380) » : enjeux et objectifs de conservation (source : <http://www.natura2000-picardie.fr/site-FR2200380>)**

Ce site s'étend partiellement sur la commune de Senlis, au nord-est : il correspond à des espaces boisés.

« Vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville et connu sous le nom de "massif des trois forêts", le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et périforestiers. Les forêts sont typiques des potentialités subatlantiques méridionales du nord et du centre du bassin parisien et sont structurées par deux affleurements majeurs : l'un calcaire, parfois saupoudré de dépôts sableux éoliens (forêt de Chantilly), l'autre acide correspondant aux sables auversiens (qui a induit une très originale morphologie de dunes intérieures).

Les similitudes avec les systèmes dunaires littoraux ne s'arrêtent pas là, puisqu'on observe un fond floristique commun au sein duquel la Laîche des sables (*Carex arenaria*) a longtemps intrigué les naturalistes. Ces systèmes dunaires intérieurs sont aujourd'hui fixés par des enrésinements massifs.

L'ensemble est représentatif et exemplaire du Valois et du Pays de France et cumule de très nombreux intérêts biocénotiques : des intérêts floristiques avec 20 espèces protégées et plus de 60 menacées, la présence de très nombreux insectes menacés, des populations importantes de chauves-souris (exemple du Petit Rhinolophe). Un intérêt paysager original est également remarqué par la présence de chaos gréseux à bouleaux, et les reliques d'anciens systèmes pastoraux extensifs de landes. Ces intérêts spécifiques ont ainsi justifié la création d'un Parc Naturel Régional en 2004 et un classement en ZPS sur la majeure partie du site.

Le massif des trois forêts est constitué à 90% d'habitats forestiers. Malgré leur surface importante, les milieux forestiers sont relativement homogènes avec principalement de la hêtraie-chênaie et de la pinède. Les chênes, sessile et pédonculé, sont présents sur l'ensemble du site, le hêtre sur Halatte et Chantilly et le pin sylvestre sur Ermenonville et le bois du Roi.

Les hêtraies-chênaies sont un habitat favorable pour les Pics noir (hêtre) et les Pics mar (chêne). On y rencontre quelques chauves-souris comme le Petit Rhinolophe et surtout le Vespertilion de Bechstein inféodés aux milieux forestiers. Enfin le Lucane cerf-volant, décomposeur du chêne, principalement, est fréquent sur le territoire.

Ces milieux forestiers sont parsemés de milieux exceptionnels.

Les tourbières boisées

Il s'agit d'un peuplement assez dense mais rabougri, dominé par le Bouleau pubescent (*Betula pubescens*). La strate muscinale est dominée par les sphaignes (*Sphagnum* sp.). Cette formation peut être issue de la colonisation des tourbières à sphaignes, de l'engorgement de peuplements forestiers acidiphiles ou de l'acidification d'aulnaie marécageuse mésotrophe. Cet habitat est uniquement présent au niveau du bois de Morrière.

L'aulnaie-frênaie à laîche espacée des petits ruisseaux

L'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) dominant ici la strate arborée. La strate arbustive est peu représentée. Le tapis herbacé est très recouvrant et riche en laîches telles que les Laîches pendantes (*Carex pendula*) et Laîches espacées (*Carex remota*). La forte dominance des laîches laisse peu de place à la régénération des essences forestières. Cet habitat est présent au mont Pagnotte.

On y trouve également **des milieux intra forestiers tels que les pelouses calcicoles** du Calipet ou l'ensemble des secteurs de landes et autres milieux associés tels que les pelouses à corynéphore. Ces milieux, devenus rares, sont des zones de chasse pour les chiroptères mais aussi pour les oiseaux dont le plus emblématique est l'Engoulevent d'Europe. Aujourd'hui les secteurs de landes sont discontinus. Leur isolement risque de fragiliser leur cortège floristique et faunistique. Enfin le dernier milieu ouvert associé à la forêt et de fort intérêt écologique est la mare intra forestière. On y recense entre autres le Triton crêté (*Triturus cristatus*).

Les milieux ouverts sont localisés en bordure de Thève. A l'aval on y trouve un grand nombre de prairies humides et de mégaphorbiaies (roselières) formant un maillage de fort intérêt et de grande fragilité. En aval, on y trouve deux marais d'importance avec le marais du Lys et le marais de la Troublerie. Cet ensemble écologique héberge un grand nombre d'espèces floristiques et faunistiques dont la plus remarquable est l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*). Sa population est une des plus importantes du nord de la France. »

Habitats et espèces répertoriés

Habitats

- [2330] Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à *Corynephorus* et *Agrostis*
- [3110] Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)
- [3130] Eaux stagnantes oligotrophes à mésotrophes avec végétation du *Littorelletea uniflorae* et/ou du *Isoëto-Nanojuncetea*
- [91E0] Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)*
- [6230] Formations herbeuses à *Nardus*, riches en espèces sur substrat siliceux des zones montagnardes (et des zones sub-montagnardes de l'Europe continentale)
- [9120] Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraea* ou *Ilici-Fagenion*)
- [9130] Hêtraies du *Asperulo-Fagetum*
- [3150] Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou *Hydrocharition*
- [4010] Landes humides atlantiques septentrionales à *Erica tetralix*
- [4030] Landes sèches européennes
- [6430] Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpins •[6120] Pelouses calcaires de sables xériques
- [6510] Pelouses maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- [6210] Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco-Brometalia*)
- [6410] Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)
- [3260] Rivières des étages planitaires à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*
- [7230] Tourbières basses alcalines
- [9190] Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*

Espèces	Enjeux de conservation en Picardie	Présence sur les sites à Senlis ou proximité	Aire d'évaluation spécifique
[1044] Agrion de Mercure	très fortement prioritaire	pas de repérage	- Bassin versant ; - Nappe phréatique liée à l'habitat.
[1078] Ecaille chinée	non évalué		
[1303] Petit rhinolophe •	prioritaire	pas de repérage	- 5 km autour des gîtes de parturition ; - 10 km autour des sites d'hibernation.

- **la Zone Protection Spéciale (ZPS) « Forêt Picarde, massif des Trois Forêts et Bois du Roi (N°FR 2212005) » : enjeux et objectifs de conservation (source : <http://www.natura2000-picardie.fr/site-FR2212005>)**

Ce site s'étend essentiellement à l'extérieur des limites communales, au sud : une petite partie du site se trouve sur la commune, en espace boisé.

« Vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, Chantilly, Ermenonville et le bois du Roi, le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et péristreux sur substrats variés, majoritairement sableux. Typique des potentialités du Valois, le massif forestier intègre des habitats d'étangs, de landes, de pelouses, de rochers gréseux, de prairies humides...

La valeur écologique de cette entité forestière est par conséquent importante ; les intérêts biocénétiques sont multiples et exemplaires, ce qui a justifié la création du Parc naturel régional Oise Pays de France en 2004 et le classement en zone de protection spéciale (ZPS), notamment en raison d'une importante population d'Engoulevent d'Europe inféodée aux landes et peuplements forestiers clairs sur affleurements sableux.

Ainsi le site abrite une avifaune riche et diversifiée, avec la présence d'espèces nicheuses comme l'Alouette lulu, la Bondrée apivore ou encore la Pie-grièche écorcheur, mais aussi des espèces migratrices comme le Balbuzard pêcheur, la Cigogne blanche et la Grue cendrée.

Une avifaune essentiellement forestière...

Le Pic Noir (*Dryocopus martius*)

Il occupe des habitats dans les forêts de feuillus et les résineux, en affectionnant tout particulièrement les vieilles chênaies, hêtraies et vieilles pinèdes.

La conservation de cette espèce est favorisée par la présence d'îlots de vieillissement.

Le Pic Mar (*Dendrocopos medius*)

Reconnaissable à sa tête rouge vif, on le rencontre au niveau des vieilles chênaies de l'ensemble des massifs forestiers de la ZPS. Il s'agit d'une espèce à fort intérêt patrimonial.

Les belles populations actuelles ne pourront être préservées que si un réseau de boisements matures est conservé.

...mais pas seulement.

Le Martin pêcheur (*Alcedo atthis*)

Espèce en déclin en Europe, il fréquente les lacs, réservoirs, étangs, mares et cours d'eau du massif forestier.

Le maintien d'une eau de bonne qualité piscicole, et d'un linéaire de berges abruptes conditionnent la présence du Martin pêcheur sur le site.

L'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*)

On rencontre cette espèce menacée dans les secteurs de landes sèches du site. Contrairement au massif de Compiègne-Laigue, l'Engoulevent ne doit pas sa présence dans le massif aux tempêtes de 1999 ayant ouvert le milieu, car il était présent bien avant ces événements. Le site représente ainsi une responsabilité particulière pour cette espèce à fort intérêt.

Sa population semble stable depuis ces dernières années. Néanmoins les populations ont tendance à se concentrer du fait d'une régression importante de son habitat. Ainsi la conservation et la restauration de secteurs de landes est indispensable à la préservation de cette espèce. »

Espèces répertoriés	Enjeux de conservation en Picardie	Présence sur les sites à Senlis ou proximité	Aire d'évaluation spécifique
[A246] Alouette lulu	prioritaire	repérée	3 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.
[A094] Balbuzard pêcheur	NR		
[A022] Blongios nain	fortement prioritaire	pas de repérage	3 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.
[A072] Bondrée apivore	non prioritaire	repérée	3,5 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.
[A082] Busard Saint-Martin	non prioritaire	repérée	3 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.
[A031] Cigogne blanche	fortement prioritaire	pas de repérage	15 km autour des sites de reproduction.
[A224] Engoulevent d'Europe	prioritaire		3 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.
[A127] Grue Cendrée	NR		
[A229] Martin-pêcheur d'Europe	non prioritaire	repérée	bassin versant, 1 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.
[A238] Pic mar	non prioritaire	repérée	3 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.
[A236] Pic noir	non prioritaire	repérée	1 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.
[A338] Pie-grièche écorcheur	non prioritaire	repérée	3 km autour des sites de reproduction et des domaines vitaux.

■ Les orientations du PLU et les sites NATURA 2000

Dans le cadre de la planification urbaine, les types d'impacts potentiels sont les suivants :

- destruction directe d'habitats, d'espèces animales et / ou végétales d'intérêt communautaire ;
- altération des habitats naturels et des habitats d'espèces ;
- perturbation dues aux effets indirects du projet (pollution des eaux de surface et souterraines, bruit, lumière, changement de régime hydraulique, poussières ;
- fragmentation de l'habitat, effet de coupure, isolement des populations... (incidence sur la perméabilité des biocorridors) ;
- risque d'introduction d'espèces végétales exogènes (espèces horticoles, envahissantes...).

Le PLU de Senlis prévoit, pour les 10 à 15 ans qui viennent, plus d'un millier d'habitants supplémentaires et la construction de 700 à 800 logements ainsi que le développement d'un parc d'activités en bordure de l'autoroute A1 (de 35 ha environ).

Ces nouvelles urbanisations, à l'exception du parc des Rouliers développé sur une portion de plateau agricole, seront réalisées en renouvellement urbain à même l'agglomération constituée et n'entraîneront donc **aucune extension de l'enveloppe urbaine**.

Dans ces conditions, les développements urbains attendus (y compris en matière de transport et déplacement qui emprunteront les axes existants pour lesquels des aménagements d'élargissement, de mise en sécurité sont déjà programmés) n'impacteront pas les périmètres des sites NATURA 2000 présents ou limitrophes du territoire senlisien : qu'il s'agisse d'impacts liés à la qualité de l'air, au bruit, à la fréquentation des lieux, à la circulation automobile, aux besoins associés à des aménagements de loisirs, de tourisme ou une mise en valeur commerciale de ces espaces, à la création de nouvelles constructions ou infrastructures.

Orientations	Dispositions
Destruction directe d'habitats, d'espèces animales et / ou végétales d'intérêt communautaire	Secteurs NATURA 2000 à l'écart des espaces urbains constitués, des écarts et de tout projet d'urbanisation ou de fréquentation (type loisirs, cheminement).
Altération des habitats naturels et des habitats d'espèces	Secteurs NATURA 2000 à l'écart des espaces urbains constitués, des écarts et de tout projet d'urbanisation ou de fréquentation (type loisirs, cheminement).
Perturbation dues aux effets indirects du projet (pollution des eaux de surface et souterraines, bruit, lumière, changement de régime hydraulique, poussières)	Secteurs NATURA 2000 en dehors des zones vulnérables (secteurs forestiers) et en amont des zones de ruissellement (pas de pollutions « importées » par lessivage des secteurs cultivées du plateau des Fours à Chaux pour le SIC (côté Chantilly / Ermenonville)
Fragmentation de l'habitat, effet de coupure, isolement des populations... (incidence sur la perméabilité des biocorridors)	Pas de projet d'infrastructure. « Matérialisation » des corridors sous forme d'un zonage spécifique (Nce), avec des exigences supplémentaires (par exemple sur les clôtures) par rapport à la zone N
Risque d'introduction d'espèces végétales exogènes (espèces horticoles, envahissantes...)	Pas de projet d'urbanisation ou d'aménagement à proximité ou dans les sites NATURA 2000.
Réduire la pollution par les nitrates	Secteurs NATURA 2000 en dehors des zones vulnérables (secteurs forestiers) et en amont des zones de ruissellement (pas de pollutions « importées » par lessivage des secteurs cultivées du plateau des Fours à Chaux pour le SIC (côté Chantilly / Ermenonville)

Orientations	Dispositions
Réduire la pollution organique	Pas de secteur concerné par des plans d'épandage. Pas d'incidence sur les secteurs NATURA 2000.
Maîtriser la pollution par les pesticides	Secteurs NATURA 2000 hors zones vulnérables (environnement forestier)
Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses	Sans objet
Maîtriser les pollutions par dépôt sauvage d'ordures / déchets verts	Organisation de la collecte des déchets de toute nature dans les « points propres » prévus sur le territoire (communal ou communautaire) Adapter la gestion / surveillance des boisements Zone N et Espaces Boisés Classés n'autorisant aucun aménagement de quelque nature que ce soit dans le périmètre des sites NATURA 2000 et à leurs abords. Les sites NATURA 2000 à Senlis étant par ailleurs éloignés des habitations de plus de 2 km pour la ZPS, et de quelques centaines de mètres pour la SIC
Maîtriser les prélèvements d'eau	Hors champ des périmètres NATURA 2000.
Préserver les zones humides et la biodiversité	Hors champ des sites NATURA 2000 senlisiens.
Préserver les têtes de bassin versant	Classement en zone naturelle N Pas d'incidence sur les sites NATURA 2000.
Réduire le risque d'inondations par ruissellement pluvial	Pas d'incidences sur les sites NATURA 2000 au couvert forestier.
Informier, sensibiliser, favoriser les échanges	Mobiliser les acteurs et favoriser l'émergence de solutions partagées Favoriser la prise de conscience Améliorer l'accès à l'information

Le projet de PLU présenté ne porte pas atteinte à la sensibilité environnementale des sites NATURA 2000 : ZPS « Forêt Picarde, massif des Trois Forêts et Bois du Roi (N°FR 2212005) » et SIC « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville (FR2200380) »

Département de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1



RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

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

Sommaire

I – Dispositions de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 5

1. Désignation du maître d'ouvrage.....	5
2. Articles du Code de l'Urbanisme (CU) régissant la procédure de modification du PLU ...	5
3. Le contexte de la modification n°1 du PLU.....	7
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
4. Démarches préalables à la modification du PLU	9
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

1. Evolution de la zone A*.....	15
2. Evolution de la zone 1AUe.....	17
3. Evolution du zonage du Quartier Ordener.....	23
4. Mise à jour du document d'urbanisme.....	25
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 L121-4 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 Renouvellement Urbain (SRU) avec l'ambition principale de porter un nouveau projet de ville pour Senlis, orienté par la volonté de favoriser le développement économique et la création de logements tout en préservant le cadre de vie patrimonial et paysager remarquable de la commune.

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
- 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 ; ou de Mme Amandine GUEROT – Chargée d'études au service Aménagement et Urbanisme – 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 m² 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 :

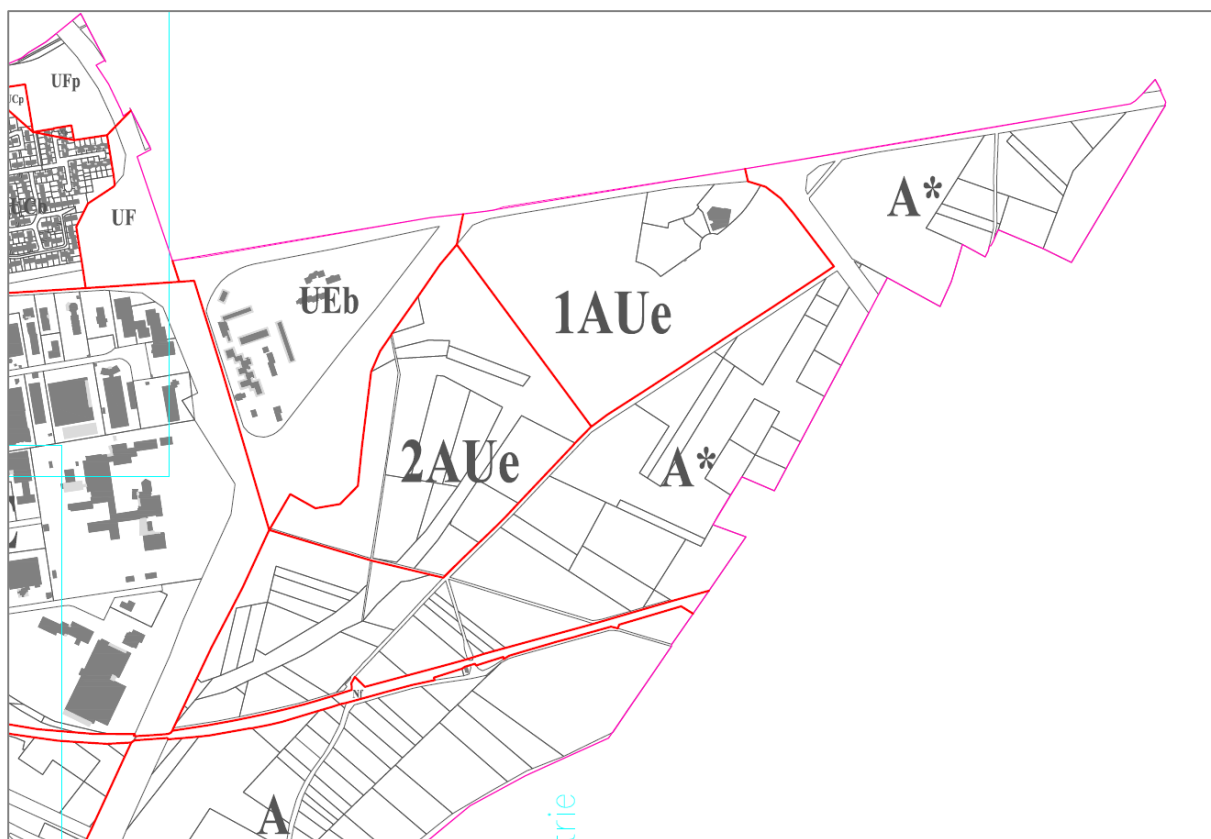
- > Les constructions en limite séparative ne sont pas autorisées,
- > L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 5%,
- > La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres,
- > Pour des motifs de préservation des vues vers la ville et la perspective de la cathédrale, tout projet de construction 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.

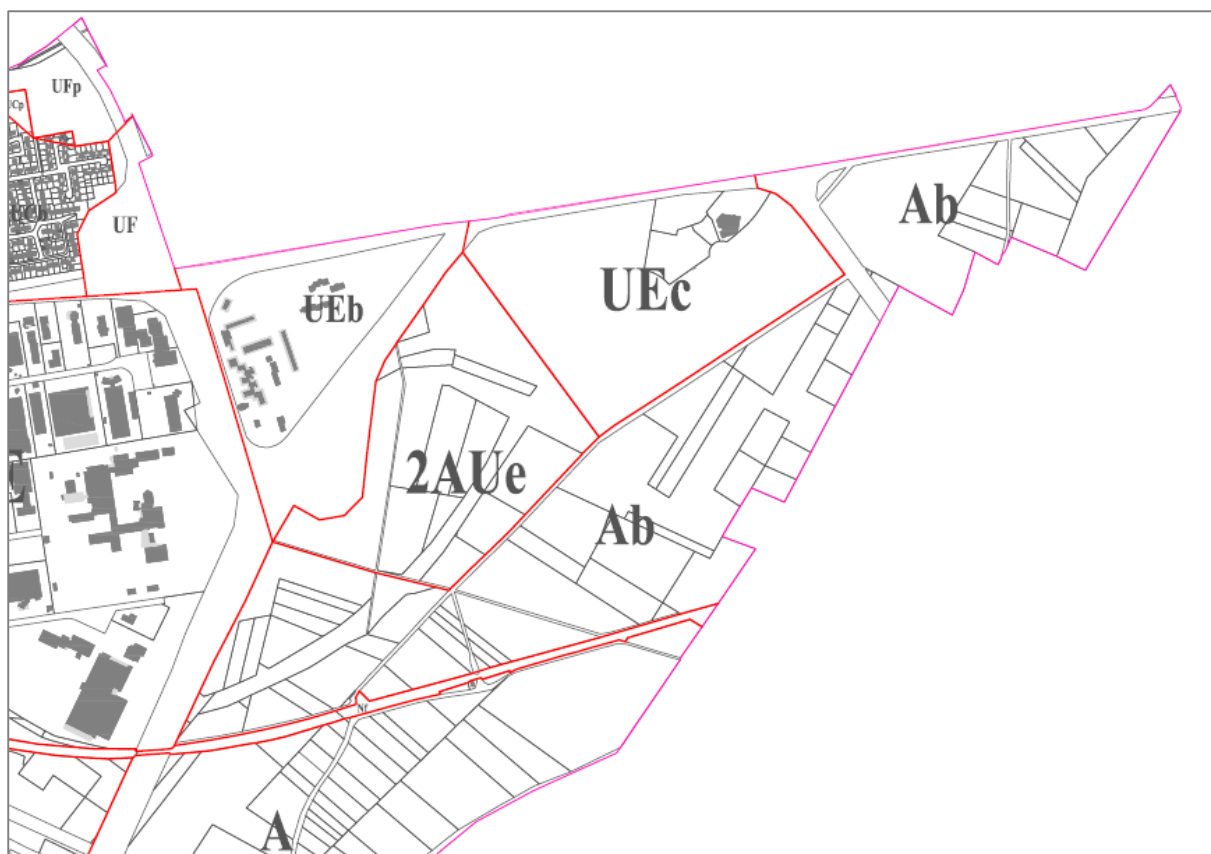
D'autre part, les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la maîtrise du développement urbain le long des voies importantes en dehors des espaces urbanisés de la commune, sont applicables aux parties de la zone A riveraines de l'A1 et de la RN324. C'est-à-dire que « *En dehors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

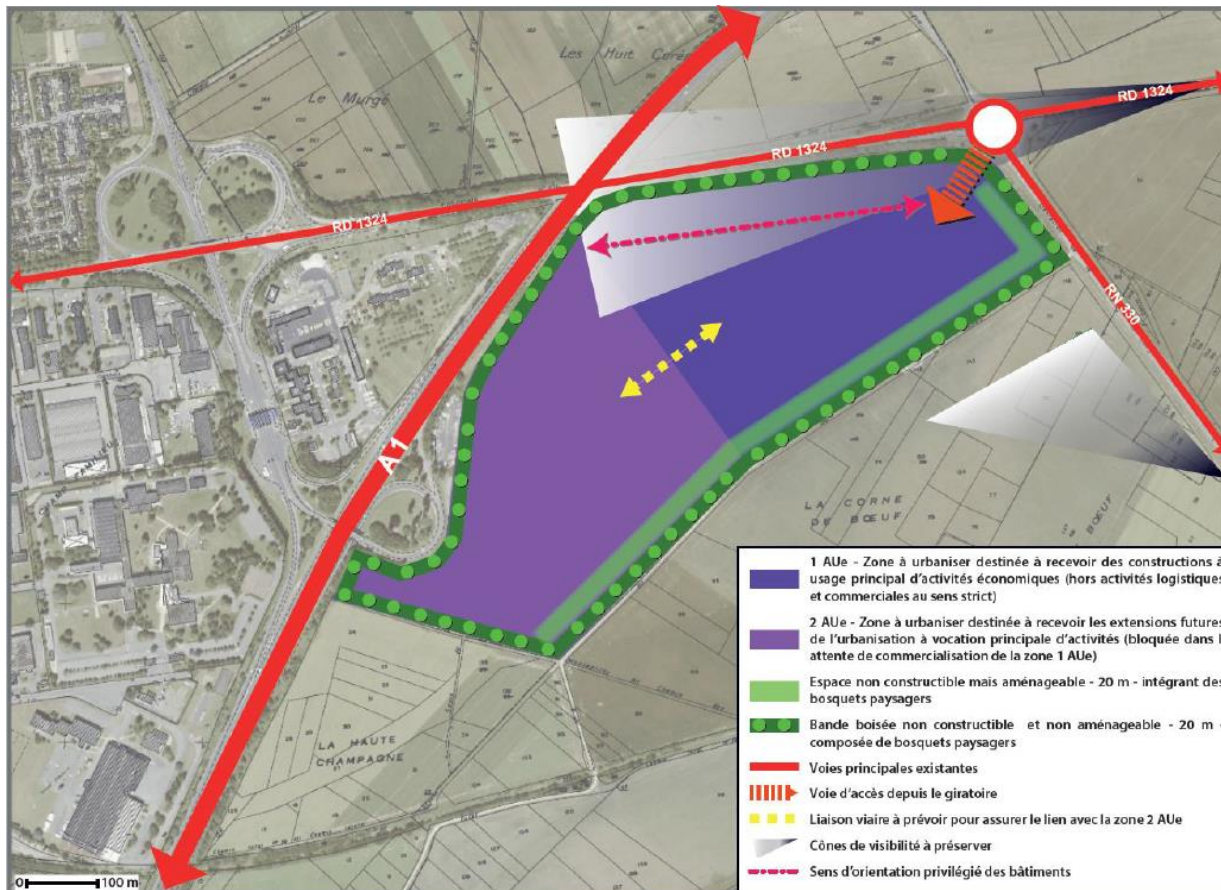
2 – Ce secteur, idéalement situé à la sortie de l'autoroute A1, bénéficie d'une connexion très rapide à l'autoroute et d'un accès direct sur un giratoire suffisamment dimensionné au croisement de la RN324 et de la RN330. Ainsi, les flux de circulation sont réduits à leur minimum en sortie de l'autoroute, 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.

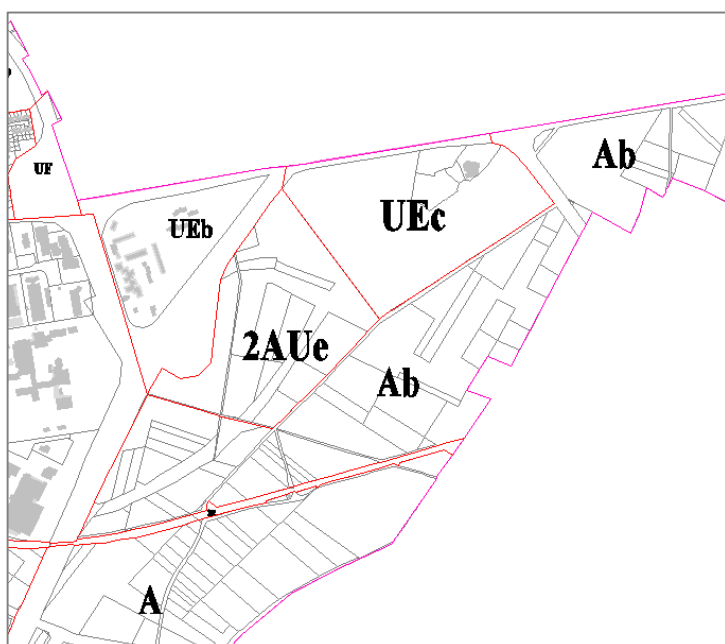
4 – Ce secteur du territoire de Senlis n'est concerné par aucune protection particulière en matière d'environnement. Il est éloigné des secteurs boisés concernés par les protections Natura 2000, ZNIEFF, biocorridors ou encore les espaces naturels sensibles.

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 m² 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.

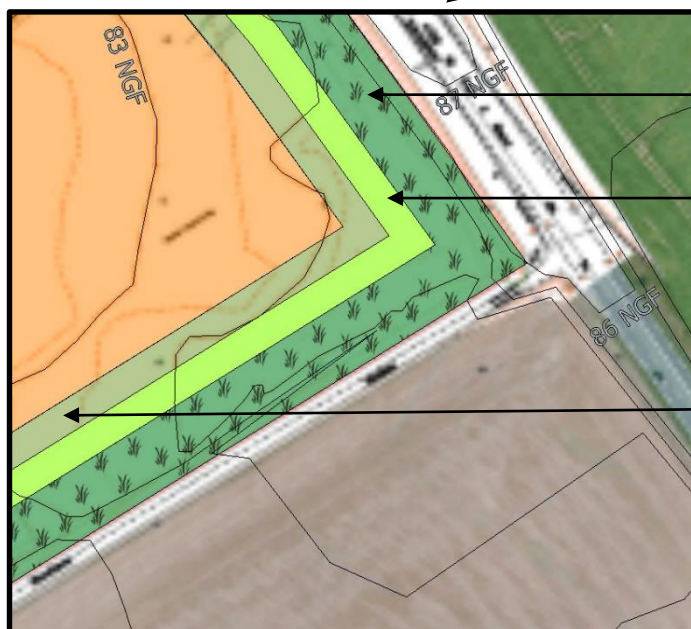
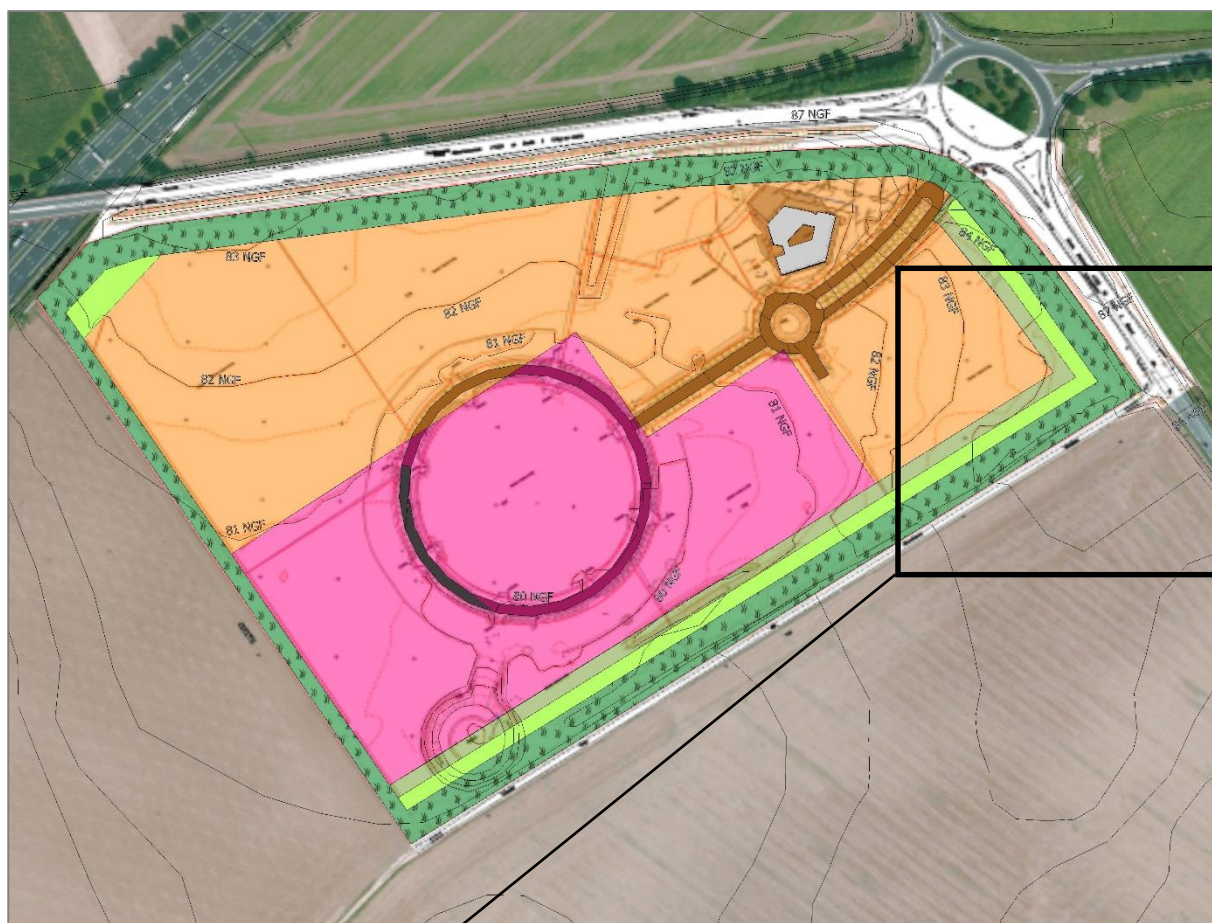
Secteur Rose : Le velum maximal des bâtiments construits dans ce secteur est limité à la cote NGF 89,1 m.

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.



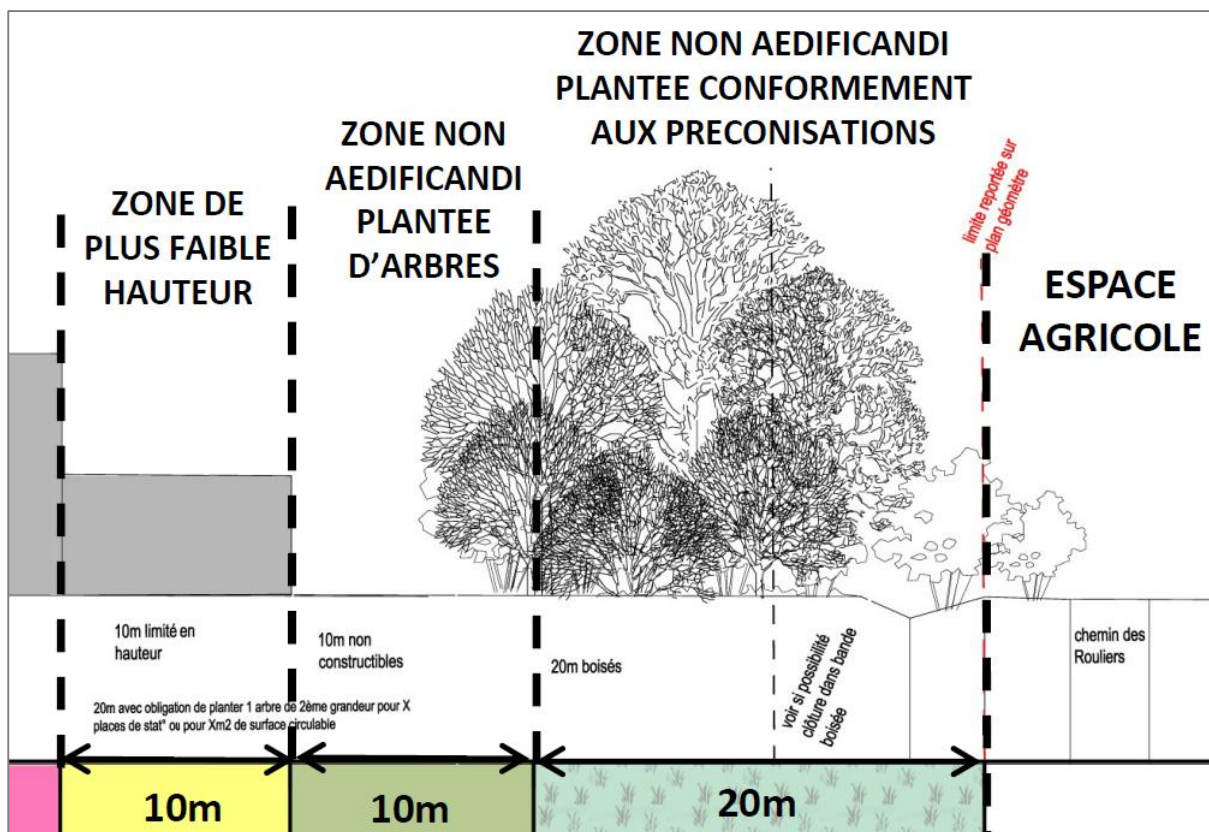
- Imposer une composition paysagère dense en limite du site et à l'intérieur du terrain pour favoriser l'insertion de trames végétales, rompre les volumes des futures constructions et permettre le développement de la biodiversité au cœur du site ;



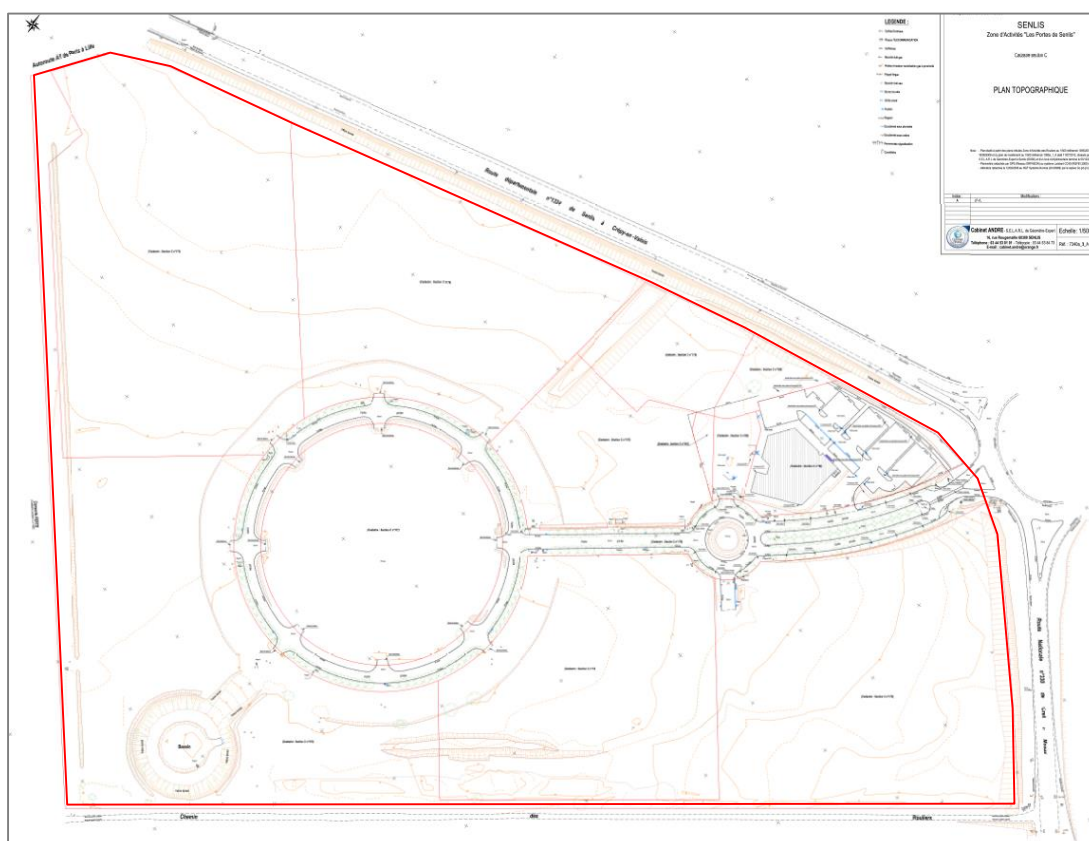
Bande de 20 m largement plantée sous forme de bosquets (cf annexe 1 Etude Paysagère)
NON AMENAGEABLE / NON CONSTRUCTIBLE

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

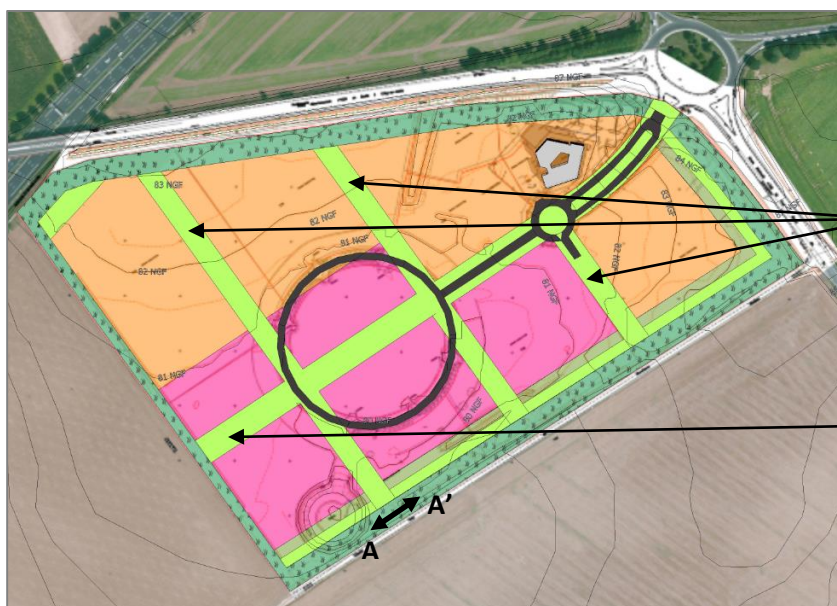
Bande de 10 m AMENAGEABLE
Cet espace peut accueillir les voies de circulation, les espaces de stationnement ou être construit à condition que la hauteur du bâtiment situé dans cette bande de 10 m = $\frac{1}{2}$ de la hauteur du bâtiment implanté sur le reste de la parcelle



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



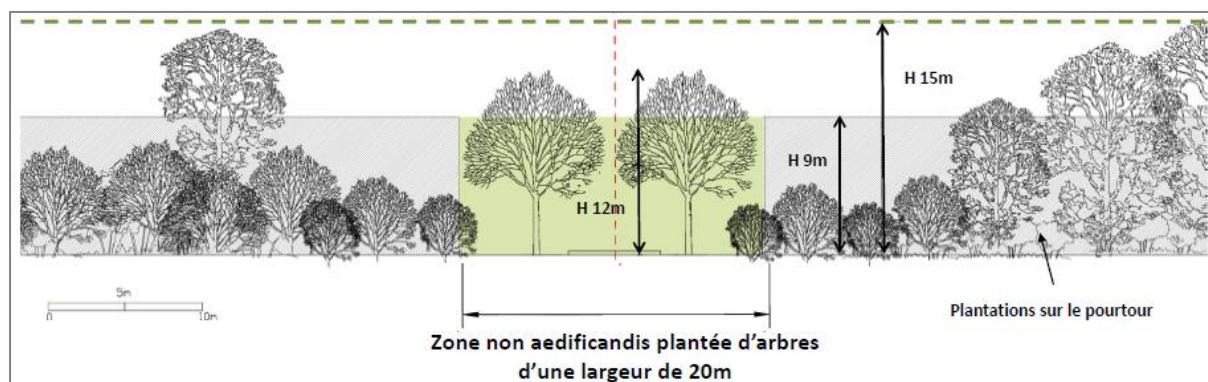
Trame verte de 20 m
NON AMENAGEABLE / NON
CONSTRUCTIBLE

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.

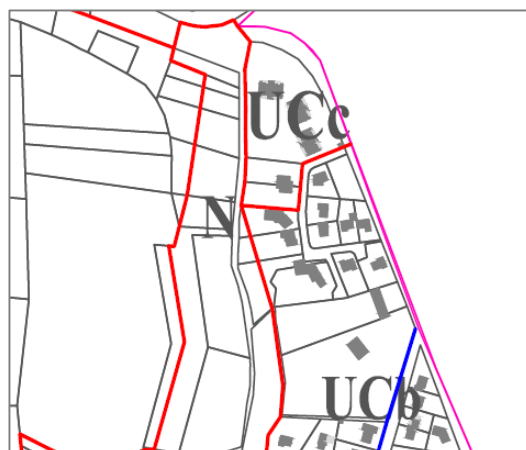
La parcelle cadastrée B2 n°419 sera attachée au zonage UCb

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



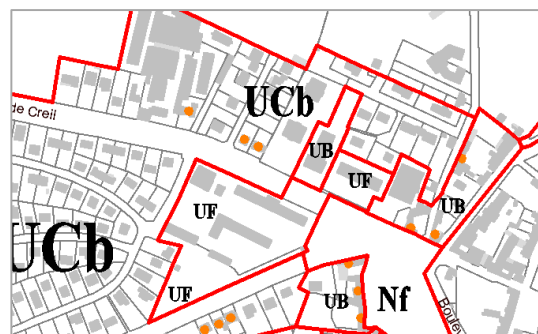
4.2.2 Correction de l'incohérence du zonage avenue de Creil

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^{er} 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 m² 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 conduisant 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

Contenu du PLU approuvé en juin 2013	Contenu du PLU après la modification
1 – Pièces administratives - 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	1 – Pièces administratives ➔ 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)
2 – Rapport de présentation - Rapport de présentation	2 – Rapport de présentation ➔ Document inchangé
3 – Règlement - Règlement de zones	3 – Règlement ➔ Règlement de zone corrigé / complété / adapté (voir détail préalablement dans la présente Notice de Présentation)
4 – Documents graphiques du règlement - Plan de zonage au 1 / 7 500^e	4 – Documents graphiques du règlement

- Plan de zonage sud au 1 / 2 000^e - Plan de zonage nord au 1 / 2 000^e	→ Plans de zonage au 1/7 500 ^e corrigé / adapté (voir détail préalablement dans la présente Notice de Présentation)
5 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD	5 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable → Document inchangé
6 – Orientations Particulières d'Aménagement - OAP	6 – Orientations Particulières d'Aménagement - Les Orientations Particulières d'Aménagement sont complétées concernant les projets de développement économique sur le Quartier Ordener et les Portes de Senlis
7 – Annexe : Emplacements réservés - Liste et localisation des emplacements réservés	Annexe : Emplacements réservés → Document inchangé
8 – Annexe : Servitude d'attente - Notice et périmètre de la servitude d'attente sur le Quartier Ordener (Art L123-2 du CU)	Annexe : Servitude d'attente → Document supprimé
9 – Annexe : Périmètre de versement pour sous densité - Notice et périmètre des secteurs soumis à un seuil minimal de sous densité	Annexe : Périmètre de versement pour sous densité → Document supprimé
10 – Annexe : Servitudes d'utilité publique - Plan des servitudes - Notice des servitudes	Annexe : Servitudes d'utilité publique → Document inchangé
11 – Annexe : Sanitaire - Notice	Annexe : Sanitaire → Document inchangé
12 – Annexe : Risques technologiques et pollution des sols - Liste des établissements soumis à autorisation et des sites pollués au regard de la source BASOL - Localisation des sites soumis à autorisation	Annexe : Risques technologiques et pollution des sols → Document actualisé pour insérer la Société CORAMINE soumise à autorisation
13 – Annexe : Cavités souterraines - Plan de recensement des carrières - Inventaire des cavités et mouvements de terrain liés géoréférencés par le BRGM - Carte de Porter à Connaissance de l'Etat	Annexe : Cavités souterraines → Document inchangé

14 – Annexe : Eléments de patrimoine inventoriés - Plan et liste des éléments de patrimoine inventoriés au titre de l'article L123-5-7 du CU - Liste complémentaire des éléments de patrimoine inventorié	Annexe : Eléments de patrimoine inventoriés → Document inchangé
15 – Annexe : Préservation de la diversité commerciale - Notice et localisation des secteurs identifiés au titre de la diversité commerciale	Annexe : Préservation de la diversité commerciale → Document inchangé
16 – Annexe : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre - Notice et cartographie des infrastructures soumises au classement	Annexe : Classement sonore des infrastructures → Maintien du document initial + Ajout de l'arrêté préfectoral concernant la carte de bruit stratégique des routes communales
17 – Annexe : Zones inventoriées au titre de l'environnement - Notice associée au porter à connaissance de l'Etat	Annexe : Zones inventoriées au titre de l'environnement → Document inchangé
18 – Annexe : Zone d'Aménagement Concerté des Rouliers - Périmètre cadastral de la ZAC des Rouliers	Annexe : Zone d'Aménagement Concerté des Rouliers → Document supprimé
18 – Annexe : Informations jugées utiles - Zone à risque d'exposition au plomb - Carte des retraits et gonflement des argiles	Annexe : Informations jugées utiles → Maintien du document initial + Ajout la carte délivrée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) définissant les zones de recherches archéologiques potentielles.
	Annexe : Ouvrages de transport du gaz naturel - 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

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**



Commune de Senlis

Etude d'intégration paysagère Les Portes de Senlis

ANNEXE N°1 RAPPORT DE PRESENTATION

Arpents Paysages
Laurence Kaisergruber - Christine Alban
35 rue Marx Dormoy 75018 Paris - 01 42 09 15 46



DIAGNOSTIC DU SITE



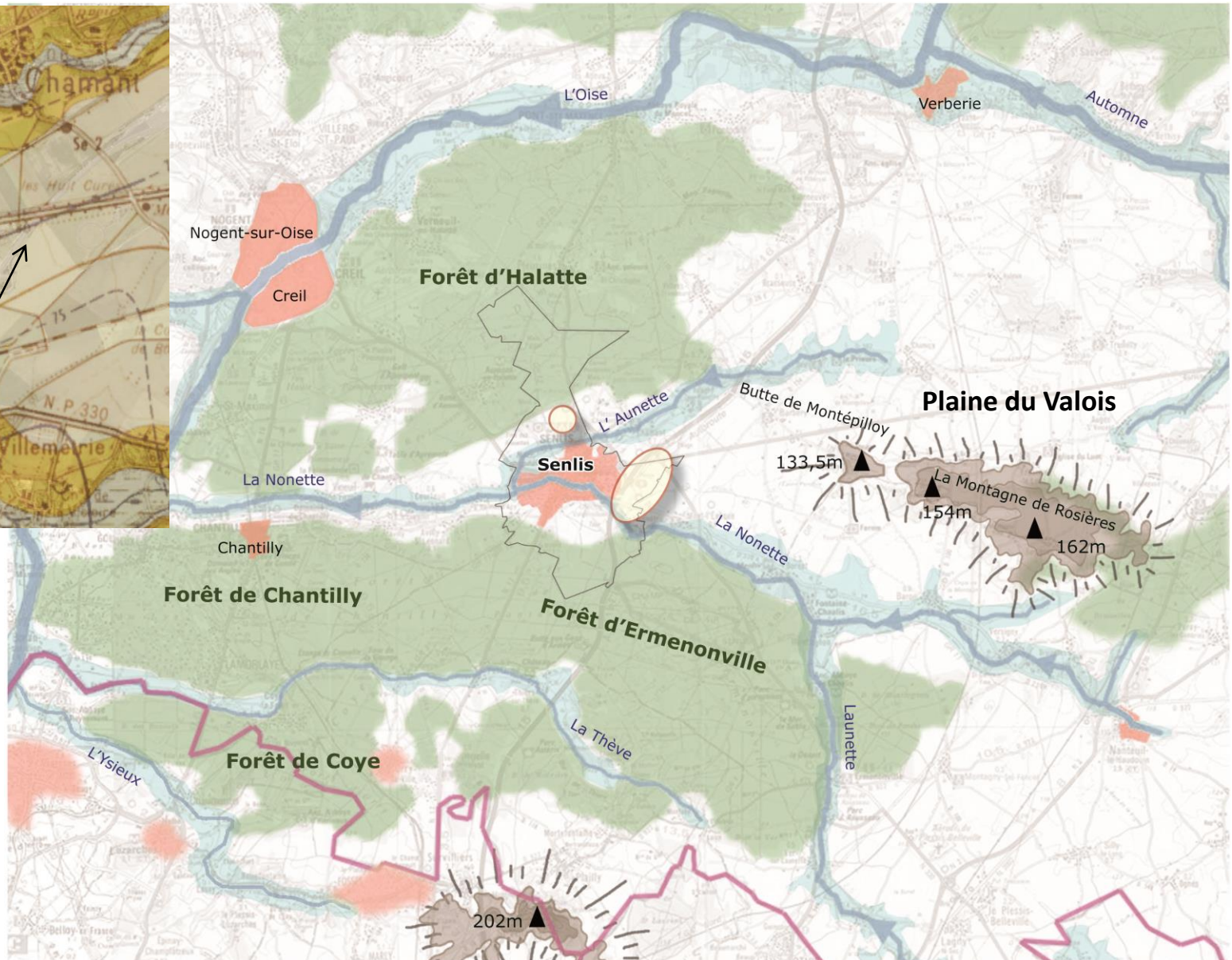
Situation

Site à l'extrémité ouest de la plaine du Valois, socle calcaire (craie blanche)



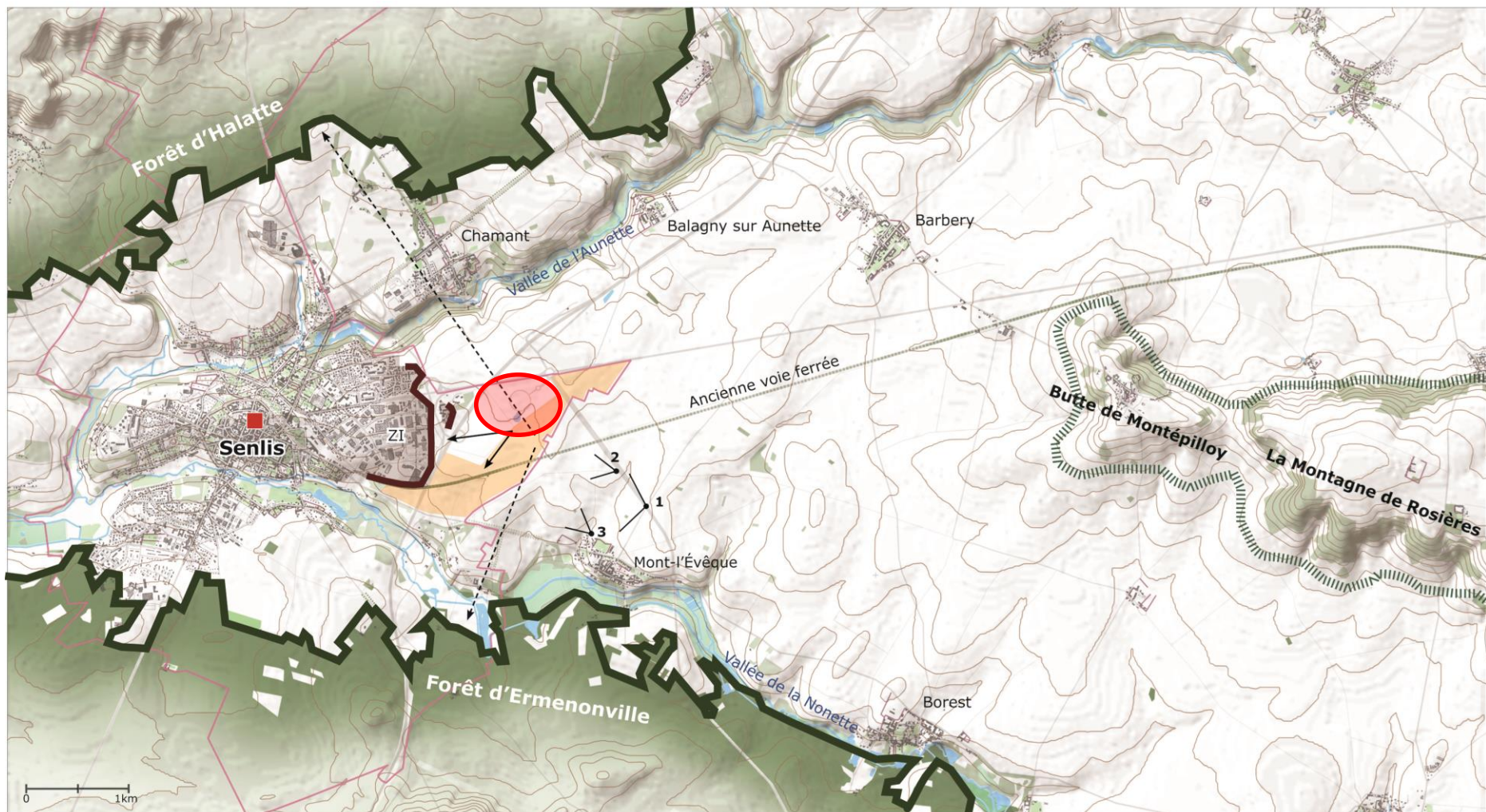
Site d'étude

Carte géologique
(Géoportail)



Carte extraite de l'étude paysagère « Aire de grand passage pour les gens du voyage » (A Ciel Ouvert)

Périphérie est de Senlis, au-delà de l'A1, l'autoroute franchie par l'urbanisation ne joue plus le rôle de « rempart », l'espace des Portes de Senlis devient alors un lieu de transition entre la ville et le plateau cultivé

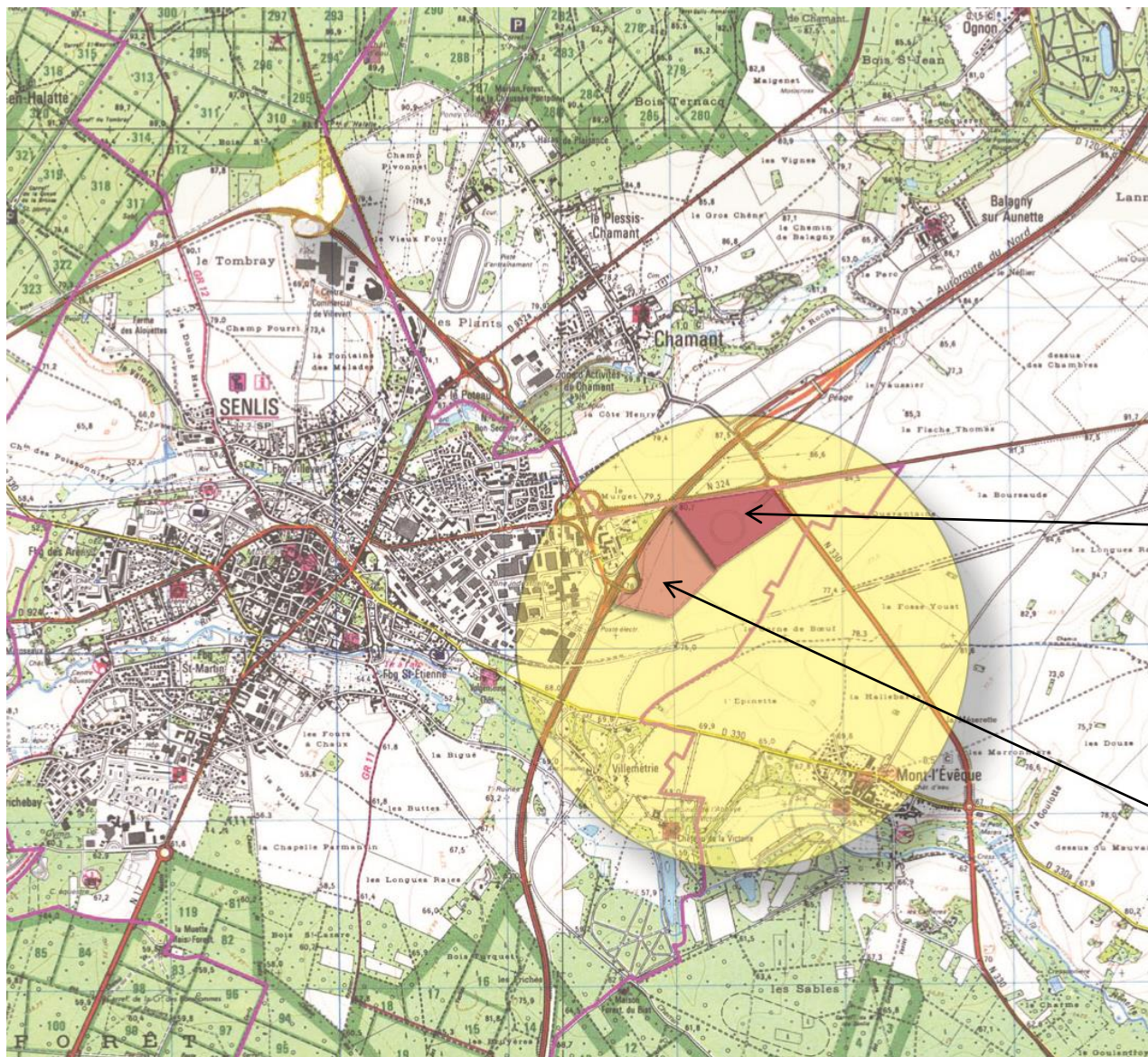


Carte extraite de l'étude paysagère « Aire de grand passage pour les gens du voyage » (A Ciel Ouvert)

Carte des vues proches et éloignées délimitées par les lisières urbaines et forestières

- | | |
|---|----------------------|
| Secteur d'implantation envisagé | Cathédrale de Senlis |
| Lisière urbaine de la zone industrielle | Vues proches |
| Lisière forestière | Vues éloignées |

Deux phases



**Extrait du règlement du PLU
/ Zone AUe :
Découpée en 2 secteurs :**

- Zone 1 AUe, au nord,
destinée à être urbanisée
en priorité
- Zone 2 AUe, au sud,
subordonnée à la
commercialisation
significative de la zone 1 AUe

Phase 1. 1Aue
Objet de la
présente étude

Phase 2. 2 Aue
Mêmes
recommandations
à appliquer

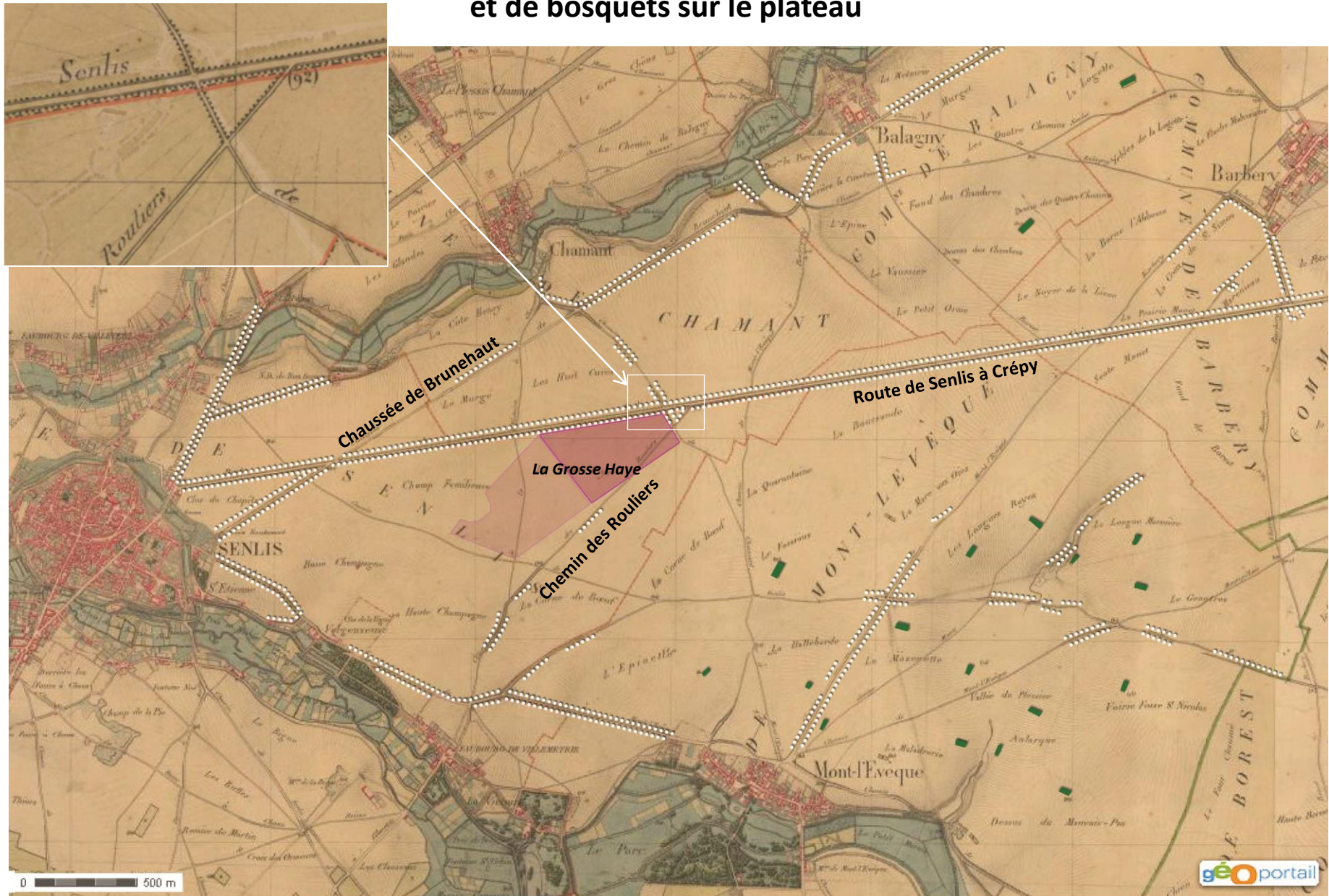
Historique

1750 : Senlis dans ses murailles, de nombreuses liaisons sillonnent la plaine de Mont-l'Evêque, pas de végétation représentée sur le plateau à part deux arbres au sud de Barbery

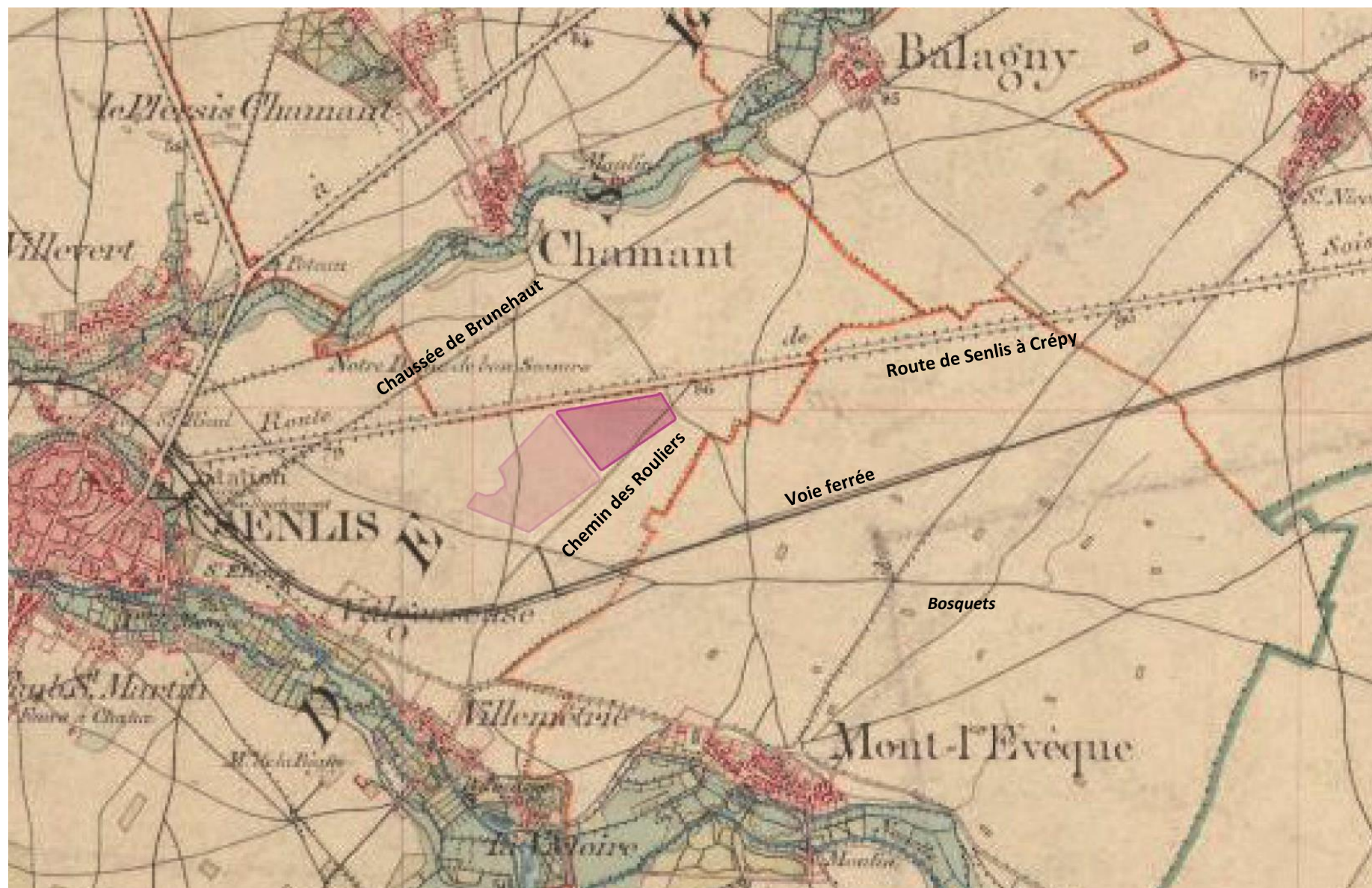


Carte extraite de la carte de Cassini (1750/1790)

1820 : Tracé rectiligne de la route de Senlis à Crépy en Valois, présence d'alignements d'arbres et de bosquets sur le plateau

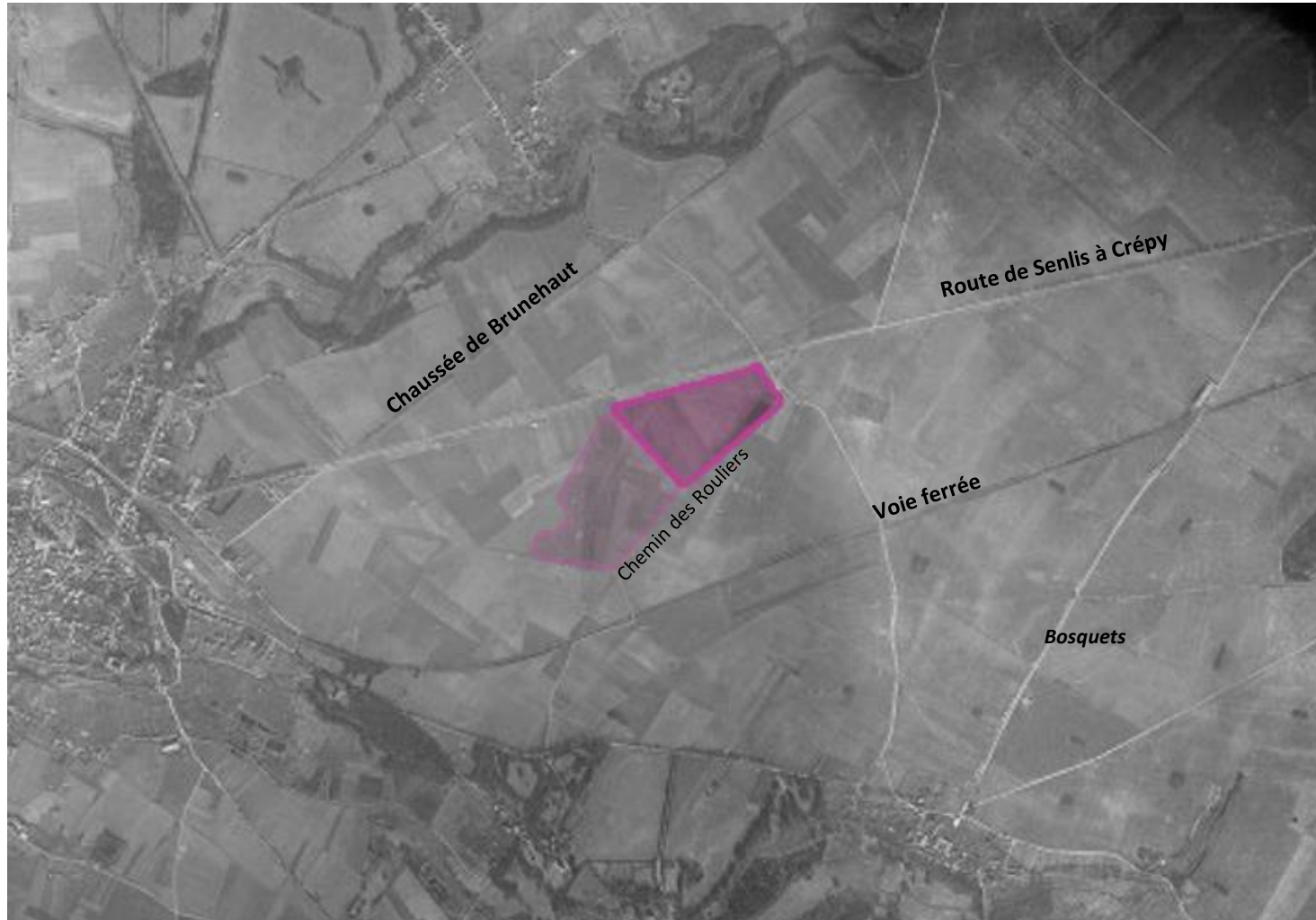


1870 : Apparition de la voie ferrée, alignements et bosquets encore présents



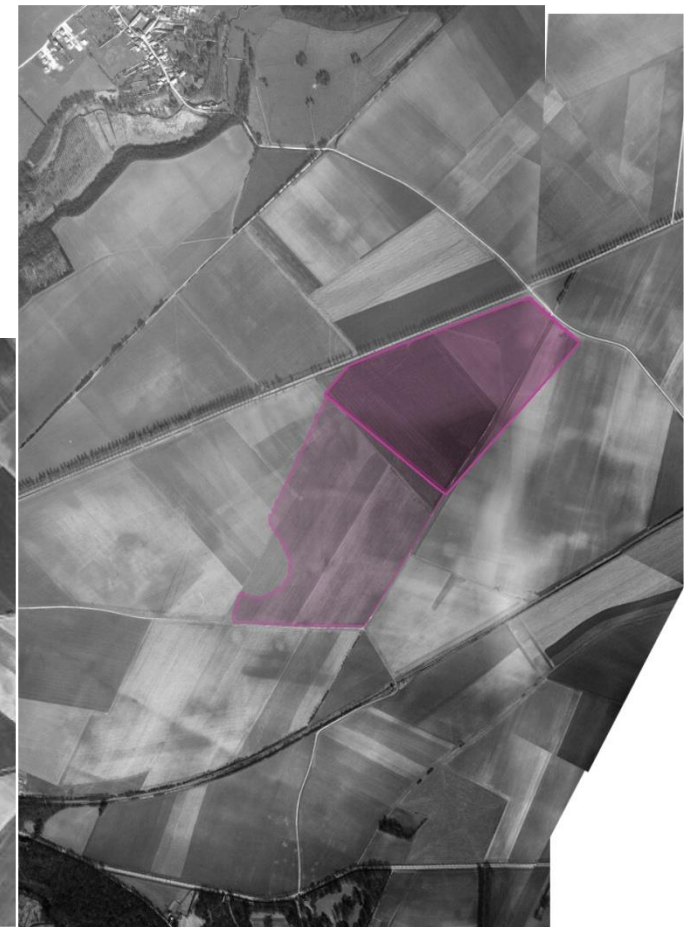
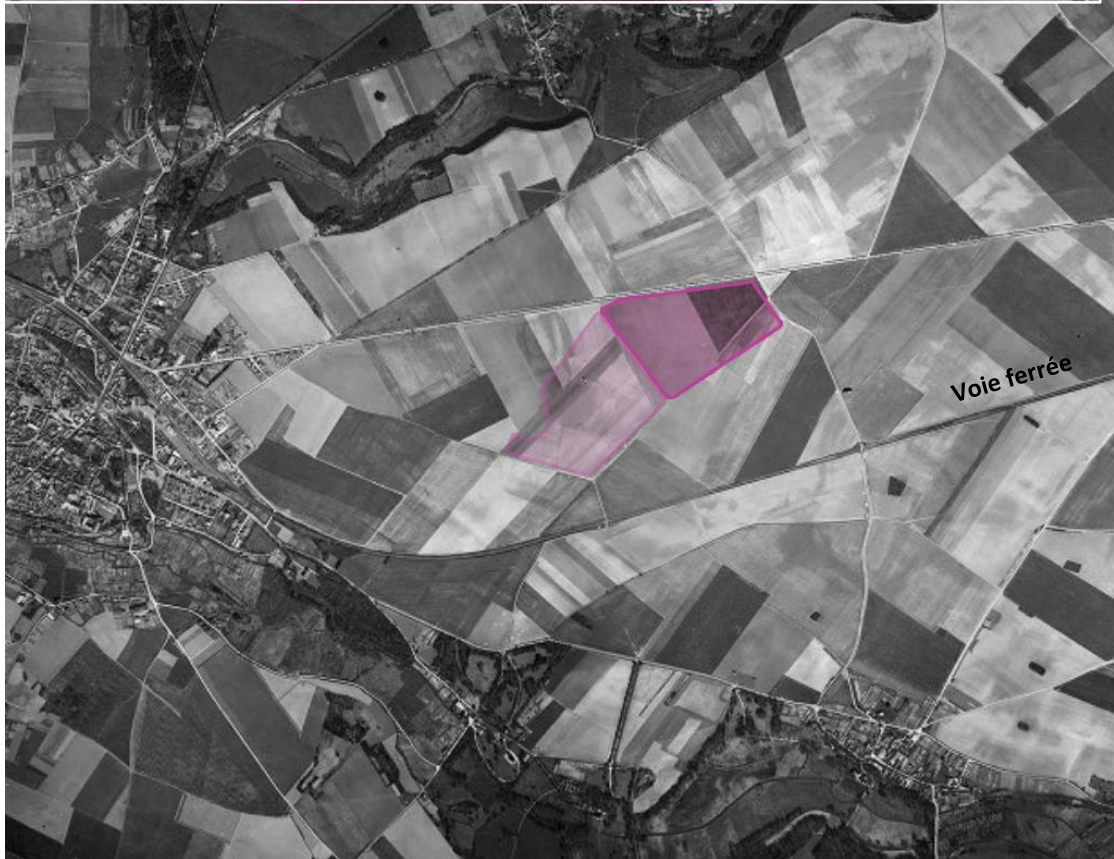
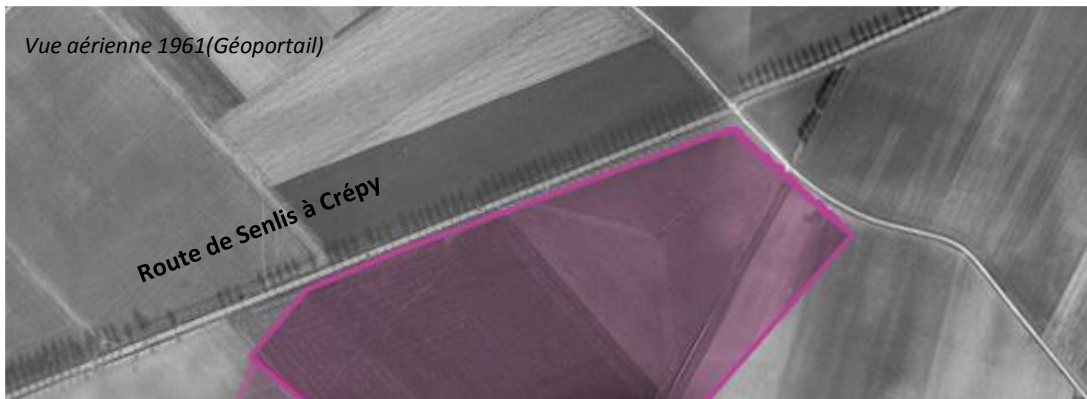
Carte extraite de la carte d'Etat Major de 1870

**1938 : chemin des Rouliers dévié pour permettre la traversée de la voie ferrée.
La ville sort de ses remparts.**



Vue aérienne 1838 (Géoportail)

1951 et 1961 : Grands alignements le long de la route de Senlis à Crépy



*Vue aérienne
1961(Géoportail)*

Vue aérienne 1951(Géoportail)

1967: Autoroute et échangeurs, disparition des arbres de la route de Senlis à Crépy, végétation peu développée autour de la voie ferrée, canalisation de gaz le long du chemin des Rouliers, tracé rectiligne de la route d'Ermenonville (RN330) déviant Mont l'Evêque



Vue aérienne 1967(Géoportail)

1970 : Urbanisation rapide de la zone d'activités, disparition de certains chemins, les bosquets perdurent





1986 : Giratoire

1992 : Nouveau tracé du chemin des Rouliers (sur le tracé de la canalisation de gaz dans la partie nord)



*Vue aérienne
1986
(Géoportail)*

Vue aérienne 1992 (Géoportail)

1991 - Premier projet de ZAC appelé Parc Club de Senlis (jamais réalisé mais certaines idées ont perduré)



Premier projet issu de l'étude d'impact de 1991, sur vue aérienne 2013

Etaient souhaités :

- Une symétrie voulant rappeler les parcs à la française
- Le large double accès planté d'alignements
- La composition à partir d'un cercle central et la présence du petit cercle en amont
- Le bassin (même emplacement qu'actuellement) se voulait allongé à l'image des grand canaux des parcs à la française avec une roselière de 700 m²
- Boisement du quart de la surface
- Parcours de santé tout autour

1997 : Réalisation des voies de la ZAC

(Faillite du premier opérateur privé en 1995, revente des 18 ha du site en 2000 à un opérateur foncier local)



Sont réalisées :

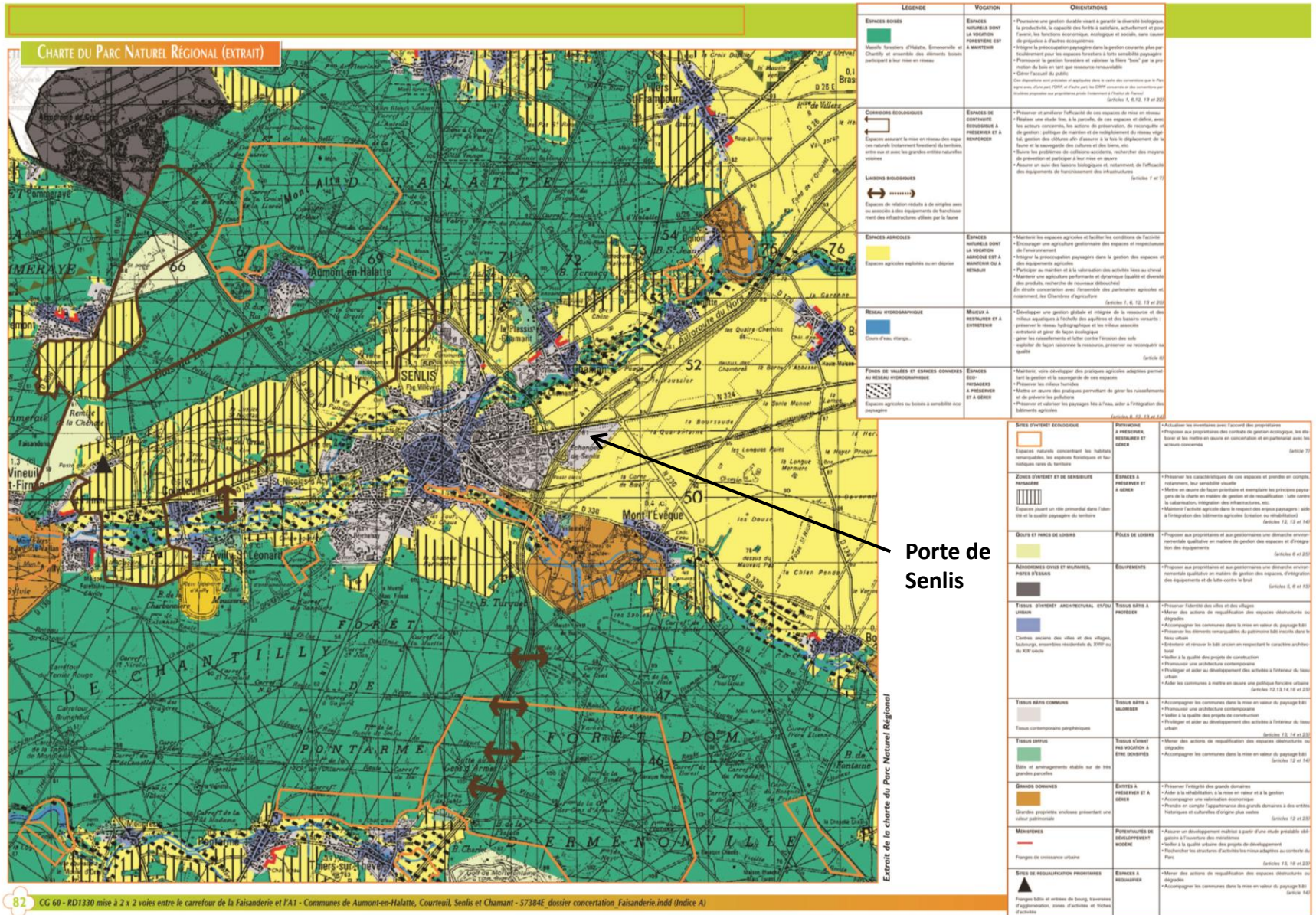
- La voie pénétrante (2 voies de 6 m séparée d'un terre-plein de 8 m) desservant la première partie destinée à la zone hôtelière
- La voie de liaison après le premier rond point (2 voies de 4 m)
- La voie circulaire (6 m de large) formant un cercle de 500 m

Vue aérienne 1997 (Géoportail)

2014 : Etude de faisabilité en cours pour le projet « Les Portes de Senlis »

Règlements et contraintes actuelles

Extrait de la Charte du Parc Naturel Régional Oise-Pays-de-France



Protections réglementaires des paysages

Le site d'étude est situé dans le **site inscrit de la vallée de la Nonette**.
Pas d'autres protections au titre des paysages et de la nature.



Extrait du PADD

Portes de Senlis

Cathédrale dans l'axe de la RD1324, visible à plusieurs kilomètres



Extraits du PLU (approuvé en 2013)

Extrait du rapport de présentation du PLU

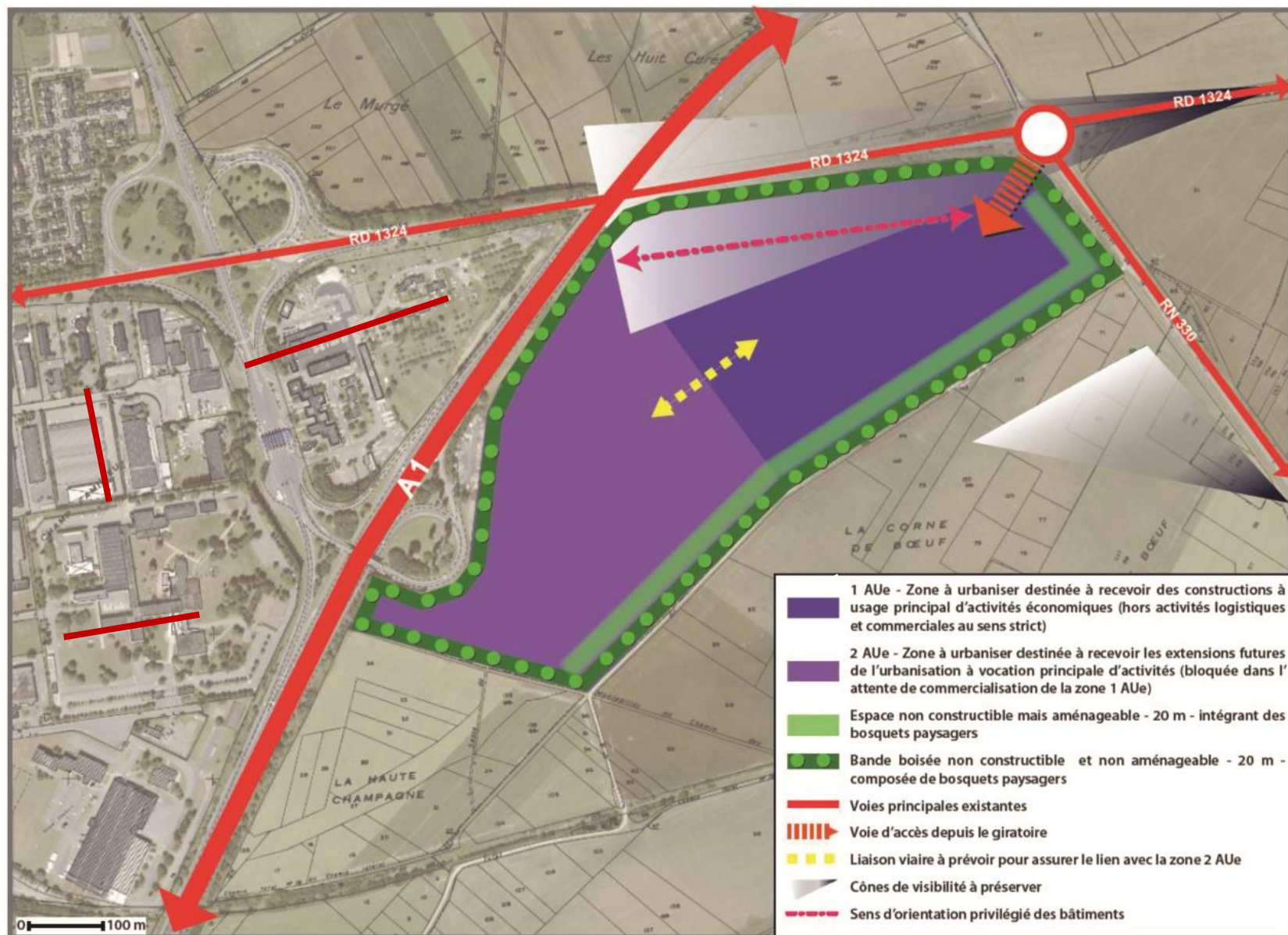
Le principe paysager de création d'une bande boisée sur les franges Est et Sud a été retenu. L'aménagement de ce secteur nécessitera la réalisation d'une bande plantée de 40 mètres, dont les 20 m en lisière du site seront plantés et non aménageables et dont 20 mètres, à l'intérieur du secteur, seront aménageables pour la réalisation de voiries et de stationnement mais ne seront pas constructibles. Le paysagement global du secteur devra reproduire les ambiances naturelles agricoles locales, en créant des espaces plantés sous forme de boisement dense.

Les terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification, révision du PLU ou création d'une Zone d'Aménagement Concerté. Un permis d'aménager fourni par le propriétaire sera également nécessaire et à déposer en parallèle de la modification du PLU afin de faire passer la zone en UE.



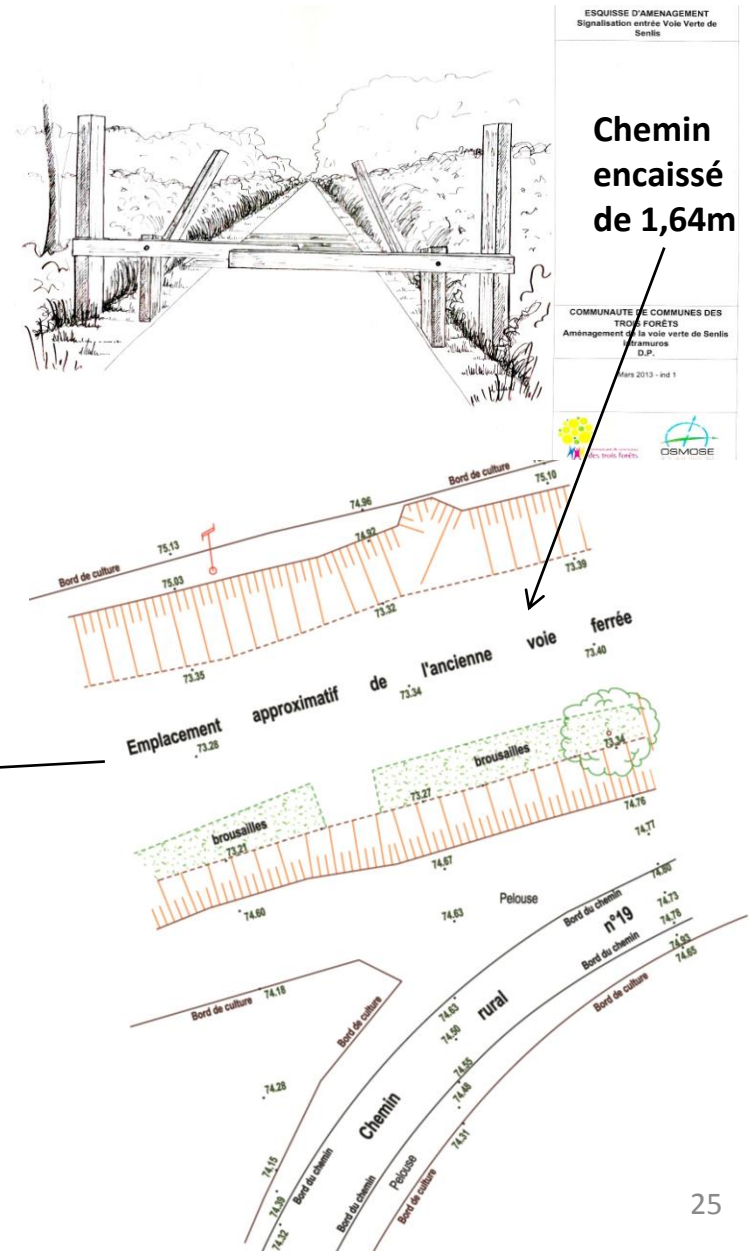
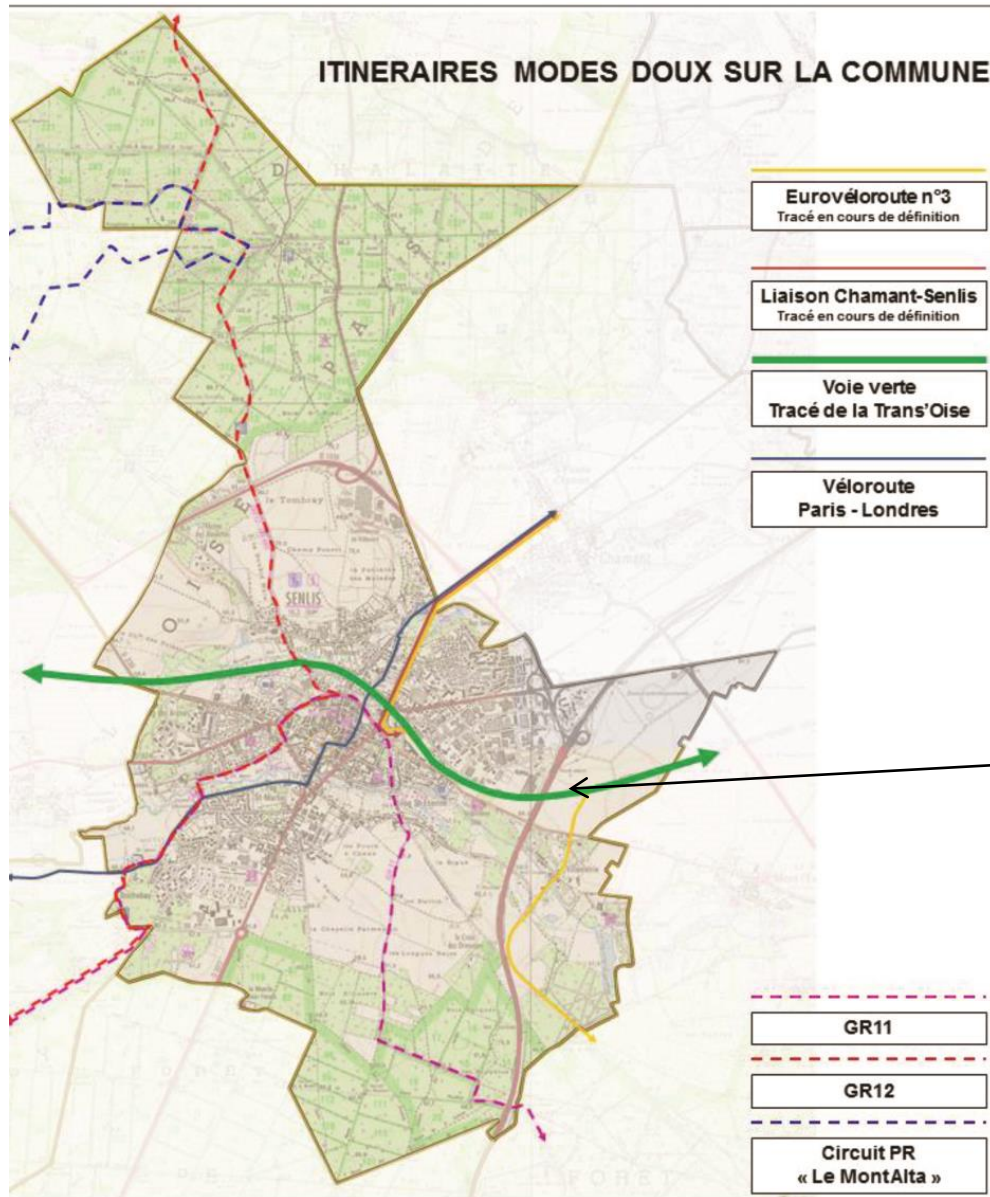
Extraits du rapport de présentation du PLU

En l'absence d'étude paysagère précise, le principe de la hauteur des futures constructions sera limité à R+1, soit de l'ordre de 6 mètres.



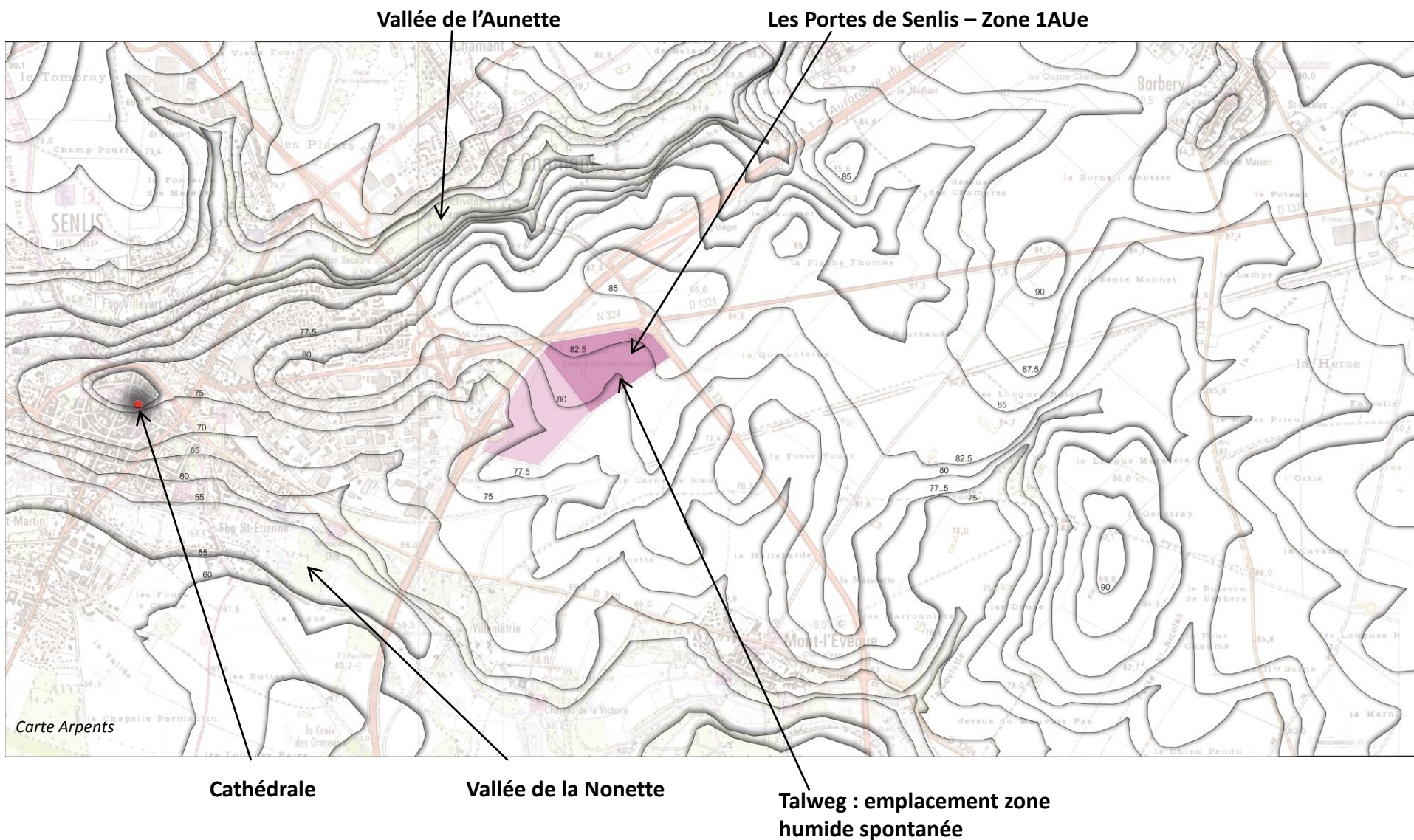
Carte d'intentions pour l'aménagement futur du parc d'activités des Rouliers

Les voies douces autour de la zone : le projet de voie verte Trans'Oise piéton/cycliste sur le tracé de l'ancienne voie ferrée et tracé en cours de définition Eurovéloroute (n°3)

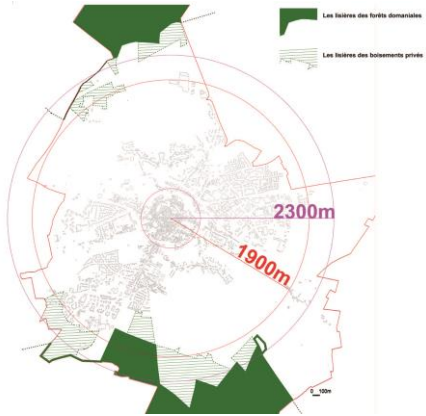


Géographie et relief

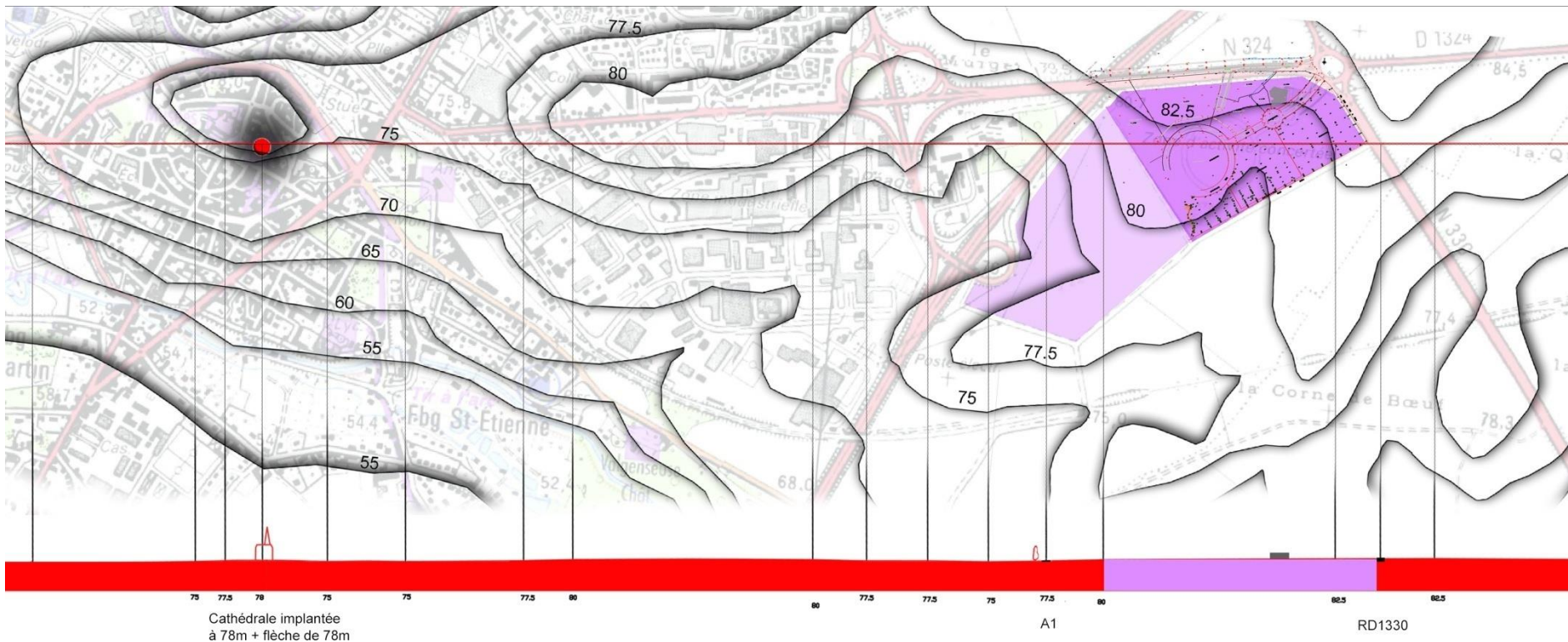
La géographie : pente générale douce orientée sud-ouest, transition du plateau vers la vallée de la Nonette avec un léger talweg qui « entre » dans le site



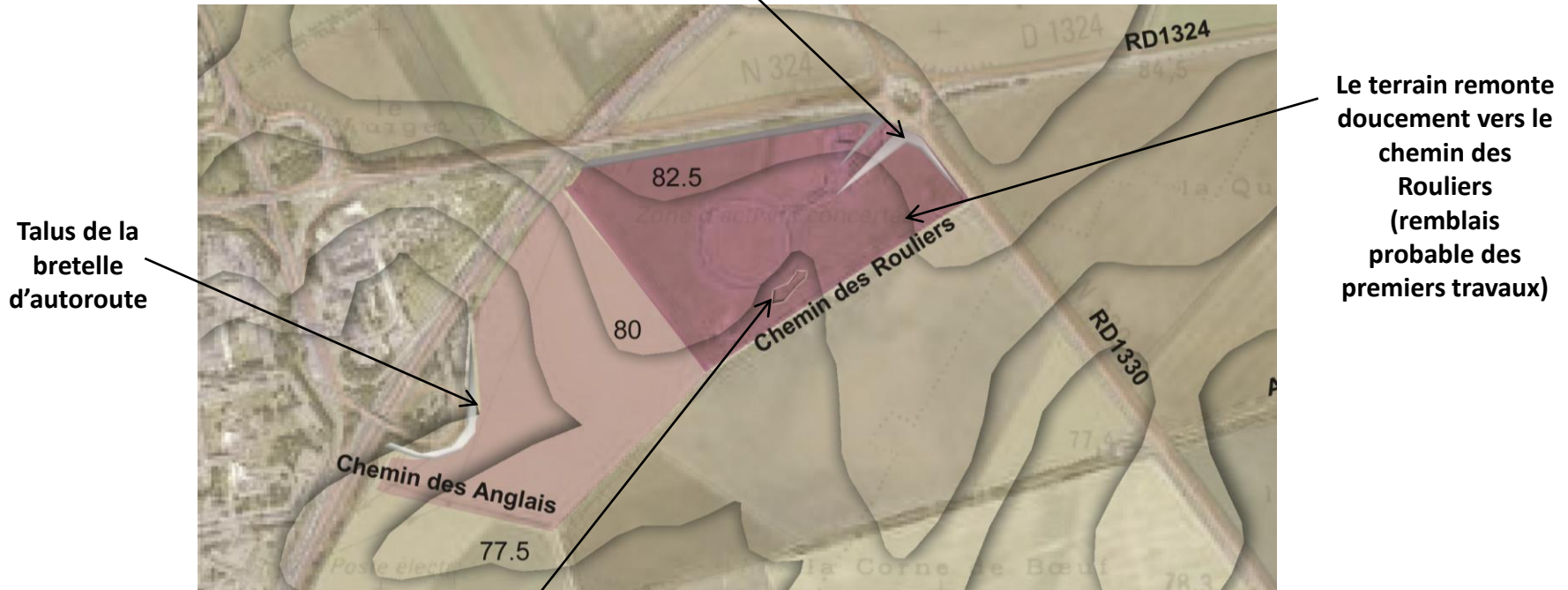
La géographie : un relief doux entre la cathédrale et le secteur d'étude



Une différence de 4,5 m sur 2,5 km = 0,18 % de pente moyenne



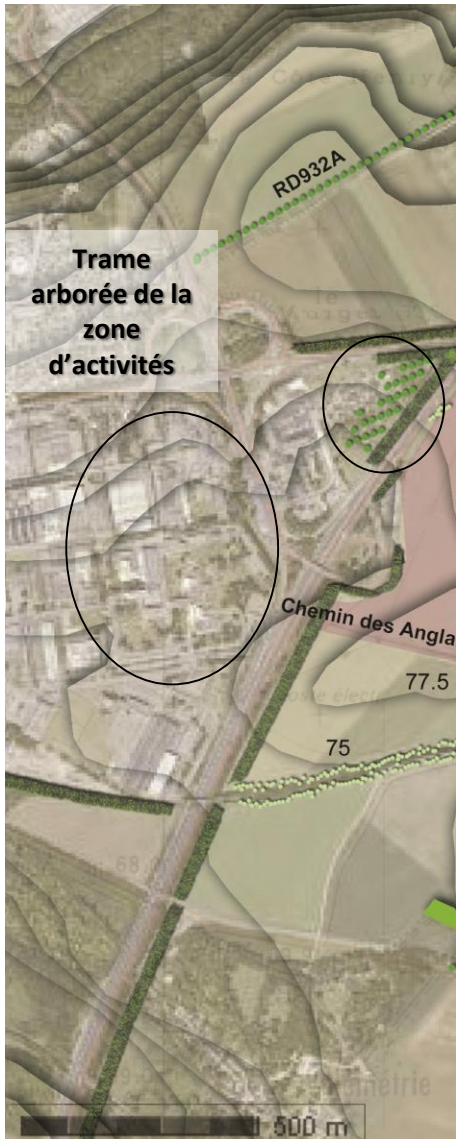
La géographie : le site est en contrebas des RN 324 et 330, et pour partie en contrebas de la voie d'accès, une petite zone humide est située dans l'inflexion de la courbe 80



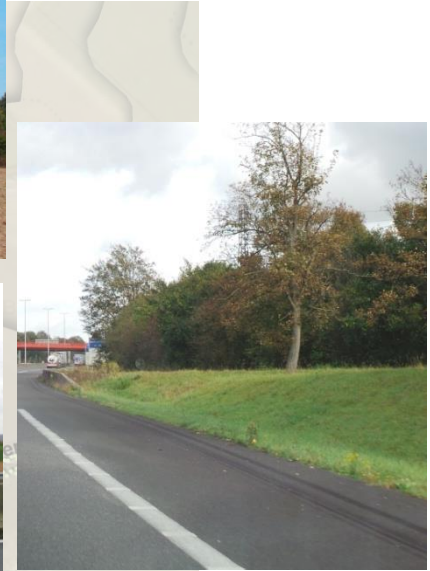
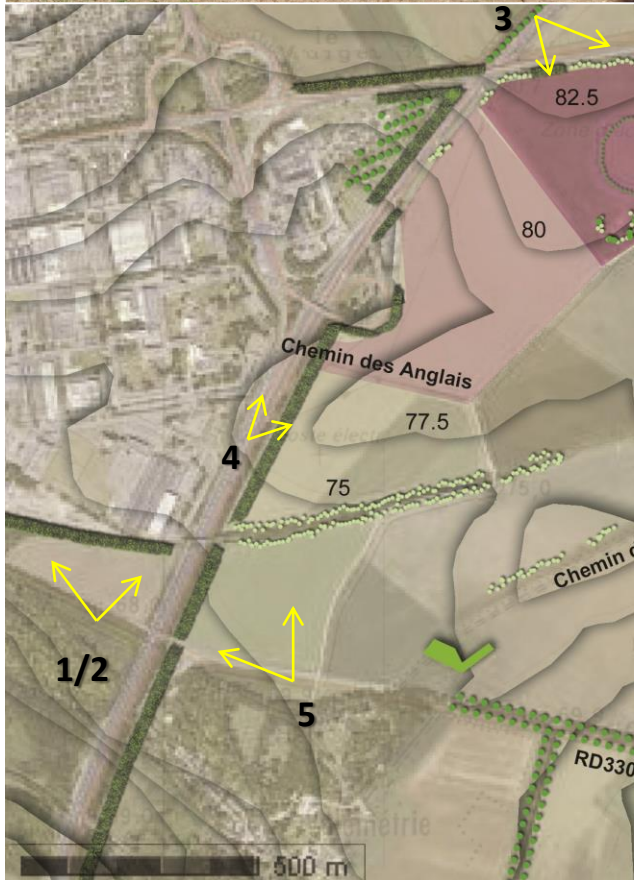
Vocabulaires végétaux

Les éléments végétaux présents sur le site :

La ceinture arborée de Senlis avec la végétation de la zone d'activités et ses peupliers d'Italie qui font un peu concurrence à la cathédrale



Les éléments végétaux présents sur le site : Bandes boisées d'accompagnement de l'autoroute et par endroit de la RN 324

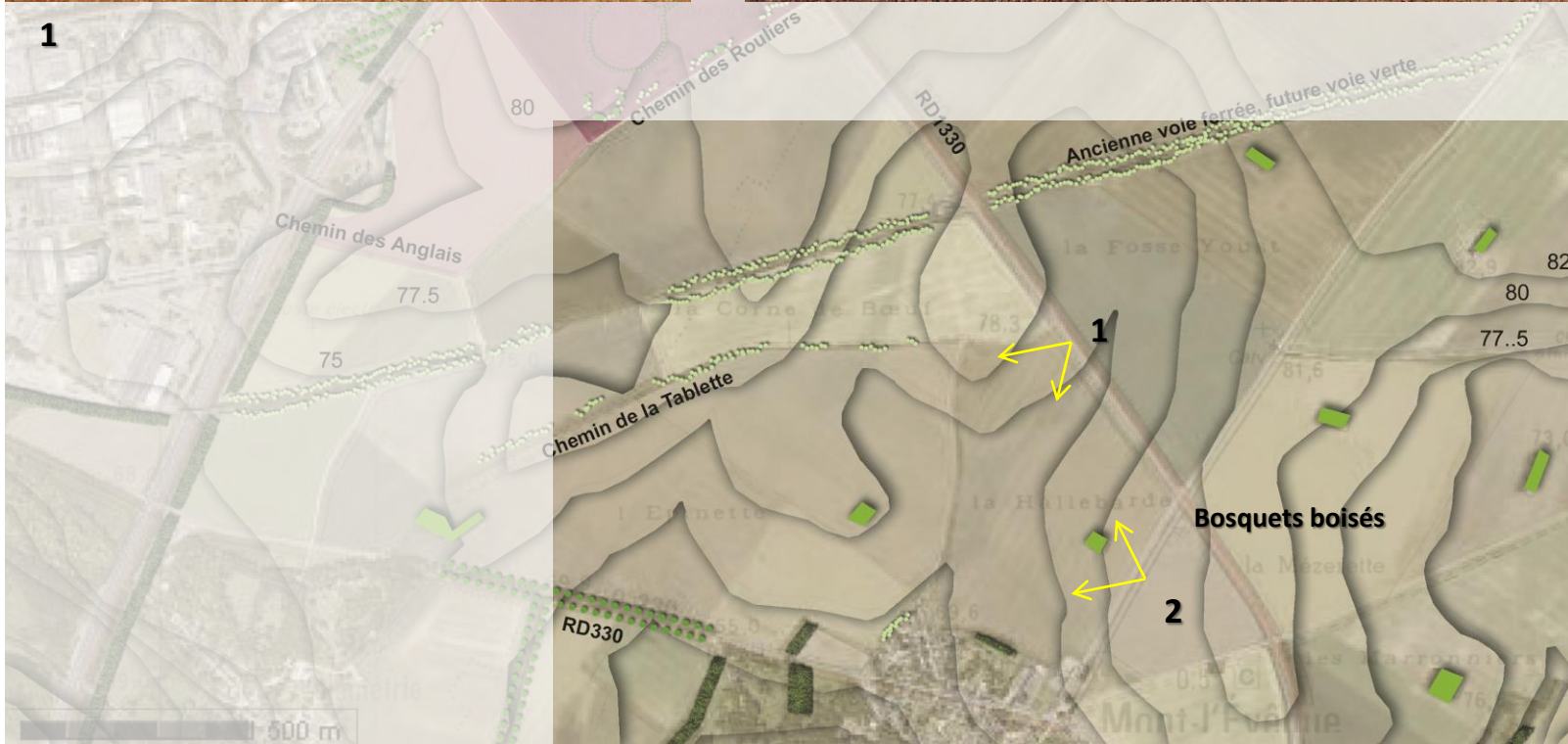


Les éléments végétaux présents sur le site :

Ponctuations arbustives le long de l'ancienne voie ferrée et du chemin de la tablette, introduisant une autre échelle et une variété végétale



Illustration des végétaux présents sur le site : Réseau de bosquets bien préservés, au sud de l'ancienne voie ferrée



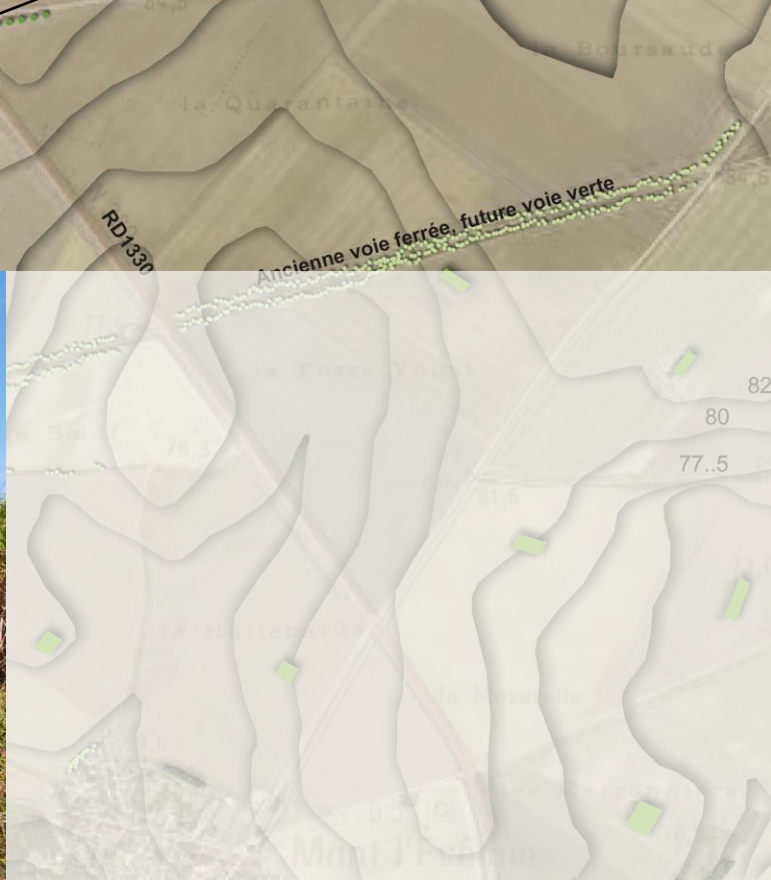
Les éléments végétaux présents sur le site : Quelques alignements de grands arbres, trace du passé, et ceux de la ZAC constitués d'arbres à moyen développement



Allée de l'abbaye de la Victoire

Les éléments végétaux présents sur le site :

Les végétaux horticoles qui annoncent la ville tout en n'étant pas toujours adaptés



Les éléments végétaux présents sur le site :

Des végétaux spontanés : grandes bandes de graminées en transition



Illustration des horizons végétaux : Succession de plans végétaux constitués de strates plus ou moins discontinues de différentes natures et hauteurs, créant, avec le relief, des jeux de plans intéressants. Cette diversité des strates offre une richesse paysagère et écologique.

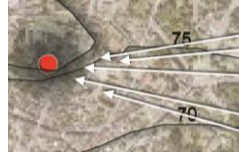


Points de vue et co-visibilités

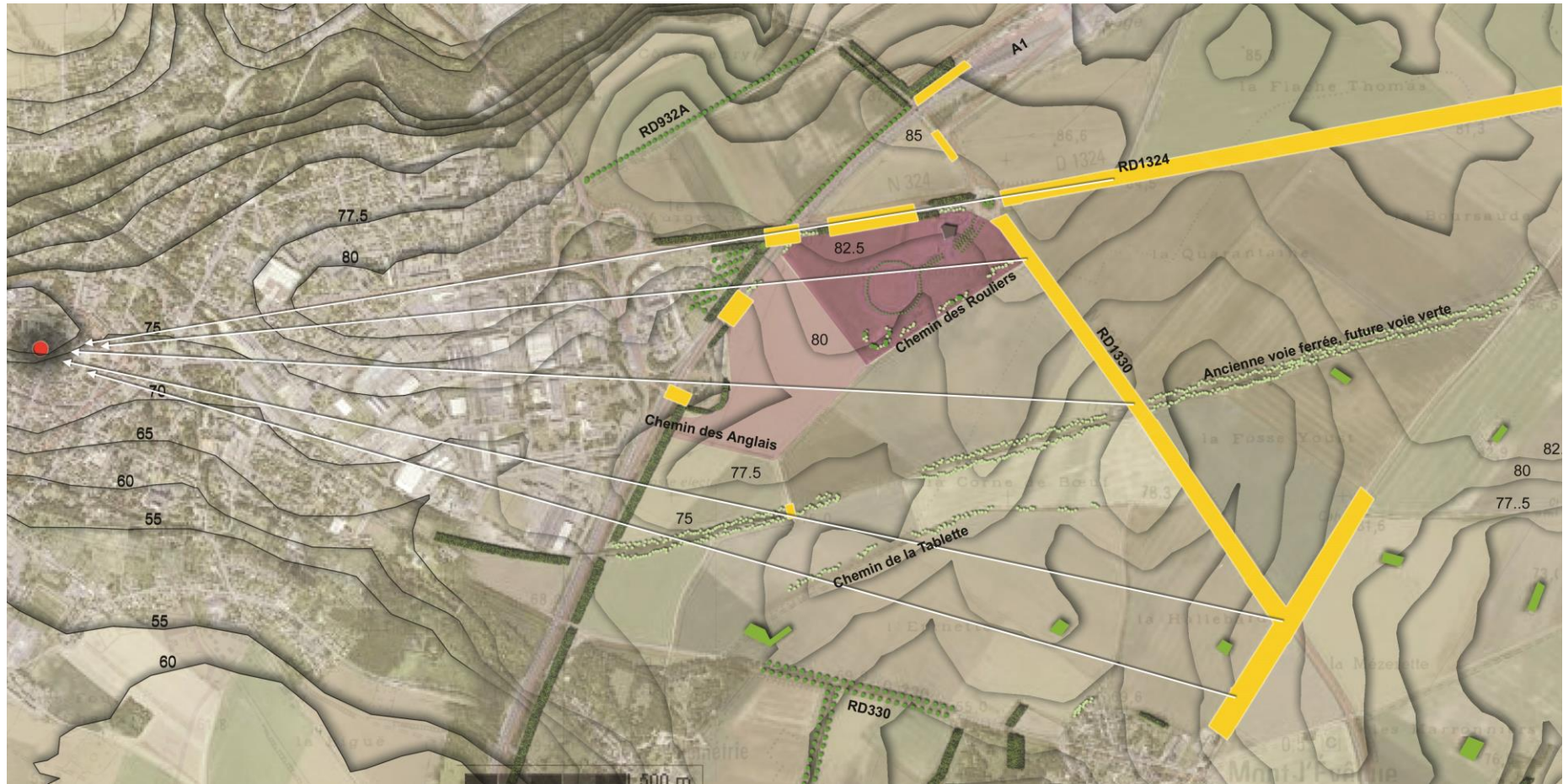
Perceptions : Depuis les RN 330 et RD 1324, le secteur s'assimile à la silhouette de Senlis. Le long de l'A1 et la RD1324, il se perçoit par des fenêtres entre boisements linéaires. La cathédrale est visible en décalé par rapport à la zone et restera perceptible (sauf au droit de la zone le long de la RN330)



Site perceptible depuis les axes de circulations



Point de vue sur la cathédrale

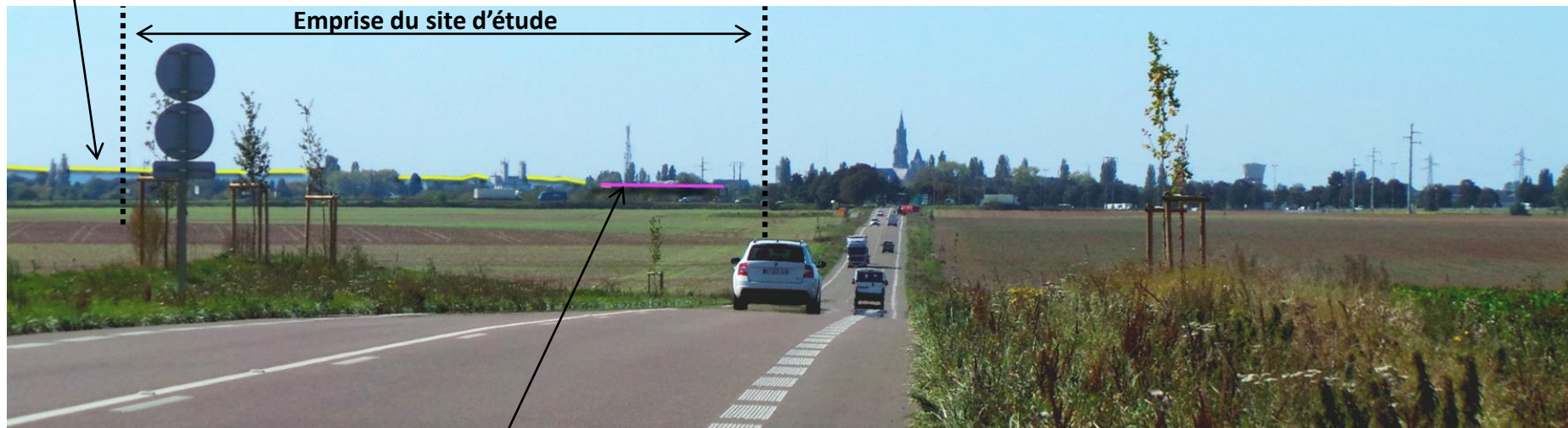


RD1324 : Vue majeure sur la cathédrale dans l'axe de la route, horizon constitué de nombreuses émergences (lignes haute-tension, château d'eau, cheminée d'usine....)

Ligne d'horizon

Emprise du site d'étude

Bâtiment existant



La RN330, le site s'inscrit dans un grand paysage aux lignes dominantes horizontales, la cathédrale émerge à l'ouest, les silhouettes des peupliers d'Italie répètent ce motif sur l'horizon

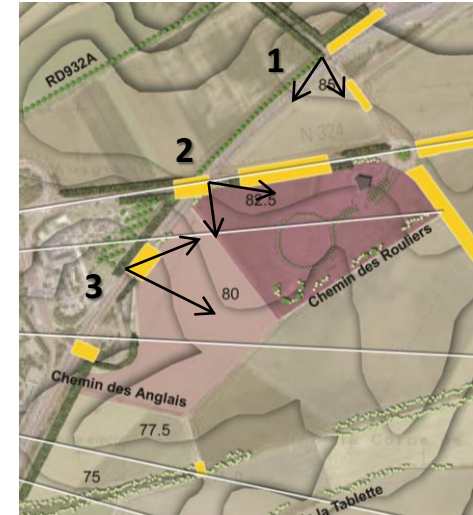
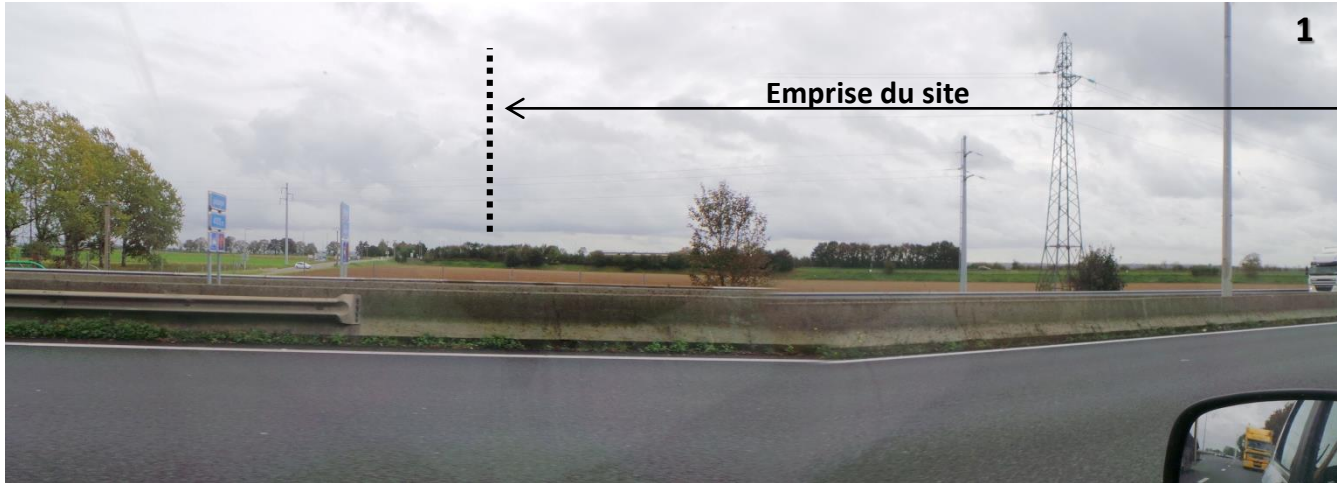
1
RN330



La RN330, au niveau du croisement avec la future voie verte, la route est en contrebas du site, les futurs bâtiments et la végétation y constitueront une ligne d'horizon, la cathédrale est située dans le même champs visuel, nettement plus à l'Ouest. A l'entrée du site on aperçoit la cathédrale



L'A1 et la RN324 en sortant de Senlis, des fenêtres visuelles entre les bandes boisées : en contrebas depuis l'A1 et au contraire en point dominant depuis la RN324

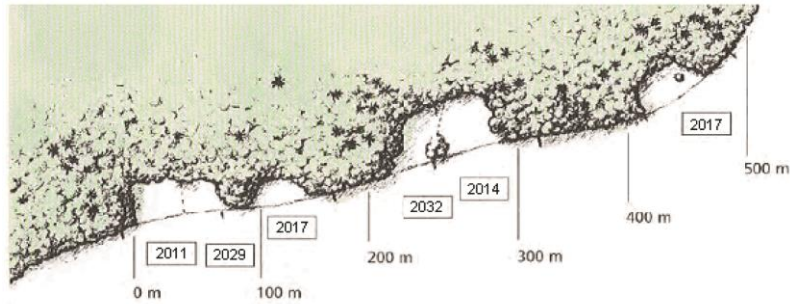


Enjeux / intentions

- **Trouver le/les velums permettant à la végétation d'intégrer les volumes bâtis selon la topographie tout en permettant la création de terrains « commercialisables » :**
 - Avoir deux velums pour respecter la différence d'altimétrie d'environ 3 m dans la longueur du site
- **S'inscrire dans les directions du bâti et de la trame viaire existants :**
 - Deux directions et des volumes un peu découpés (avec différence de hauteur créant une transition, « absorbant » la verticalité)
- **Rationaliser, rendre structurant, lisible et simple le réseau viaire :**
 - Un réseau viaire mutualisé et évitant les impasses
- **Employer le vocabulaire végétal déjà présent autour du site et des essences végétales indigènes :**
 - Bosquets boisés / bandeaux arbustifs / bandeaux de graminées (mettant en valeur les jeux de plans et fenêtres visuelles)
 - Un vocabulaire végétal au centre du site avec des alignements et trame d'arbres à petits et moyens développement qui se « diffusent » à partir de la voie centrale
- **Utiliser la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert pour structurer, délimiter et enrichir le projet paysager :**
 - Forme naturelle pour le bassin de rétention avec un « étirement » vers le point bas naturel du site (petite roselière)
 - Une gestion de l'eau pluviale en partie à ciel ouvert avec des gros fossés permettant de structurer le site et de limiter les parcelles en évitant les clôtures
 - Etudier un réseau d'assainissement pluvial à ciel ouvert porteur de projet (structurant) et de qualité paysagère

Images de référence

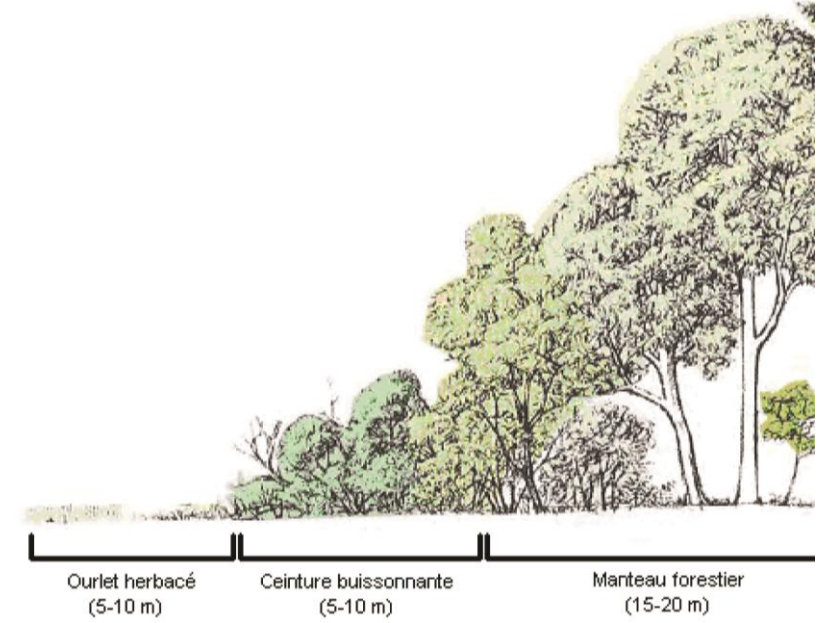
Schéma de lisière et trame arbustive : intérêt écologique également à développer



Les trouées se font en alternant les époques et endroits d'intervention.

2011 = Année de l'intervention

Fig. 2 : planification des interventions (modifié, selon LSPN 14, 1995)

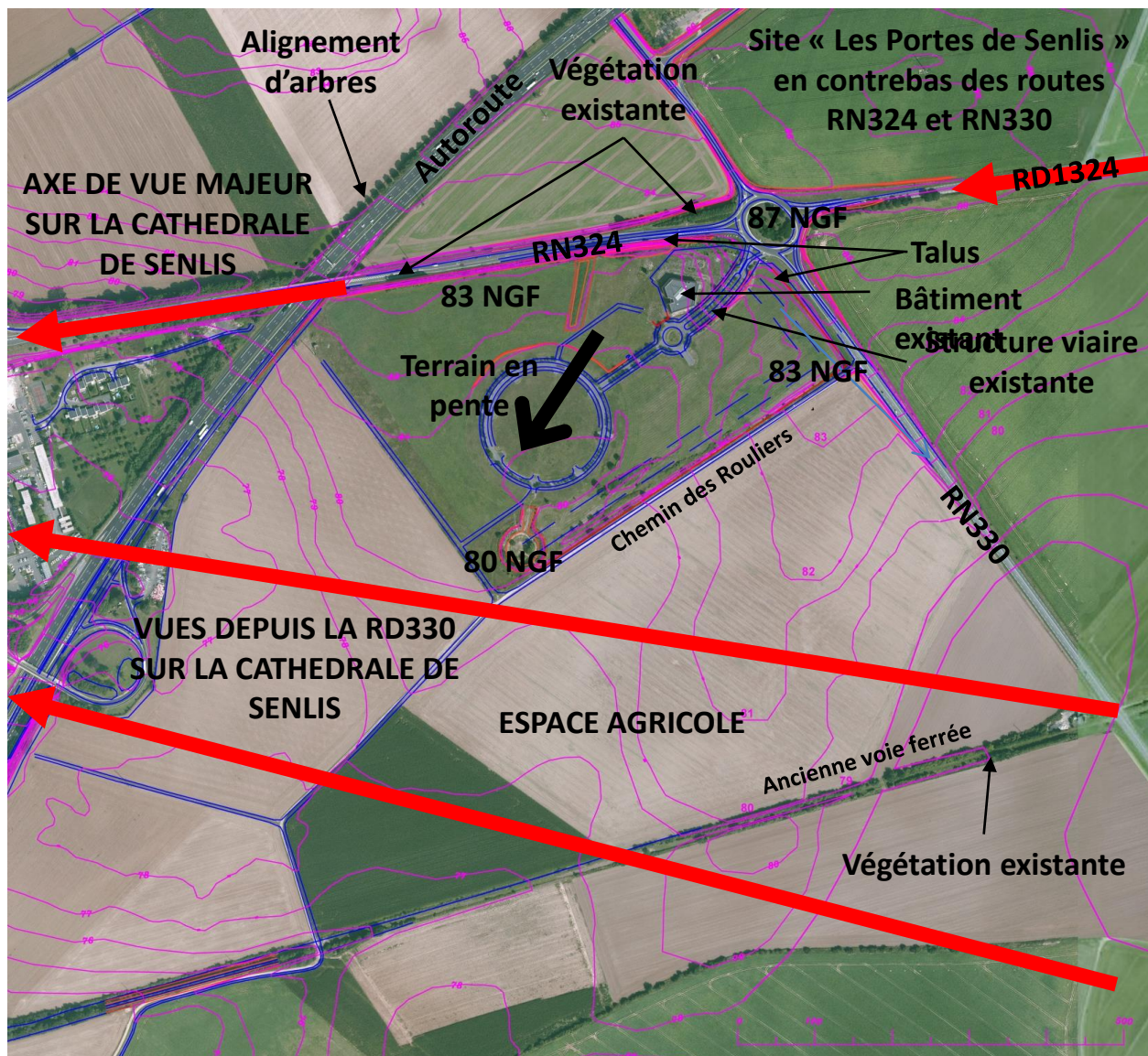


Bassin de rétention 'naturel'

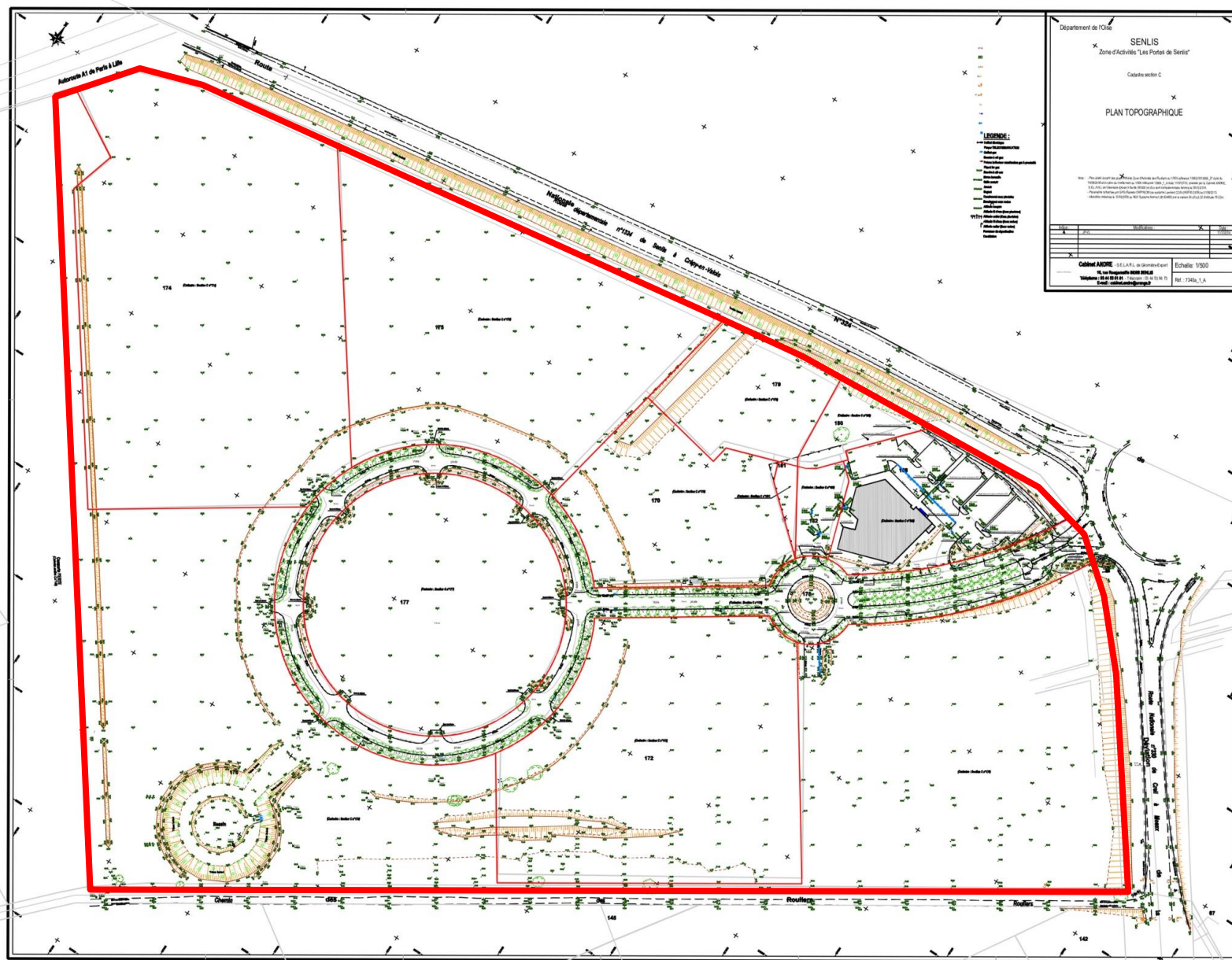


Synthèse des enjeux à l'issue du diagnostic paysager

- Trouver le/les velums permettant à la végétation d'intégrer les volumes bâtis en fonction de la topographie tout en conservant des hauteurs de bâtiments « commercialisables » avec pour objectifs :
 1. de préserver les vues sur la cathédrale de Senlis
 2. d'intégrer la zone dans l'espace agricole
 3. de tenir compte du bâtiment existant
- Rendre structurant et lisible le réseau viaire existant
- Intégrer les bâtiments par des plantations en utilisant le vocabulaire végétal déjà présent autour du site et des essences végétales indigènes
- Utiliser la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert pour structurer, délimiter et enrichir le projet paysager



Annexe : Plan topographique avec points de côte de niveau sur l'ensemble du site et périmètre de l'étude



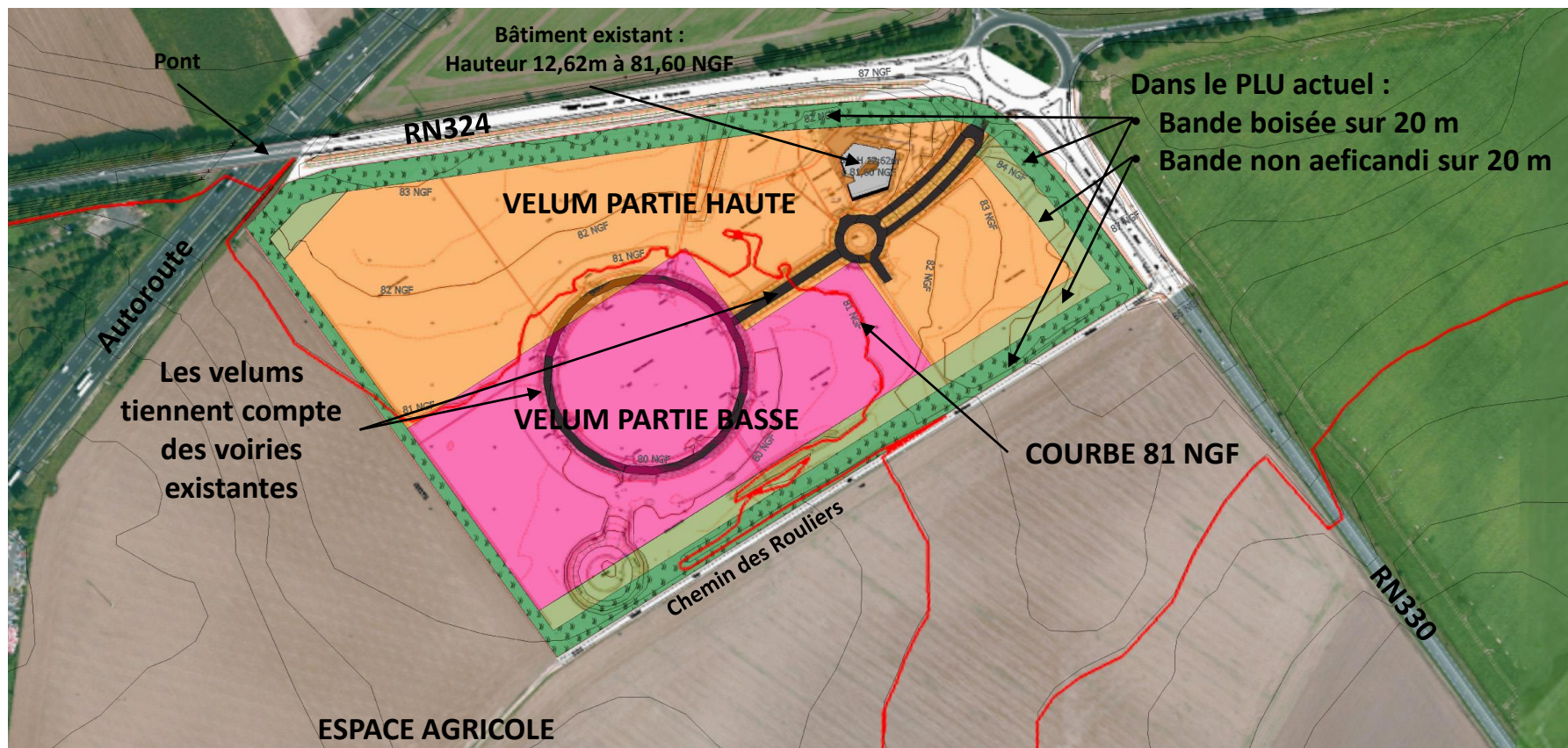
Périmètre
de l'étude

PROPOSITIONS



1. Zone soumise à deux velums, l'un dans la partie haute du terrain à 90,10 NGF et l'autre dans la partie basse du terrain à 89,10 NGF avec une limite calée sur la courbe 81 NGF

- Deux velums qui accompagnent la pente naturelle du terrain pour conserver la lecture du relief
- Un velum plus bas dans la partie basse du terrain pour limiter la hauteur des bâtiments qui s'avancent dans l'espace agricole
- Des velums qui s'articulent sur la structure actuelle du site et les voiries existantes



Ces velums imposent :

- Des hauteurs de bâtiments en rapport avec le bâtiment existant
- Une échelle humaine (R+1) pour la hauteur des futurs bâtiments situés le long de la RN330
- Un faible dépassement (<3,80m) des futurs bâtiments par rapport aux niveaux des deux routes qui jouxtent le site, la RN324 et la RN330

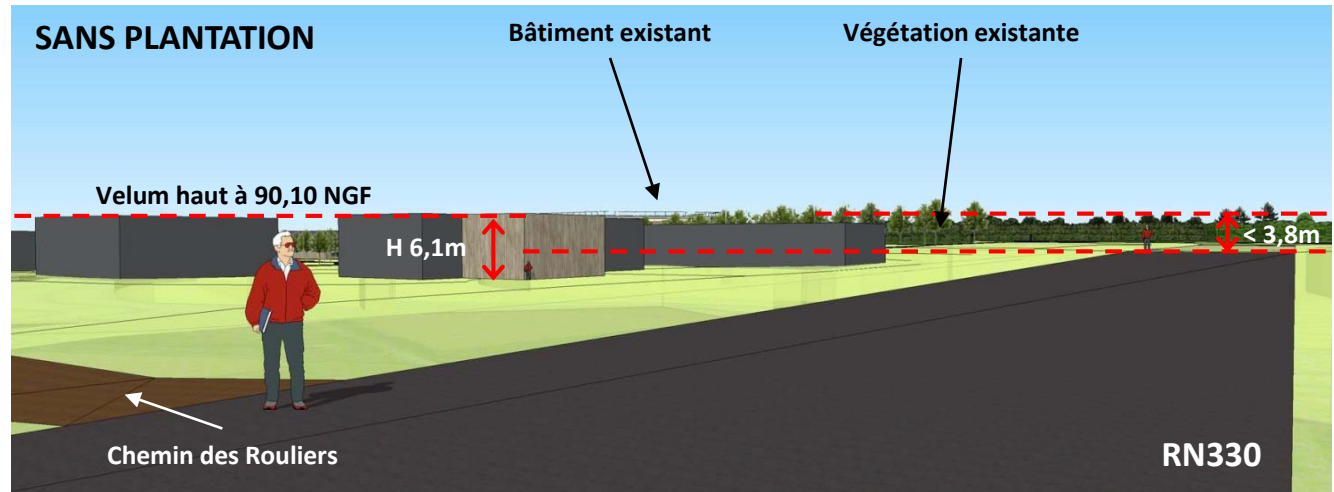
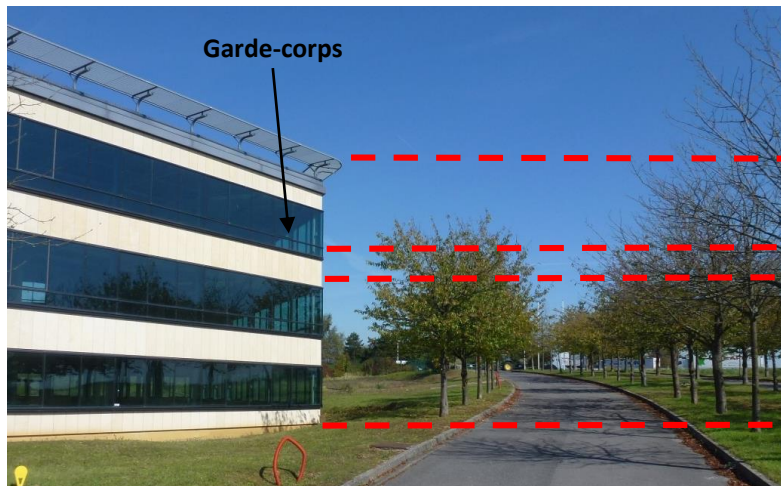


Image extraite de la modélisation Sketchup avec exemples des bâtiments sous velum à 90,1 NGF et sans plantation

Dépassement du velum haut (proposé à 90,10 NGF) par rapport aux côtes des routes :

- inférieur à 3 m pour la RN324 dont les côtes sont comprises entre 87,16 NGF et 87,85 NGF
- entre 2,8 m et 3,8 m pour la RN330 dont les côtes sont comprises entre 86,31 NGF et 87,22 NGF

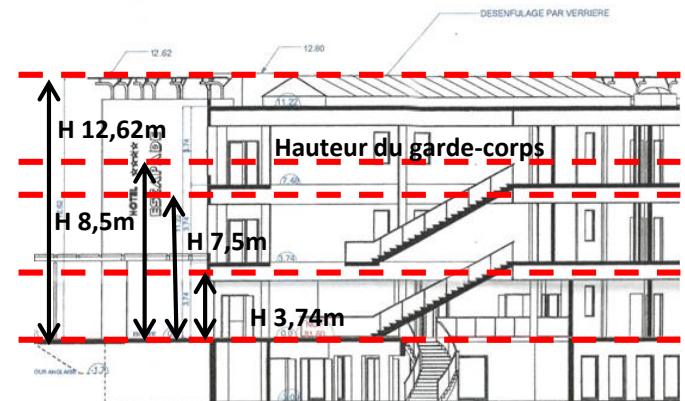


Côte bâtiment existant :
94,22 NGF

Velum haut à 90,10 NGF
Velum bas à 89,10 NGF

Côte implantation
bâtiment existant : 81,60
NGF

COUPE BÂTIMENT EXISTANT





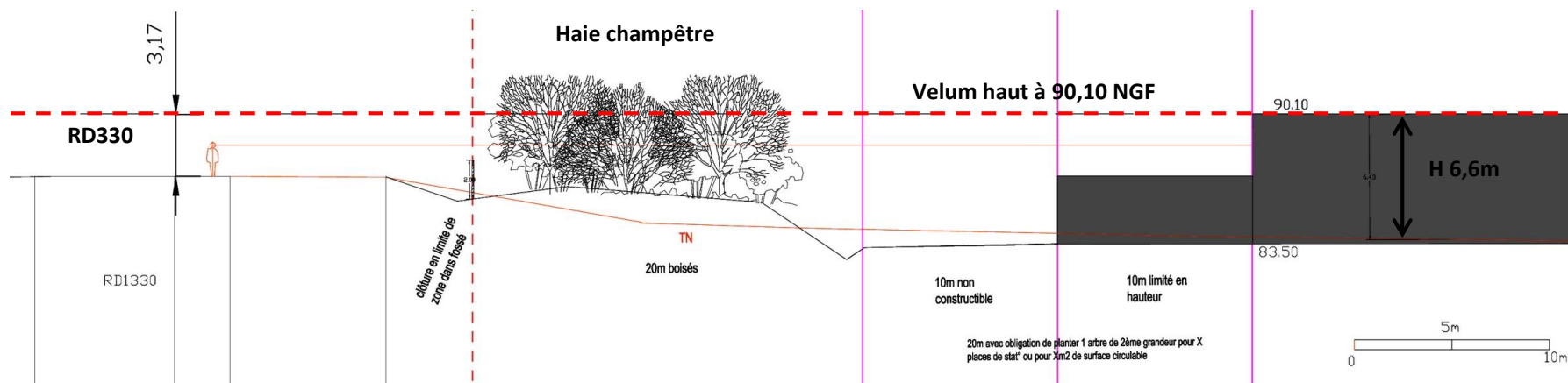
Exemple de bâtiments insérés dans la photo de l'existant avec une hauteur limitée par le velum 90,10 NGF



Photomontage illustratif d'une haie champêtre devant des bâtiments respectant le velum 90,10 NGF

- Les émergences des futurs bâtiments pourront être occultées par la plupart des végétaux courants dans une haie champêtre dans les vues depuis la RN324 et la RN330

Exemples d'essences champêtres : amélanchier (3 à 5m) aubépine (5 à 8m), cerisier de Sainte Lucie (5 à 8m), cornouiller (2 à 3m), buis (3 à 5m), fusain d'Europe (2 à 3m), houx (5 à 8m), noisetier (3 à 7m), prunelier (2 à 3m), sureau (4 à 6m), troène commun (3 à 4m), viorne (2 à 5m),...



EXEMPLE DE COUPE DE PRINCIPE SUR LE SITE AVEC DES BÂTIMENTS SOUS UN VELUM 90,10 NGF EN LIMITE DE LA RN330

- Végétation existante en arrière-plan le long de la RN324 plus haute que les faîtes des futurs bâtiments dans les vues depuis la RN330

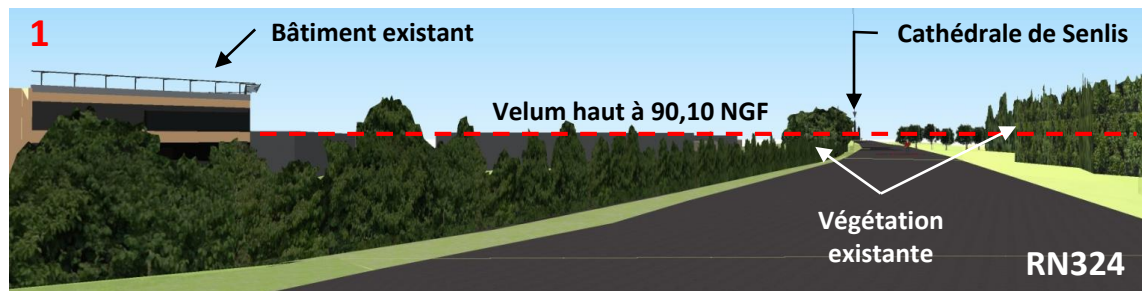


Image 1 extraite de la modélisation Sketchup avec simulation des bâtiments et sans plantation

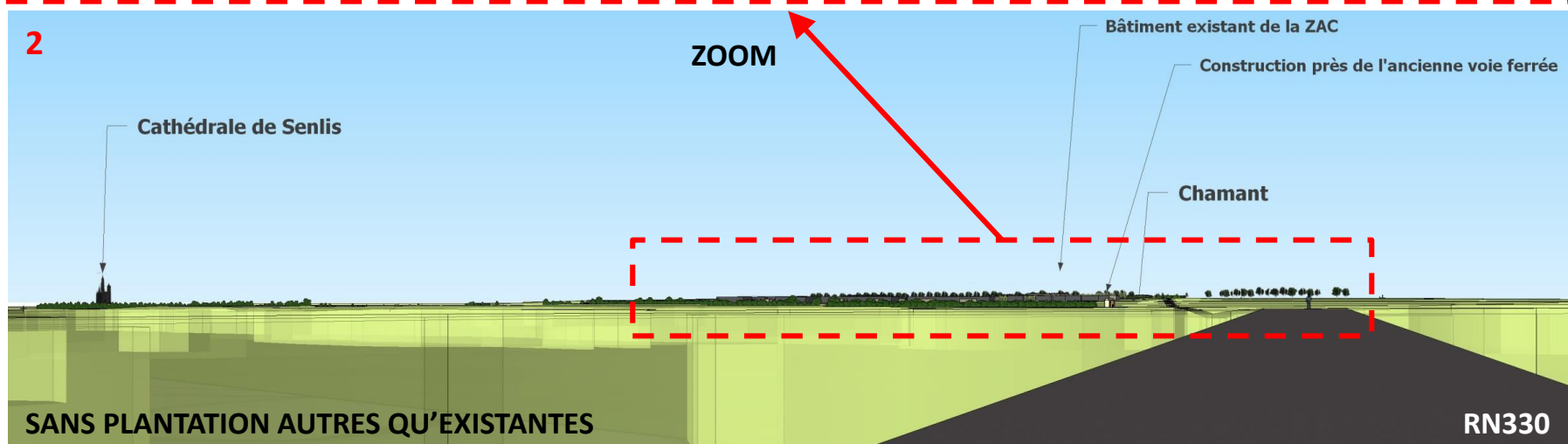
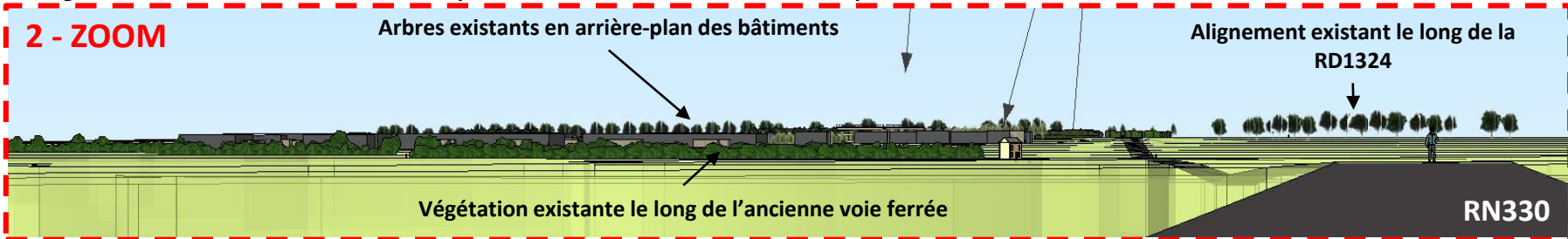
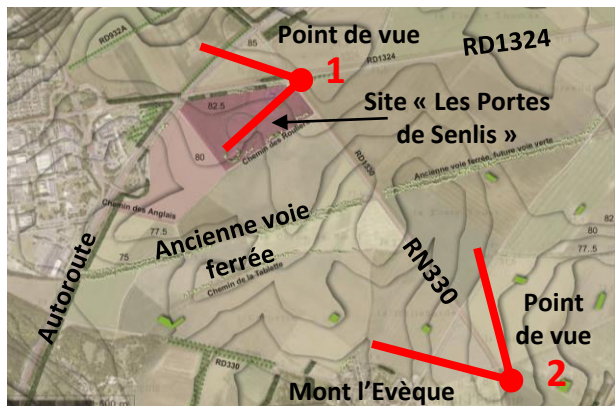


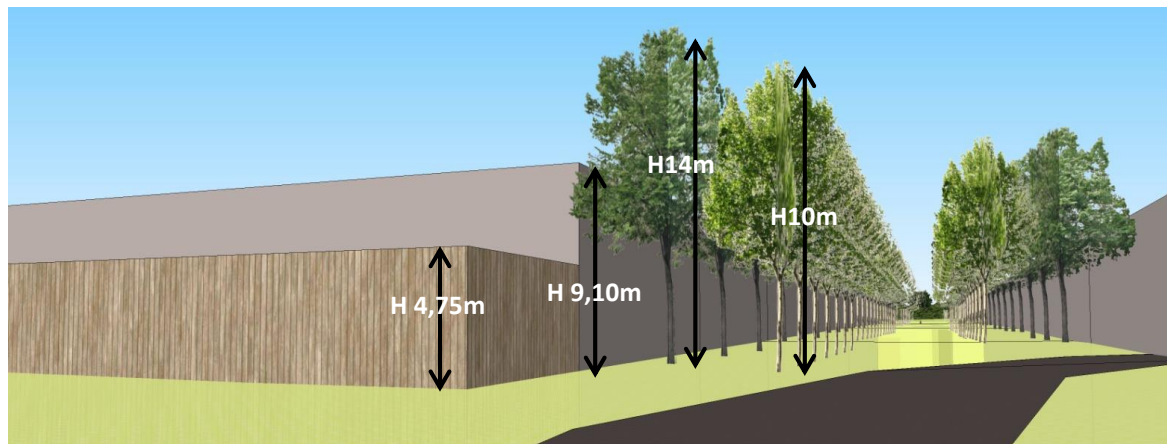
Image 2 extraite de la modélisation Sketchup avec simulation des bâtiments sous deux velums, l'un à 90,1 NGF et le second à 89,10 NGF, et sans plantation

- Hauteur des futurs bâtiments inférieure aux arbres à moyen développement préconisés pour les futures plantations sur le site

Les arbres dont la hauteur est comprise entre 10 et 15m sont à privilégier dans les espaces urbains en raison de leur échelle humaine et de leur développement modéré plus facilement compatible avec l'espace disponible et la proximité des façades.

Ils sont dans un rapport d'échelle intéressant entre les bâtiments et les piétons et ils sont adaptés à une voirie de desserte ou à un espace de stationnement .

Exemples d'arbres atteignant entre 10 et 15 m à l'âge adulte : alisier, aulne, bouleau, cerisier, cormier, érable champêtre, poirier, pommier, saule,...



Exemple de rapport d'échelle entre les bâtiments les plus hauts (hauteur de 9,10m pour une implantation à 80 NGF sous un velum à 89,10 NGF ou pour une implantation à 81 NGF sous un velum à 90,10 NGF) et des plantations d'arbres d'une hauteur comprise entre 10 et 15m

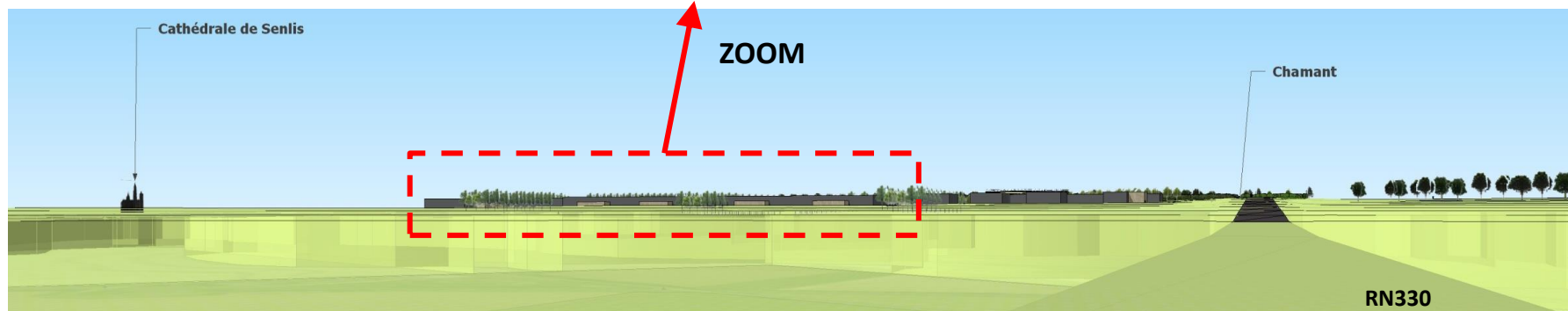
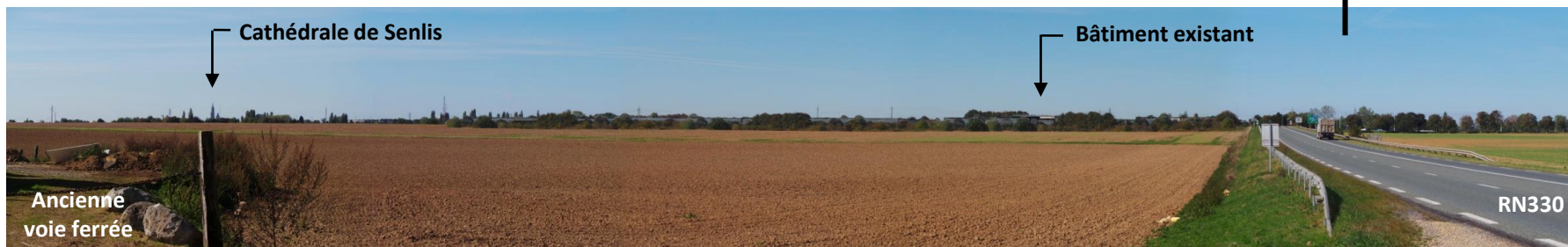


Image extraite de la modélisation Sketchup avec simulation des bâtiments et de plantations d'arbres d'une hauteur comprise entre 10 et 15m mais sans plantation au premier plan le long du chemin des Rouliers (point de vue depuis la RN330 à l'ancienne voie ferrée)

2. Conservation sur le pourtour du site d'une zone non aedificandi et plantée conformément aux préconisations intégrées au PLU

- Intégration de la zone bâtie dans l'espace agricole : une frange végétale plutôt que minérale
- Espace de transition entre la campagne et l'urbain : recul des bâtiments derrière une bande plantée, un paysage transitoire

Préconisation d'une bande plantée mimétique des formations végétales environnantes de type haie champêtre ponctuée d'arbres à moyen développement ou de bosquets boisés.



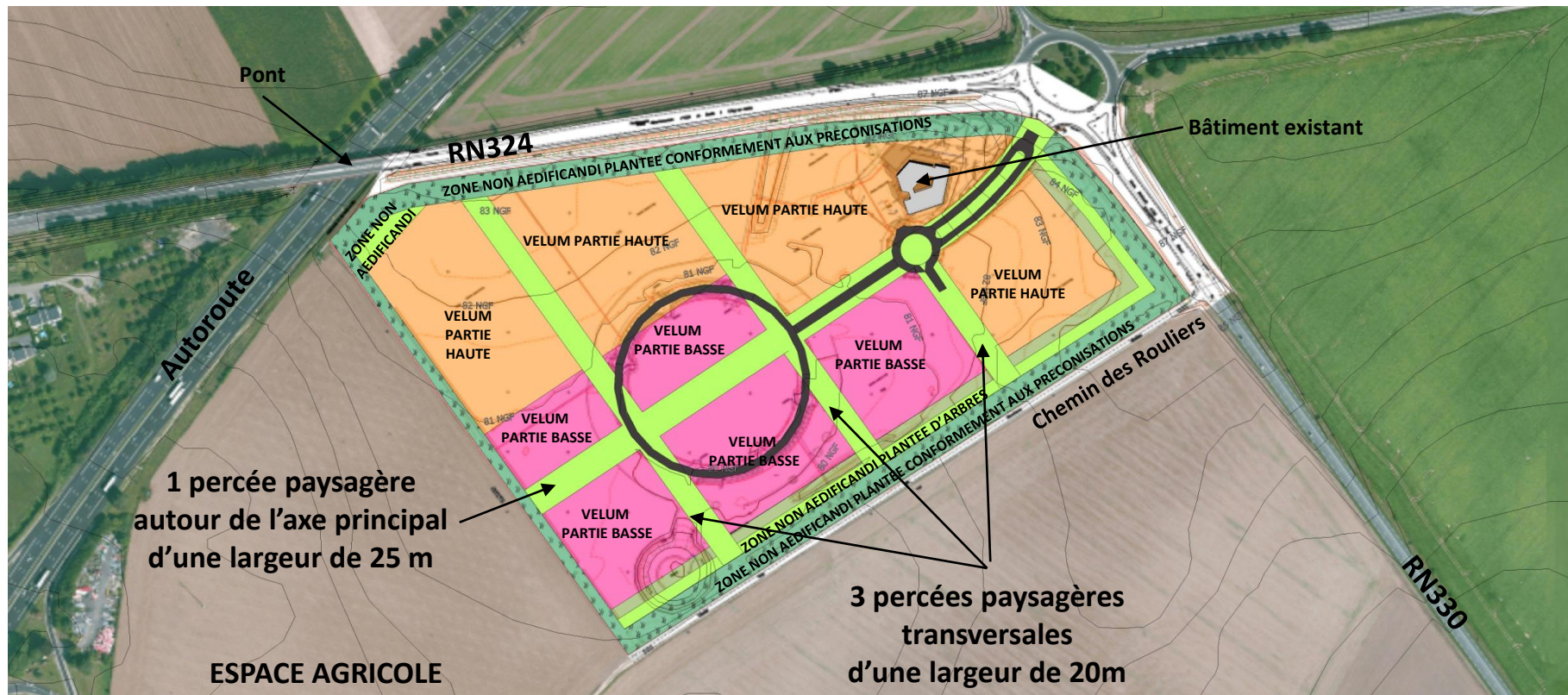
Photomontage illustratif d'une haie champêtre d'une hauteur de 6 à 12 mètres devant des bâtiments respectant les velums de 89,10 NGF et 90,10 NGF



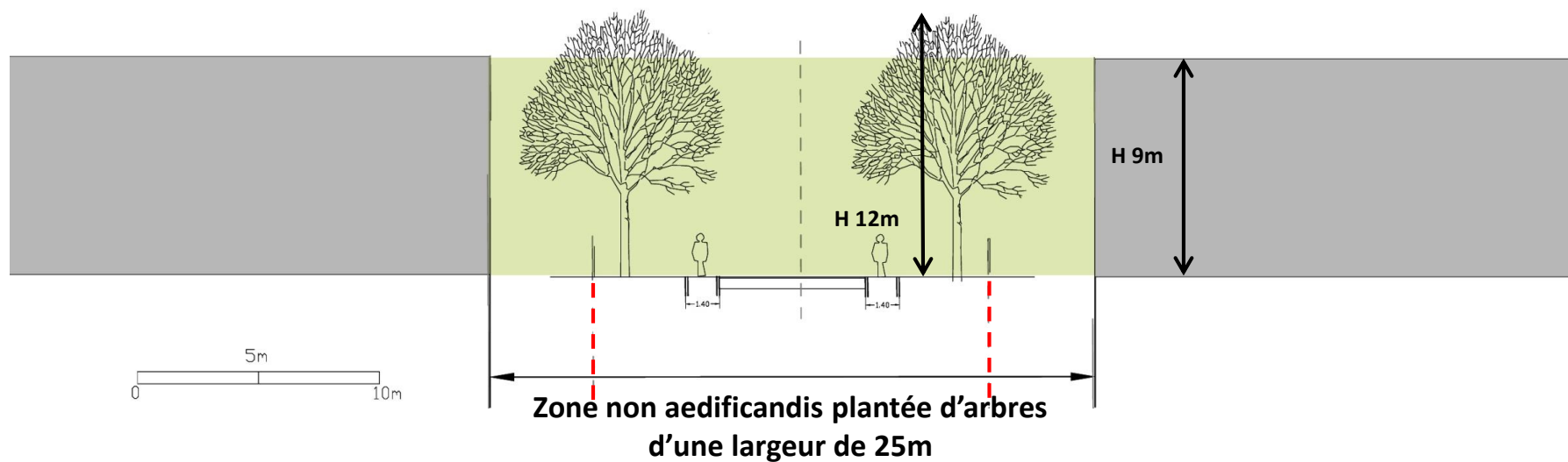
Photomontage illustratif d'une bande boisée d'une hauteur de 10 à 20 mètres devant des bâtiments respectant les velums de 89,10 NGF et 90,10 NGF

4. Proposition de percées paysagères à l'intérieur du site, l'une d'elle traversant le site de part en part sur l'axe principal et les trois autres perpendiculaires articulées sur l'existant (voiries, ronds-points)

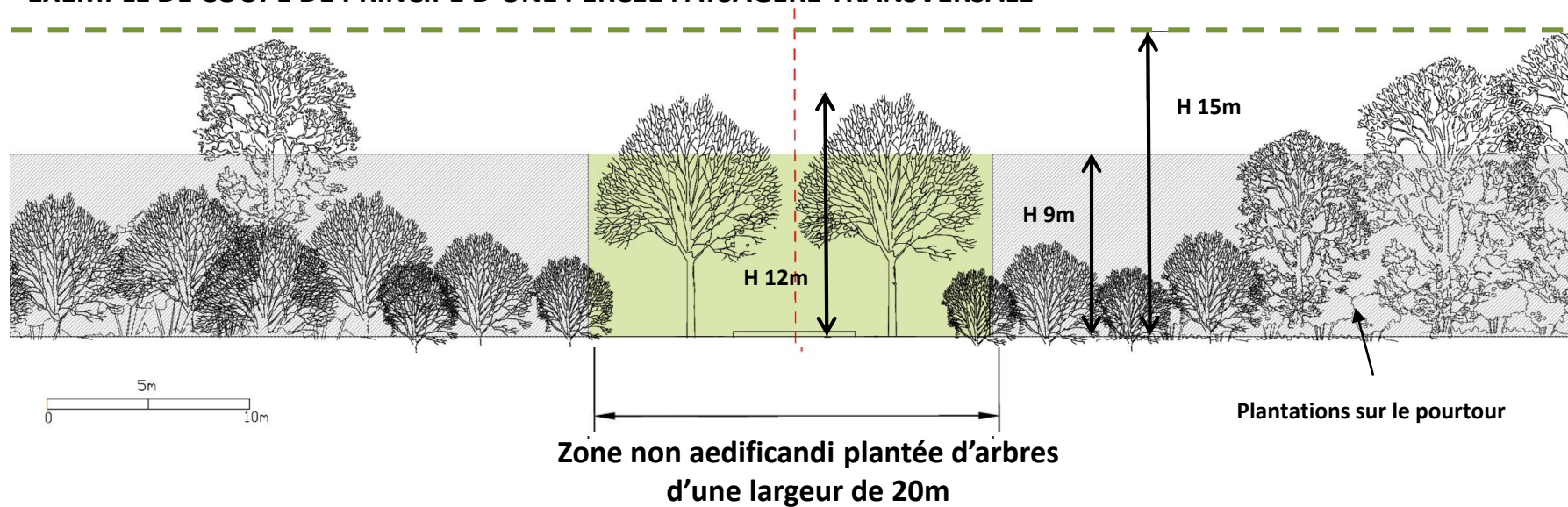
- Structurer le site avec des percées paysagères et visuelles articulées autour de l'existant, tenant compte de la voirie centrale, du rond-point et de la voirie circulaire
- Conforter l'axe principal, conserver sa continuité et garantir sa possibilité de prolongement
- Aérer l'espace urbanisé en interrompant les fronts bâtis avec des travées plantées qui s'enfoncent à l'intérieur, organisent l'espace et atténuent l'impact des volumes bâtis



EXEMPLE DE COUPE DE PRINCIPE DE LA PERCEE PAYSAGERE SUR L'AXE PRINCIPAL

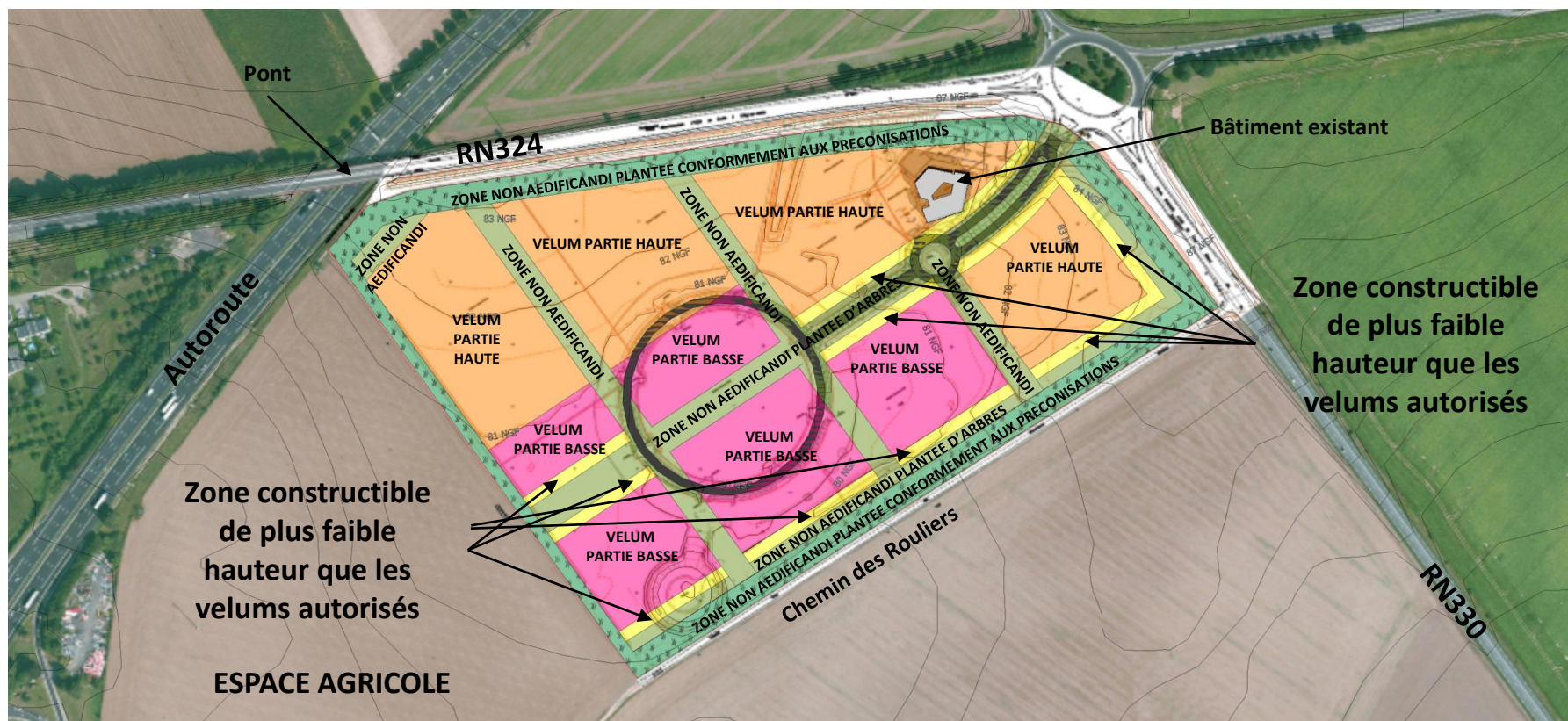


EXEMPLE DE COUPE DE PRINCIPE D'UNE PERCEE PAYSAGERE TRANSVERSALE



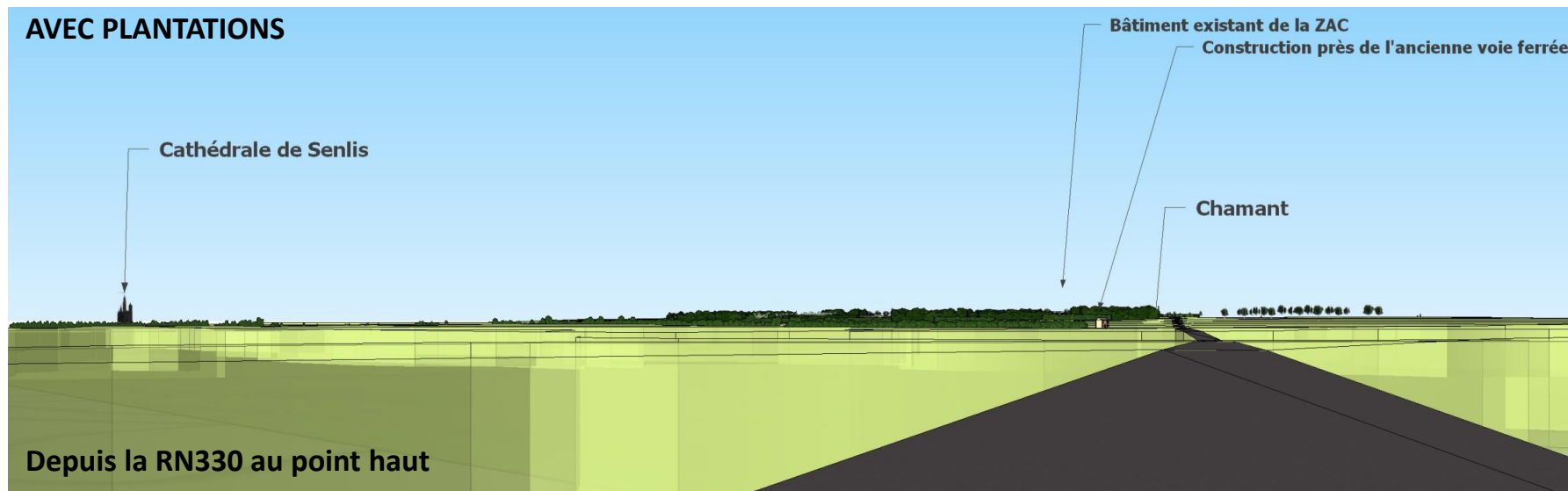
5. Proposition de bandes constructibles de plus faible hauteur de part et d'autre de l'axe principal et sur le pourtour en limite de la RN330 et du chemin des Rouliers

- Amortir la présence des bâtiments de grande échelle par la graduation des volumes bâtis sur le premier plan
- Obliger à des bâtiments à échelle humaine le long de l'axe en vue « d'humaniser » la zone d'activités
- Garantir une ouverture paysagère sur l'axe principal
- Créer une transition entre l'espace agricole plat et la verticalité des constructions les plus hautes autorisées par les velums en intercalant des volumes intermédiaires

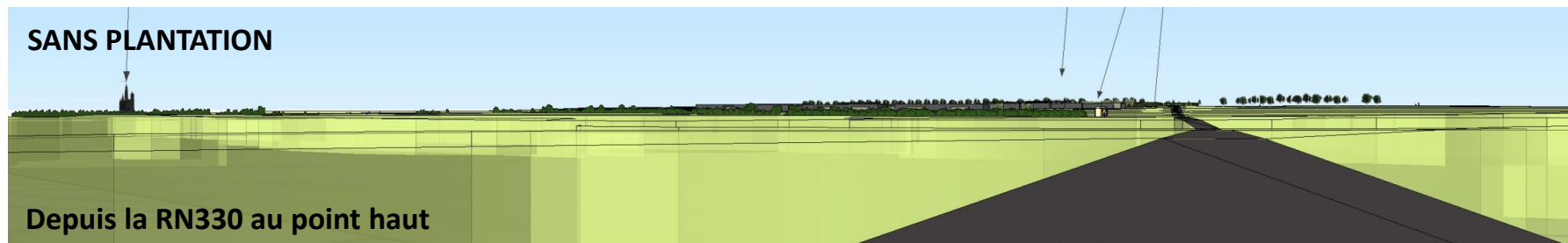


Annexe 1 : Simulations d'un projet respectant le schéma proposé

AVEC PLANTATIONS



SANS PLANTATION

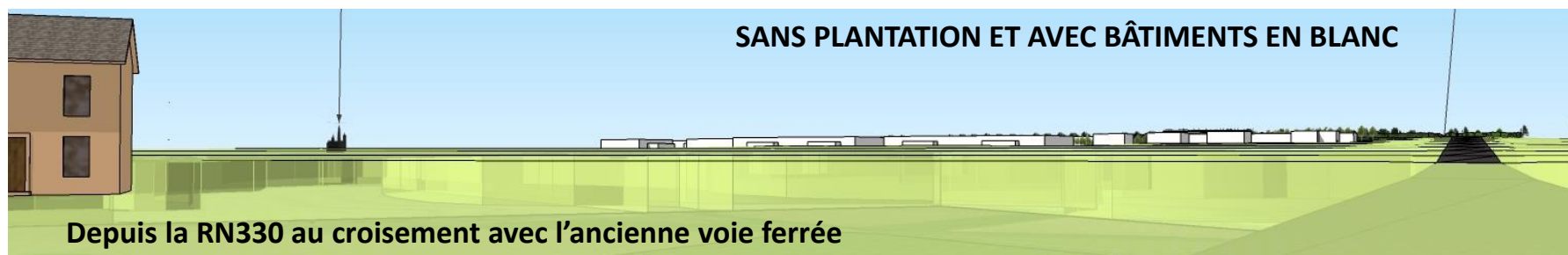
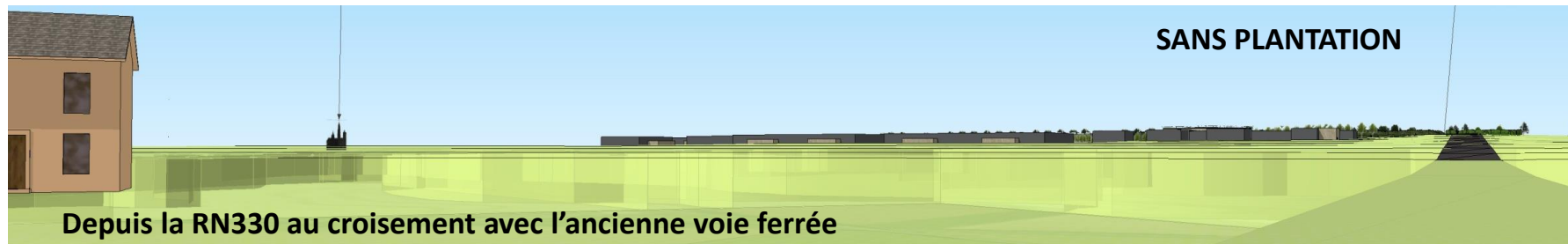
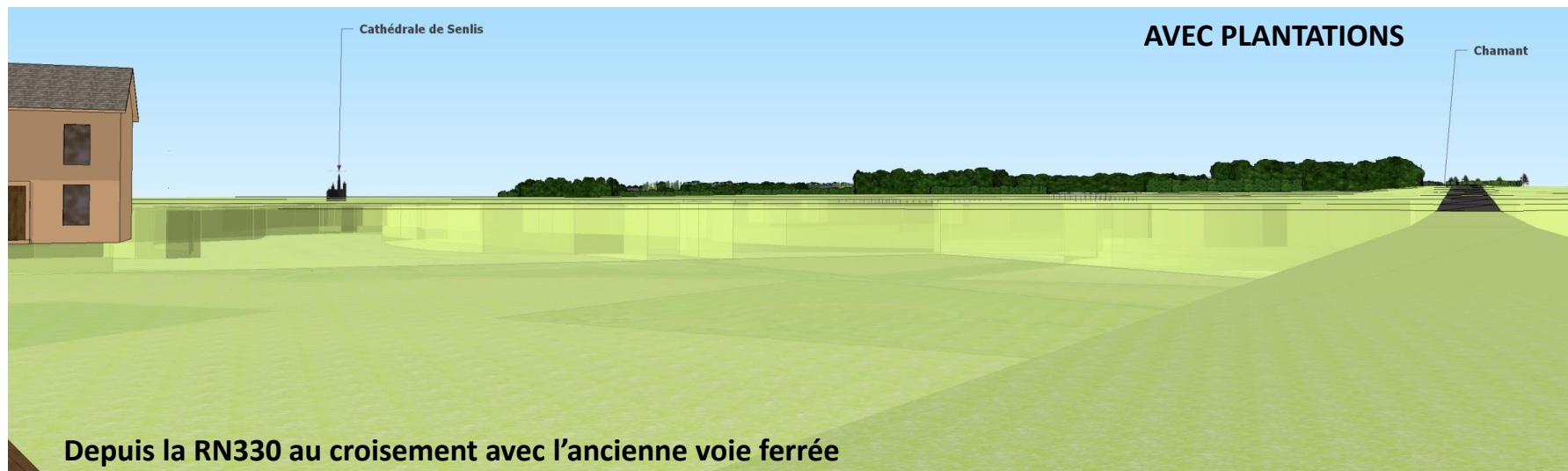


SANS PLANTATION ET AVEC BÂTIMENTS EN BLANC



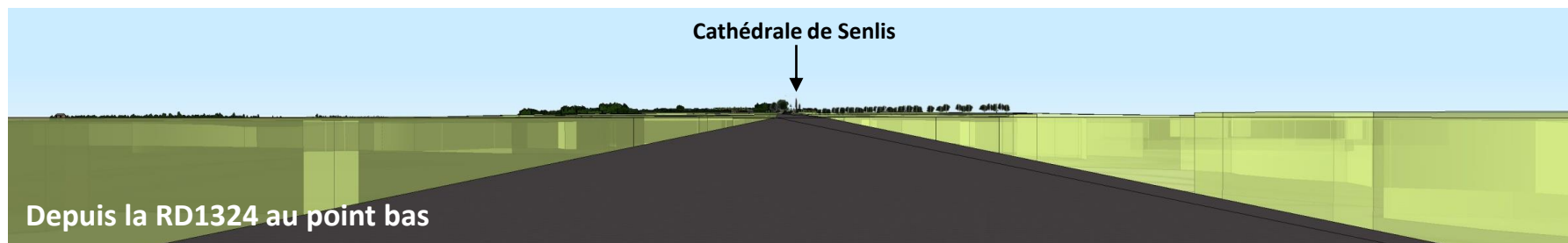
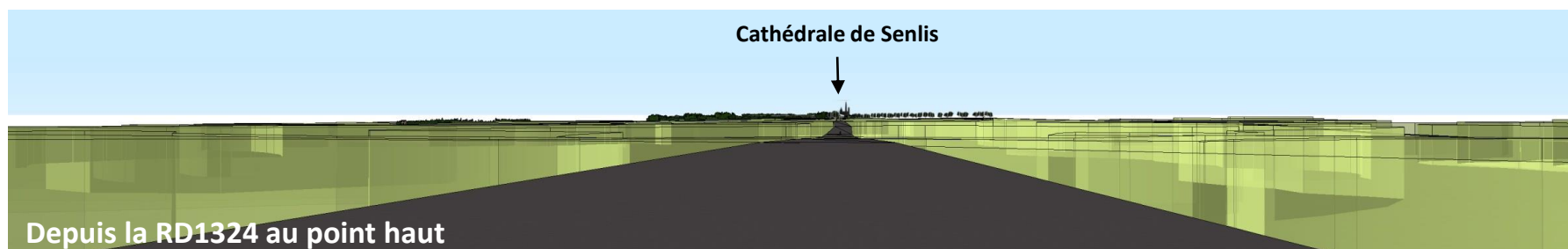
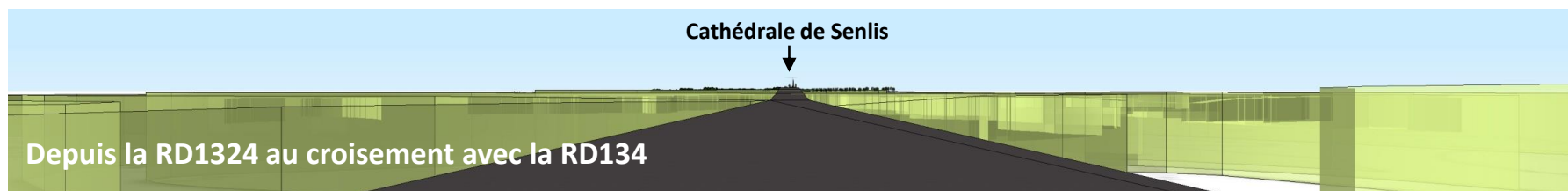
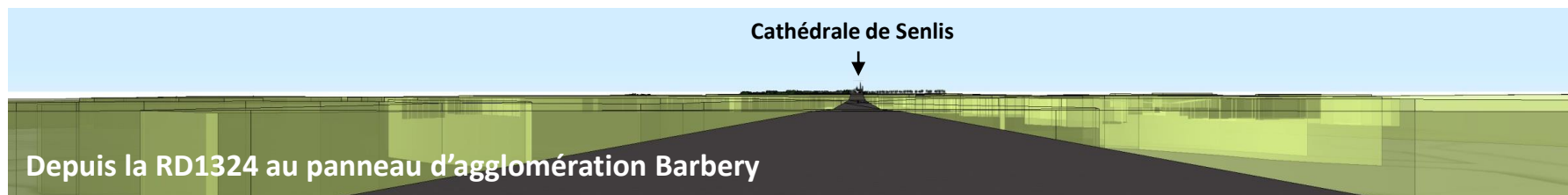
Images extraites de la modélisation Sketchup avec bâtiments sous velums à 89,10 m NGF et 90,10 m NGF et bande plantée entre 6 et 15 mètres

Annexe 1 (Suite) : Simulations d'un projet respectant le schéma proposé



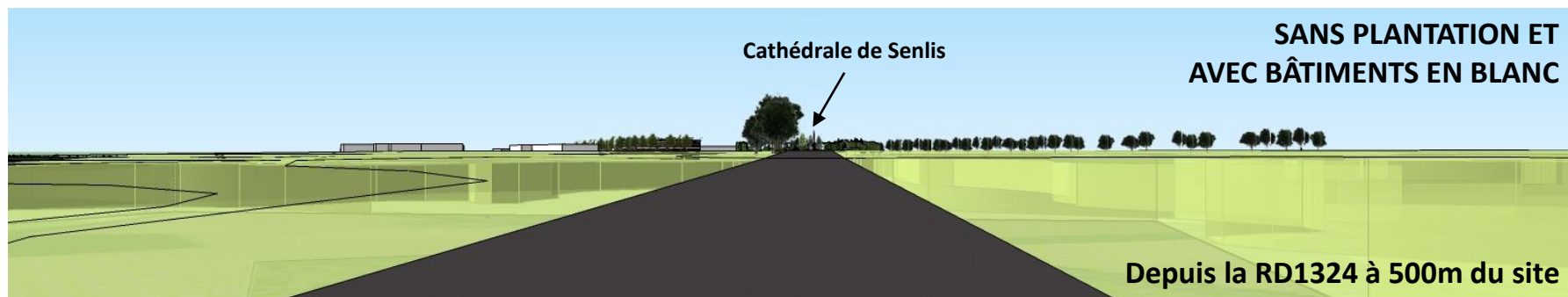
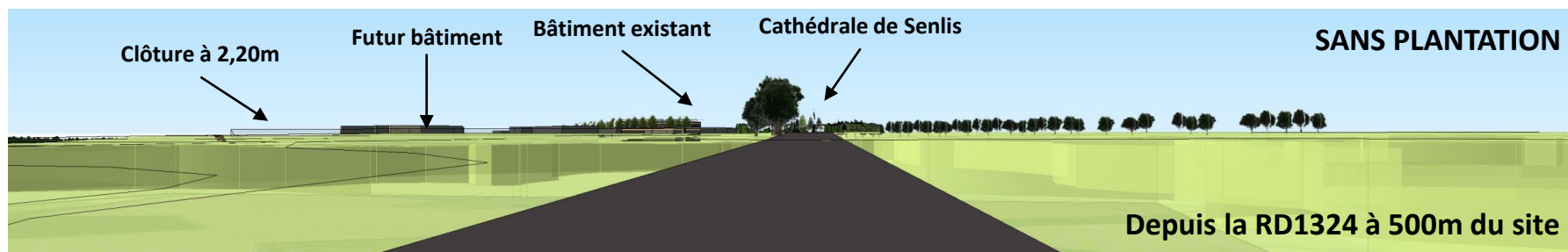
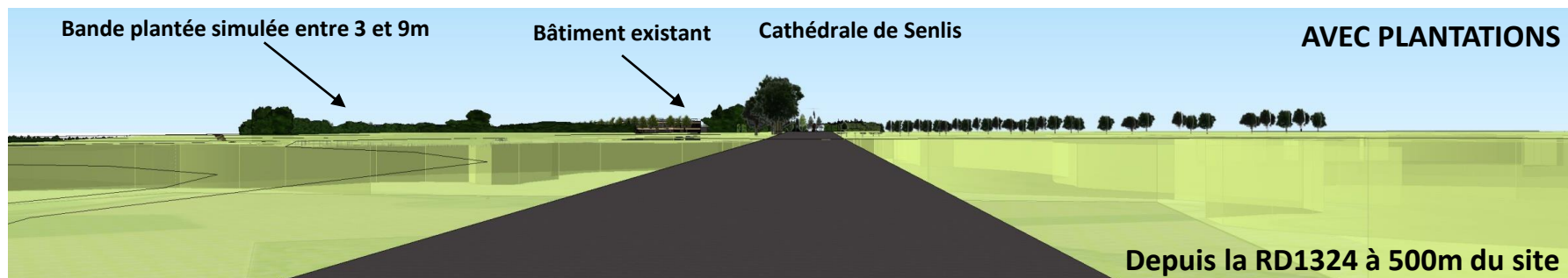
Images extraites de la modélisation Sketchup avec bâtiments sous velums à 89,10 m NGF et 90,10 m NGF et bande plantée entre 6 et 15 mètres

Annexe 2 (suite) : Simulations d'un projet respectant le schéma proposé



Images extraites de la modélisation Sketchup avec bâtiments sous velums à 89,10 m NGF et 90,10 m NGF et bande plantée entre 6 et 15 mètres

Annexe 2 (suite) : simulations d'un projet respectant le schéma proposé



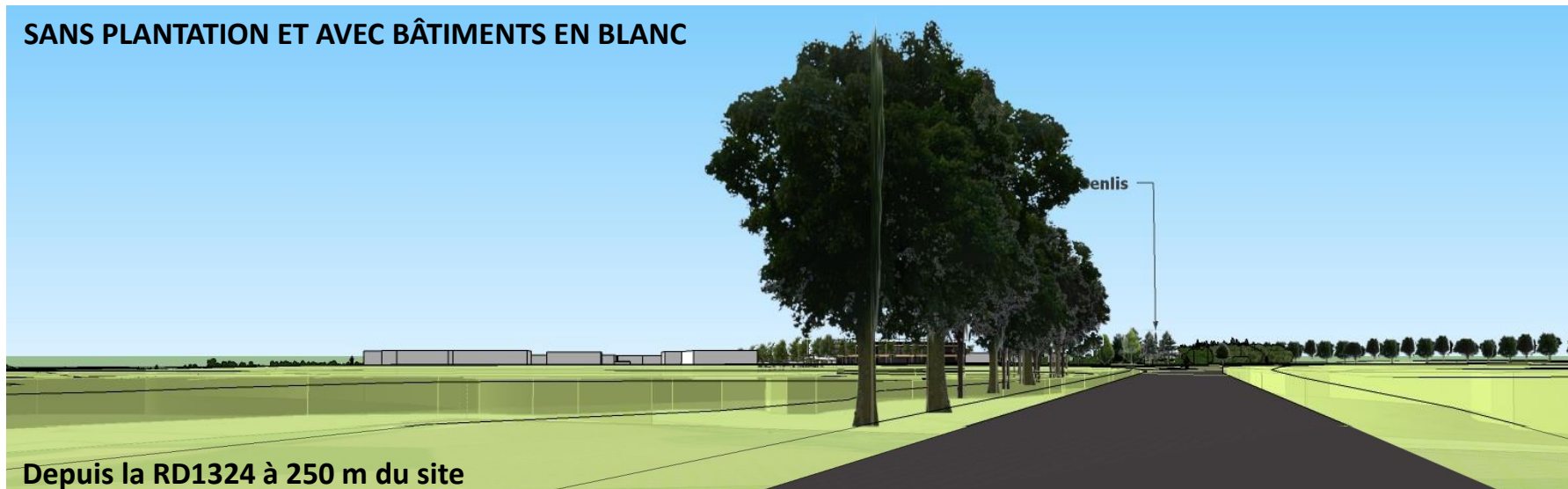
Images extraites de la modélisation Sketchup avec bâtiments sous velums à 89,10NGF et 90,10NGF et bande plantée entre 6 et 15 mètres

Annexe 1 (suite) : Simulations d'un projet respectant le schéma proposé

AVEC PLANTATIONS



SANS PLANTATION ET AVEC BÂTIMENTS EN BLANC



Images extraites de la modélisation Sketchup avec bâtiments sous velums à 89,10 m NGF et 90,10 m NGF et bande plantée entre 6 et 15 mètres

Annexe 2 : Exemple de typologie bâtie privilégiant l'acier et le bois



Annexe 2 (suite) : Exemple de typologie bâtie privilégiant l'acier et le bois



Test de hauteur réalisé sur un exemple de plan d'implantation des bâtiments

Test de hauteur réalisé sur un exemple de plan d'implantation des bâtiments

Annexe 4 : Palettes végétales préconisées

- Bande plantée d'une hauteur de 4 à 15 m éventuellement ponctuée d'arbres à plus grand développement constituée d'une strate arborée et d'une strate arbustive comprenant entre 40 % et 50 % de persistants et semi-persistants

ESSENCES CHAMPÊTRES POUR LA STRATE ARBOREE

Arbres >15m :

- Charme commun / *Carpinus betulus*
- Chêne pédonculé / *Quercus pedunculata* (= *robur*)
- Chêne sessile / *Quercus sessiflora* (= *petrae*)
- Hêtre commun / *Fagus sylvatica*
- Merisier / *Prunus avium*

Arbres <15m :

- Aubépine / *Crataegus monogyna* et *laevigata*
- Alisier blanc / *Sorbus aria*
- Alisier torminalis / *Sorbus torminalis*
- Bouleau verruqueux / *Betula verrucosa*
- Cerisiers à grappe / *Prunus padus*
- Cormier / *Sorbus domestica*
- Erable champêtre : *Acer campestre*
- Noisetier commun / *Corylus avellana*
- Poirier sauvage / *Pyrus pyraster*
- Pommier sauvage / *Malus sylvestris*
- Sorbier des oiseleurs / *Sorbus aucuparia*

ESSENCES CHAMPÊTRES POUR LA STRATE ARBUSTIVES

Végétaux persistants :

- Buis / *Buxus sempervirens*
- Houx / *Ilex aquifolium*

Végétaux semi-persistants :

- Troène commun / *Ligustrum vulgare*
- Viorne obier / *Viburnum opulus*
- Viorne mancienne (*lantae*) / *Viburnum lantana*

Végétaux caduques :

- Cerisier Ste Lucie / *Prunus mahaleb*
- Cornouiller mâle / *Cornus mas*
- Cornouiller sanguin / *Cornus sanguinea*
- Epine vinette / *berberis vulgaris*
- Fusain d'Europe / *Euonymus europaeus*
- Nerprun purgatif / *Rhamnus catharticus*
- Prunelier / *Prunus spinosa*
- Sureau / *Sambucus racemosa* et *nigra*

Végétaux plus petit sur le devant :

- Groseiller commun / *Ribes rubrum*
- Groseiller à maquereau / *Ribes uva-crispa*

Tapissant :

Lierre, pervenche, luzule



Annexe 4 (Suite) : Palettes végétales préconisées – Liste complémentaire

Liste complémentaire avec des espèces indigènes adaptées aux berges et aux zones humides ou autrement dit : adaptées aux sols hydromorphes (gorgés d'eau une partie de l'année).

ESPECES ADAPTEES OU POUVANT CONVENIR AUX SOLS HYGROMORPHES :

Arbres plus de 20 m (quelques sujets peuvent être plantés en isolé ou en petits groupes) :

Frêne commun – Fraxinus excelsior

Orme champêtre var. résistante – Ulmus x resista

Peuplier tremble - Populus tremula

Arbres entre 10 et 15 m :

Erable champêtre – Acer campestre

Aulne glutineux – Alnus glutinosa

Bouleau pubescent (Betula pubescens)

Saule blanc - Salix alba

Arbres entre 5 et 10 m :

Merisier à grappes - Prunus padus

Saule cendré – Salix cinerea

Saule des vaniers – Salix viminalis

Saule fragile – Salix fragilis

Arbustes :

Bourdaine – Rhamnus frangula

Cassissier - Ribes nigra

Cornouiller sanguin – Cornus sanguinea

Cornouiller mâle – Cornus mas

Osier rouge – Salix purpurea

Saule à oreillettes - Salix aurita

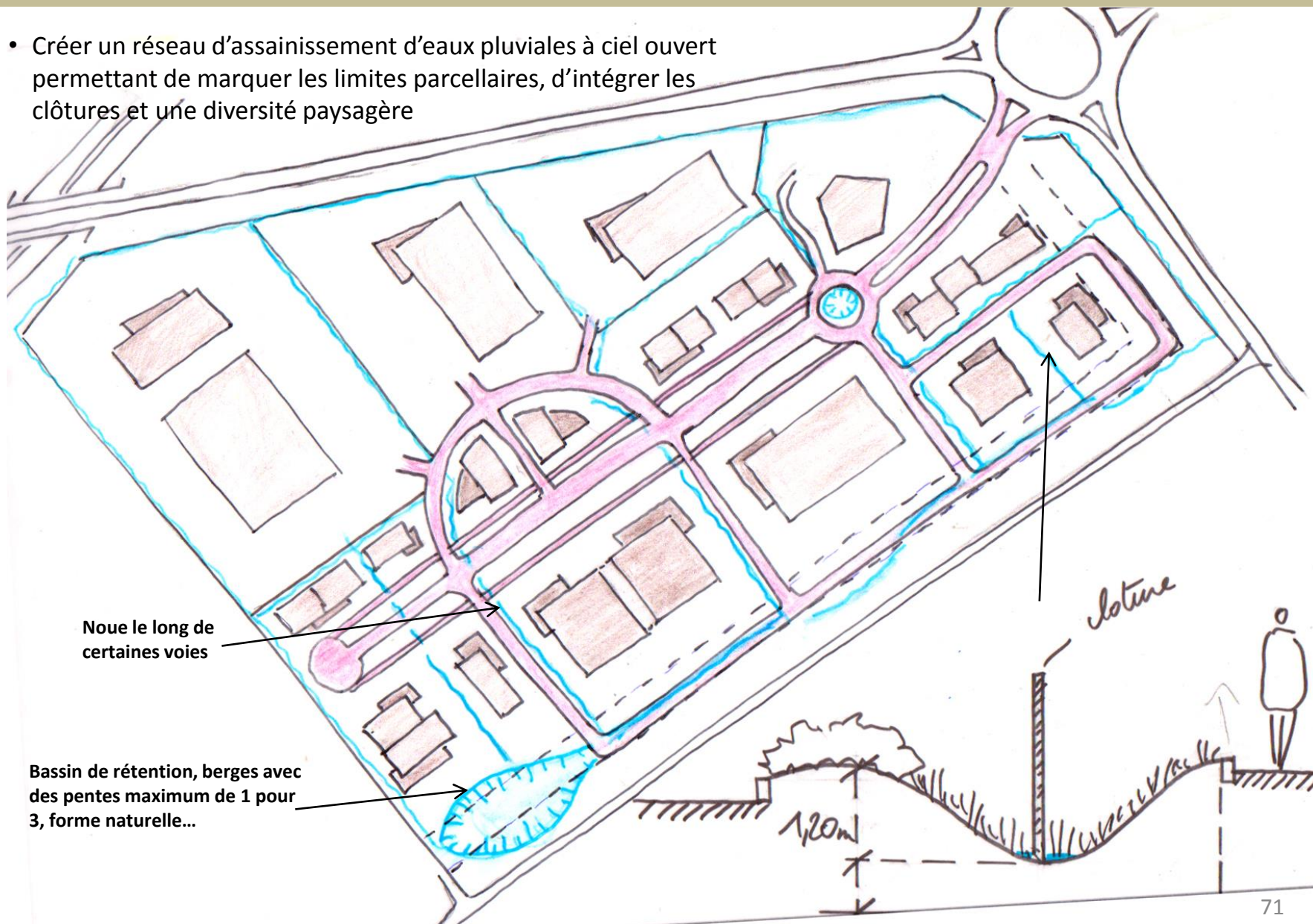
Saule marsault – Salix caprea

Troène commun – Ligustrum vulgare

Viorne obier - Viburnum opulus

Annexe 5 : Encourager l'assainissement à ciel ouvert avec des fossés en limite des parcelles

- Créer un réseau d'assainissement d'eaux pluviales à ciel ouvert permettant de marquer les limites parcellaires, d'intégrer les clôtures et une diversité paysagère



Annexe 5 (suite) : Assainissement à ciel ouvert avec des fossés en limite des parcelles



Commune de Senlis

Extrait de l'étude d'aménagement et de programmation du quartier Ordener

ANNEXE N°2 RAPPORT DE PRESENTATION

Schéma Directeur du site
23/12/2014
Version A

Historique du projet

Le 41ème Régiment de Transmissions, installé à Senlis, a quitté le quartier Ordener en août 2009. Seuls 3 bâtiments de logements restent aujourd'hui occupés au sein de l'emprise militaire de 10 ha, situé à l'entrée sud-est de la ville.

Depuis lors, la Ville de Senlis souhaite reconverter le site et créer de l'animation au sein de ce secteur aux portes du centre-ville historique.

Le choix du développement prioritaire d'une zone d'activité économique novatrice s'est rapidement imposé aux élus de Senlis. La thématique du Biomimétisme, qui croise les enjeux environnementaux et technologiques, est apparue comme celle la plus à même de fédérer les compétences sur le site.

L'idée du projet est de faire du CEEBIOS (Centre Européen d'Excellence en Biomimétisme de Senlis) implanté au sein du site Ordener un espace d'accueil des entreprises concernées par cette thématique, leur permettant de mutualiser les outils et savoirs dans le domaine.

Il ne s'agit en effet pas uniquement de livrer des plateaux de bureaux classiques, mais de fournir aux acteurs économiques les espaces leur permettant de développer des projets d'expérimentation plus ou moins longs sans pour autant s'engager dans de lourds investissements.

Pour définir et préciser ces espaces, et cadrer les enjeux opérationnels et programmatiques de l'opération, la Ville de Senlis a recruté en janvier 2014 le cabinet Filigrane Programmation, associé au bureau d'études PARICA pour les aspects techniques et économiques du projet.

Le présent document est l'aboutissement de cette étude.

Rôle du Schéma Directeur du CEEBIOS

Le Schéma Directeur du CEEBIOS est le document cadre du projet.

Il présente l'état des réflexions portées par la commune en termes de programmes à implanter, d'organisation urbaine du site et son ambition pour l'aménagement du site à terme.

Cependant, le présent Schéma Directeur ne fige pas le projet. La Ville de Senlis souhaite en effet développer progressivement le site et permettre une montée en puissance des activités présentes au sein de l'ancienne caserne. Il est donc possible que les évolutions des besoins des acteurs amènent le projet à être modifié à la marge.

Le rôle premier de ce Schéma Directeur est de donner une ligne directrice et un objectif à atteindre aux différents acteurs amenés à travailler sur le CEEBIOS.



1) Au cœur du projet, la rencontre entre le monde des entreprises et le monde de la recherche, notamment autour du concept d'open-innovation (modèle d'innovation basé sur le partage et la coopération entre les entreprises).

- L'idée de développer un lieu de partage sur le sujet du Biomimétisme.
- Au-delà, un lieu de ressources et de formation.

Cet ensemble de locaux doit devenir la vitrine du site. Il est concrètement composé de :

- Un lieu d'accueil avec une équipe de gestion et d'animation
- Un espace de convivialité cafétéria
- Cet espace est le point d'appui d'un lieu de coworking
- Avec un support minimal de laboratoire = Open paillasse
- Et un support minimal d'atelier / fabrique
- Un ensemble de salles de réunion / formation banalisées

A terme, il s'enrichit de plateformes de recherche et développement mises à disposition des entreprises pour leurs projets. Elles sont conçues comme des plateaux projets aménageables selon les besoins avec locaux tertiaires minimum, laboratoires et hall d'assemblage.

2) Dans le même temps, au gré des opportunités et parce que le site monte en puissance, un lieu d'accueil plus classique des entreprises travaillant sur le Biomimétisme doit se développer « le bio business center ».

Il comporte :

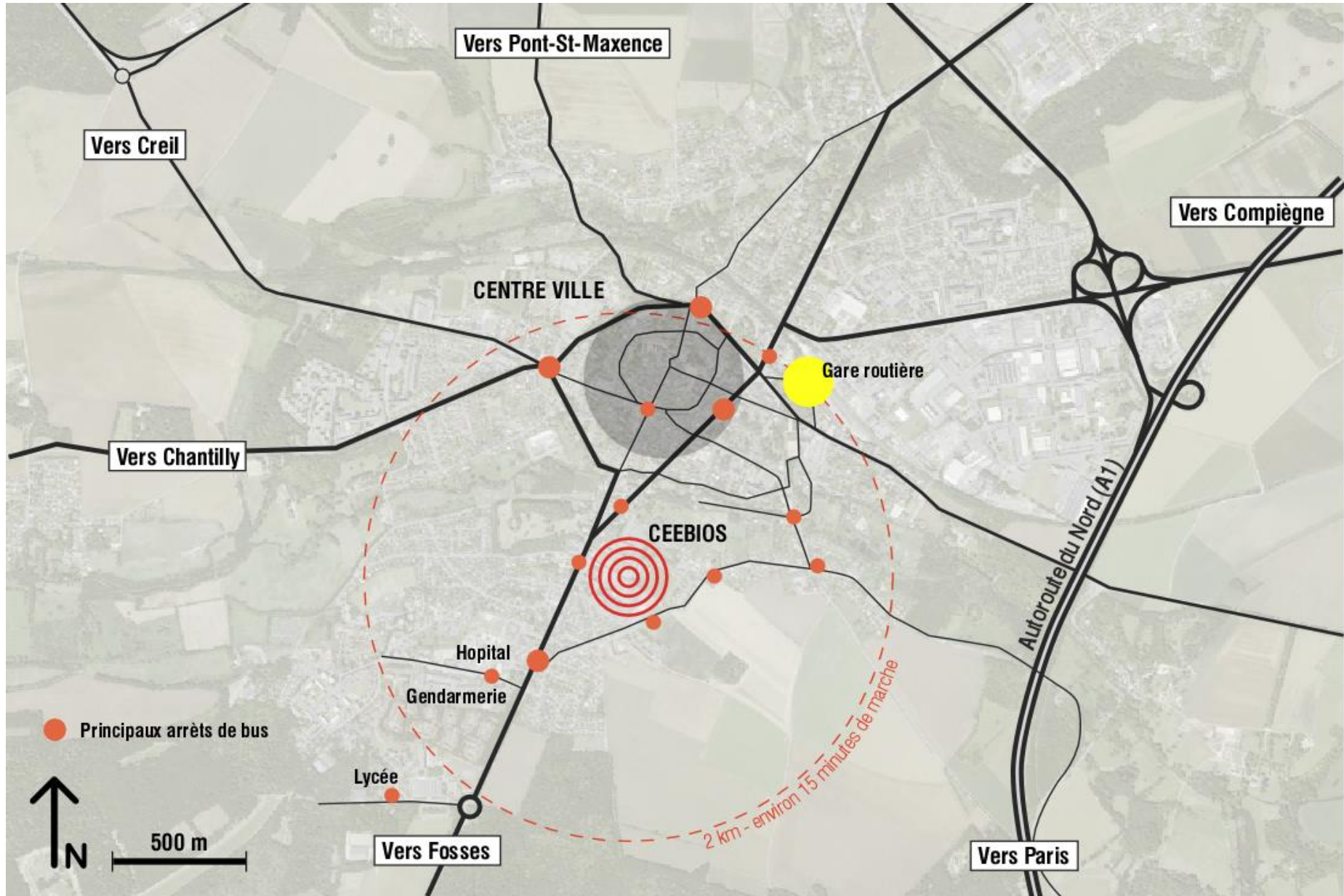
- Un lieu d'accueil avec une équipe de gestion et de services aux entreprises
- Des lots de plusieurs tailles, adaptés aux parcours résidentiels des entreprises, mixant d'emblée espaces tertiaires et espaces de laboratoires (aménagés selon besoins)

3) Enfin, des services supports non exclusifs du CEEBIOS (pour des questions d'équilibre financier) seront aménagés sur le site :

- les logements,
- la restauration,
- Les espaces liés à l'évènementiel



Un site éloigné du centre ville : quelle accessibilité ?



Enjeux de circulation et d'accès au site :

- La présence de 400 à 500 emplois engendre-t-elle la nécessité d'aménagement du Faubourg Saint-Martin (RD) ?
Des échanges avec le Département à approfondir en tenant compte des transports exceptionnels passant sur cet axe.
- Le Conseil Général ne travaille pas sur la base de nombre d'emplois mais « selon l'usage »
- Une étude de circulation nécessaire pour connaître les nécessités d'aménagement de cet axe qui accueille 9500 véhicules / jour dont 500 poids lourds (2008)
 - Quel trafic journalier lorsque la caserne était occupée ?
 - Quels risques pour la fluidité du trafic de redonner vie à ce site ?
 - Quelles possibilités d'aménagement de la voirie pour gérer des accès au site sans gêner la circulation ?

Enjeux de visibilité du site

- Depuis l'entrée de Ville (Sud)
- Depuis le centre-ville et l'A1 (nord)

Aménagement interne du site

- Proposer un aménagement interne qui met en valeur le cadre paysager et architectural du site
- Limiter les circulations véhicules au profit des circulations piétonnes en cœur de site



Une entrée principale rue du faubourg Saint-Martin et une entrée de « service » au nord du site

Un système de voirie qui quadrille le site

Des stationnements gérés au nord du site et pas de visiteurs actuellement

Un espace arrière composé de hangars et d'une grande pelouse



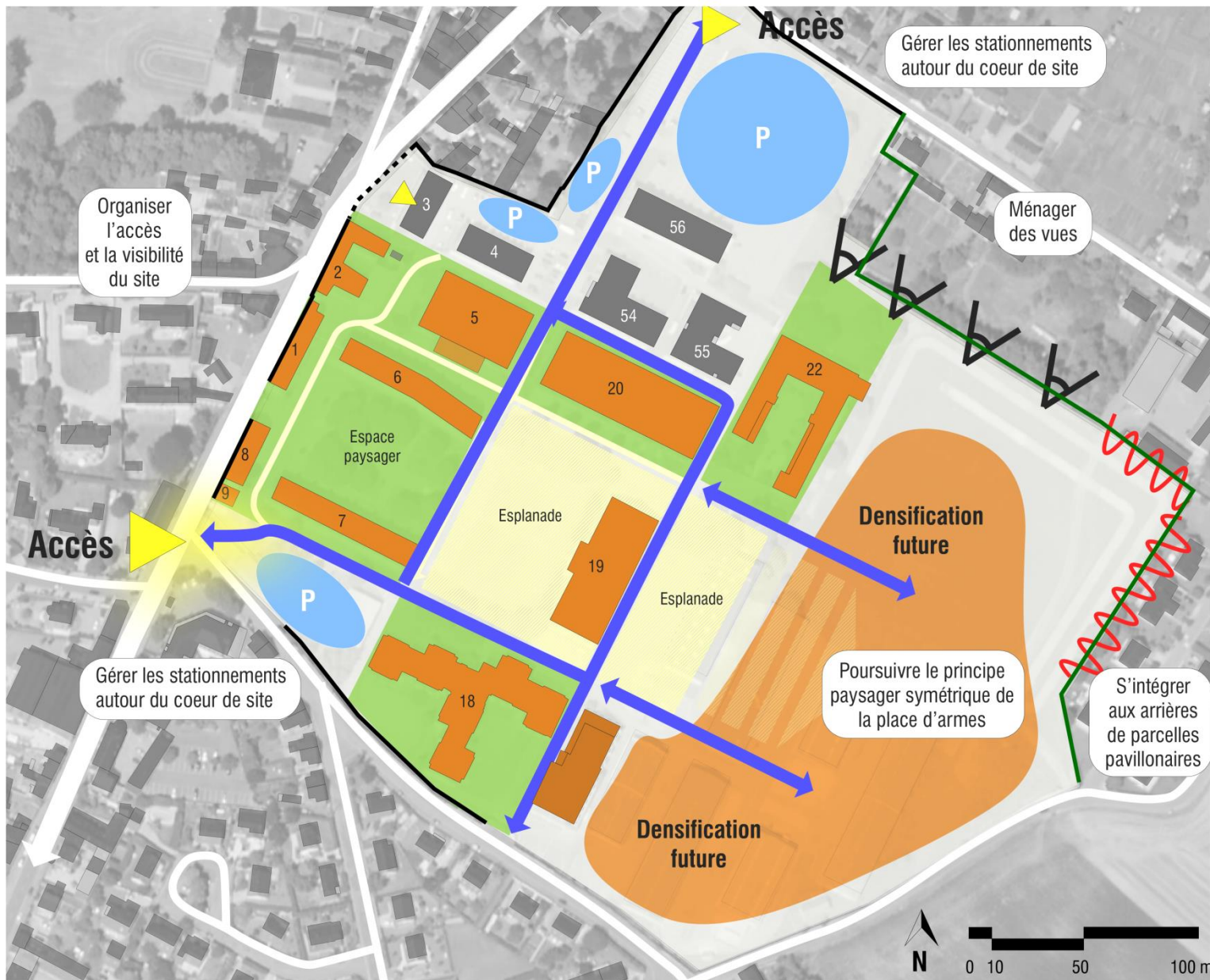
Entrées reconfigurées et ouvertes.

Cœur de site piéton et parvis utilisable par le manège

Stationnements gérés autour du site

Une densification à l'arrière qui doit ménager des vues vers le centre historique. **Un travail de terrassement et de retournement éventuel du bâtiment 22 en particulier pour l'ouvrir sur la Ville.**

Prendre en compte les arrières de parcelles pavillonnaires





La rue des jardiniers au nord du site :

- une zone résidentielle,
- à privilégier pour des accès secondaires ou sorties du site ou pour des accès salariés.

L'accès côté « Rue de Paris » :

- Un site aujourd'hui fermé à ouvrir,
- **Une largeur de voirie possible pour aménager des circulations vers l'entrée du site (étude VRD - déplacement nécessaire)**
- Le principe d'une patte d'oie à maintenir au niveau du carrefour (ABF)





L'entrée principale :

- Très peu de recul sur les bâtiments, et une voirie resserrée

L'entrée nord du site :

- Un site aujourd'hui fermé à ouvrir, via la démolition du bâtiment 10
- **Une largeur de voirie possible pour aménager des circulations vers l'entrée du site (étude VRD - déplacement nécessaire)**



Aménagement actuel



Aménagement possible à terme



Accès uniquement piéton au nord, avec aménagement paysager devant le bâtiment 3

Largeur trop faible au niveau de l'entrée historique pour envisager l'intégration d'un tourne à gauche

Possibilité de gestion d'un accès au sud du site en démolissant les bâtiments 9 et 10

Quels besoins de stationnement ?



Aujourd'hui 270 places environ sur le site (hors bâtiment 18 –logements-).

La quasi-totalité des places de stationnement est située au nord du site, côté logements conservés par l'armée.

- Des places de stationnement éloignées des bâtiments du cœur du site
- **110 places à conserver pour l'armée (en foisonnement)**

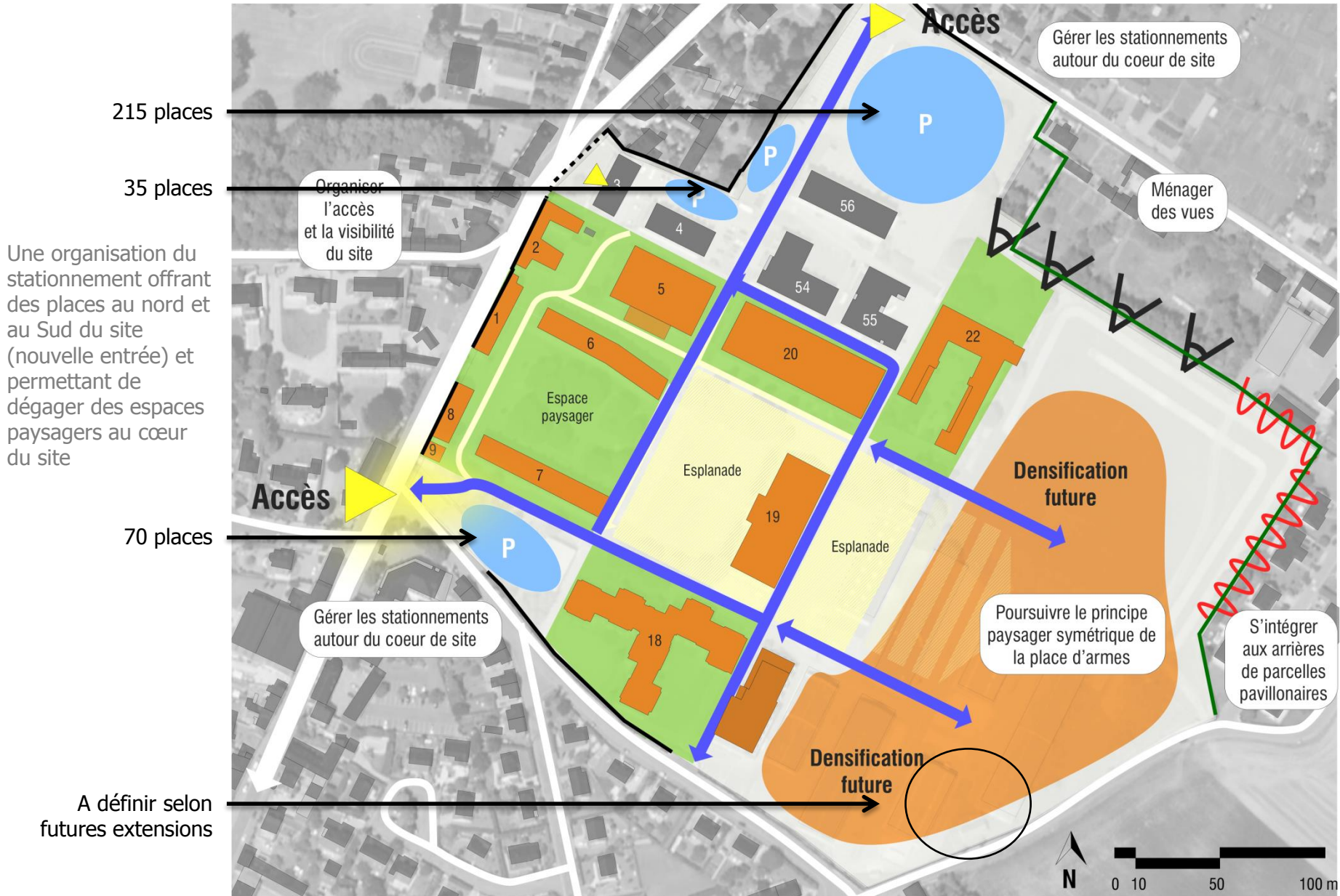
Un besoin en stationnement défini par le projet. Proposition de dimensionnement :

- Un dimensionnement du nombre de places en tenant compte d'un foisonnement des parkings entre les différents acteurs
- **320 places à offrir sur le site / Environ 8600 m² de stationnement si aménagement paysager**

Type de stationnement	Calcul	Places à fournir sans foisonnement	Places à fournir en journée si foisonnement	Places à fournir en soirée si foisonnement
Emplois : 470 environ	1 pl. / 3 emplois environ <i>Equivalut ici à 1 pl./65 m² SP</i>	160 pl.	160 pl.	20% = 30 pl.
Logement : 100 environ	0,8 pl. / logement <i>Plus faible qu'à Senlis mais plus fort que dans les éco-quartiers actuels</i>	80 pl.	20% = 15 pl.	80 pl.
Spectateurs : 400 environ	1 pl. / 4 spectateurs	100 pl.	0 pl.	100 pl.
Armée	110 pl.	110 pl.	20 % = 20 pl.	110 pl.
TOTAL sur site		450 pl.	195 pl.	320 pl.



Proposition d'organisation du stationnement





Villeneuve La Garenne



Jardin des explorateurs Brest



Parc d'activité Hérouville Saint Clair



Asnières-sur-Seine – Centre Ville

Un aménagement paysager à revoir :

- Des cheminements piétons apaisés à créer
- Un espace paysager aménagé et ludique, en lien avec la thématique du biomimétisme et la découverte de la nature.
- Au-delà de l'ornement, des espaces de vie, de pique-nique pour les salariés, des espaces permettant la formation en extérieur, etc.



Tremblay-en-France



Villeurbanne



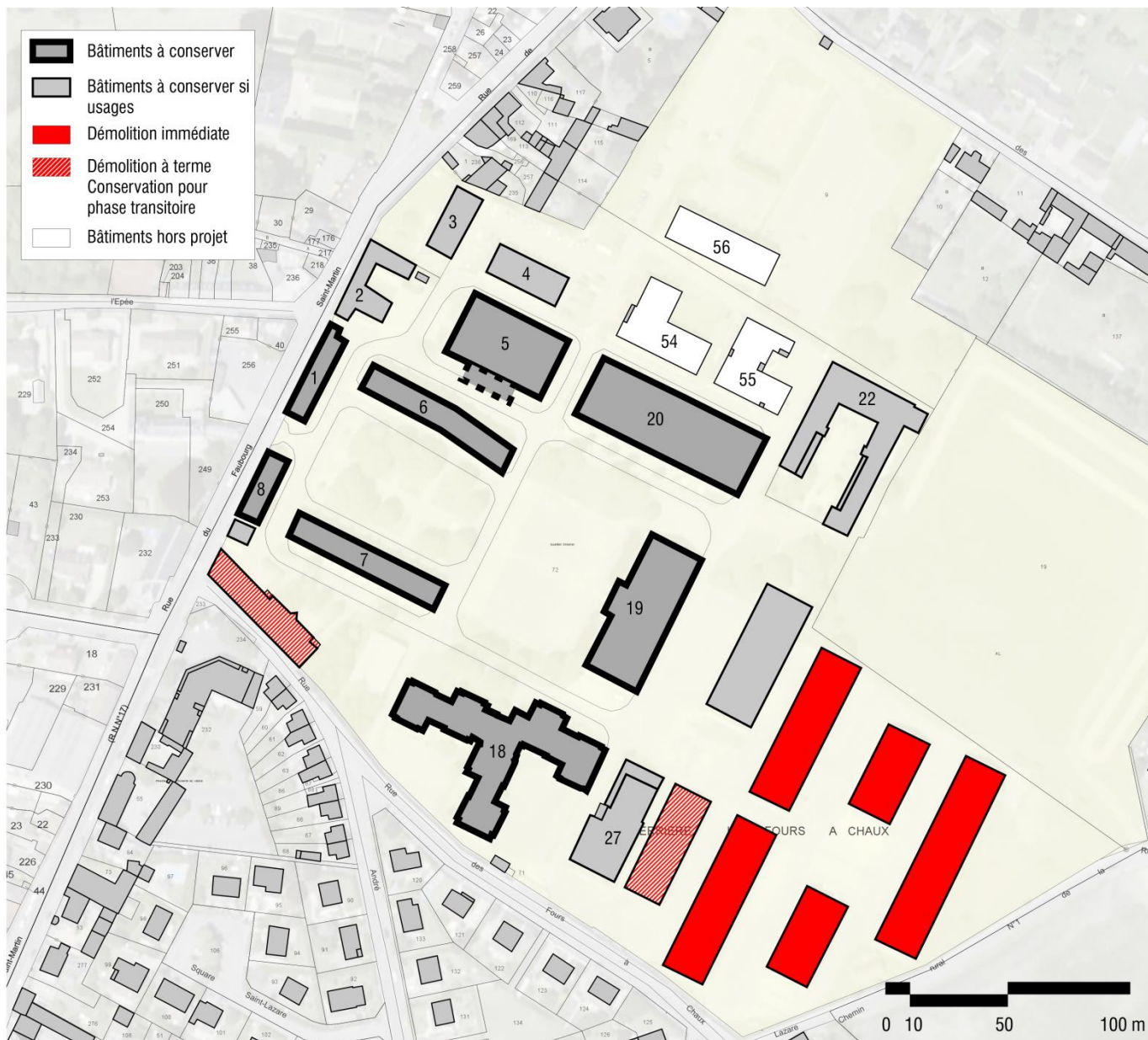
Projet Place de la Gare - Vitry



Escale du Livre : Bordeaux

Un parvis du manège à dominante minérale

- Un espace pouvant accueillir des événements (marchés, foires, extensions du salon)
- Une véritable extension du manège



Un cœur de site historique autour de la place d'armes à maintenir en l'état.

Un ensemble de bâtiments autour du cœur de site à conserver uniquement si des usages y sont affectés car leur valeur patrimoniale est limitée.

Des hangars à l'arrière du site à démolir.

Pour le bâtiment 6 :

- Dans le principe, **le bâtiment doit être préservé dans sa volumétrie extérieure** (pas de cage d'escalier extérieure, pas de volume dépassant des toitures,...)
- Cela signifie :
 - Que si l'ascenseur existant est préservé, le dernier étage ne sera pas ERP, mais restera code du travail
 - Que les bouts d'ailes doivent être utilisés en plateaux ouverts sauf à construire un nouvel escalier en obérant des surfaces à l'intérieur des plateaux (sécurité incendie)



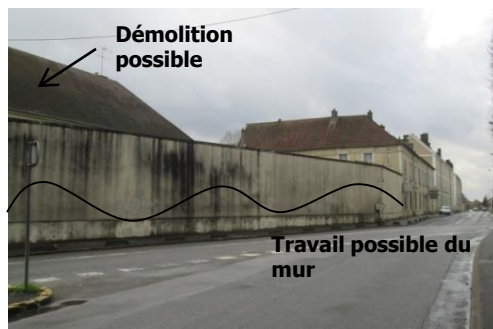
Pour le bâtiment 19 du manège :

- Si des ouvertures devaient être aménagées pour des questions de sécurité incendie, elles devront se réaliser **sur l'arrière du bâtiment**, si possible dans une logique de prolongement de l'axe du manège, et en tout état de cause, **dans une logique de symétrie**.
- **Le désenfumage devra être le plus discret possible** et ne pas se voir en toiture. Il faudra étudier des dégagements latéraux



Pour l'ouverture sur les espaces extérieurs :

- **Le bâtiment 10 peut être démoli.** Un aménagement d'entrée véhicules peut être prévu pour assurer la desserte interne du site à condition d'aménager les espaces publics correctement à ce niveau du Faubourg.
- Au niveau de l'angle vers le centre-ville, un accès piétons peut être aménagé vers l'intérieur du site. **Le bâtiment 3 peut être démoli. Le mur peut être retravaillé pour ce faire dans son gabarit**, avec une grille. **Un espace paysager**, plus en phase avec la nature du site, devrait mieux permettre de valoriser l'image de celui-ci sur ce point d'entrée. Dans ce secteur, il ne paraît pas opportun de prévoir de places de stationnement, qui peuvent s'organiser sur la grande emprise à proximité.
- **Sur l'espace public, la préservation de la patte d'oie est intéressante.** La question des aménagements devra être appréhendée avec la double visée de la sécurité et de la qualité de conception. Attention à ne pas imaginer d'aménagements de rampes donnant sur l'espace public et le trottoir pour les bâtiments longeant le Faubourg.



Deux entrées principales pour le site:

- Entrée sud via la démolition du bâtiment 10
- Entrée nord côté parking actuel
- Pas d'entrée véhicules côté bâtiment 3 mais aménagement paysager.

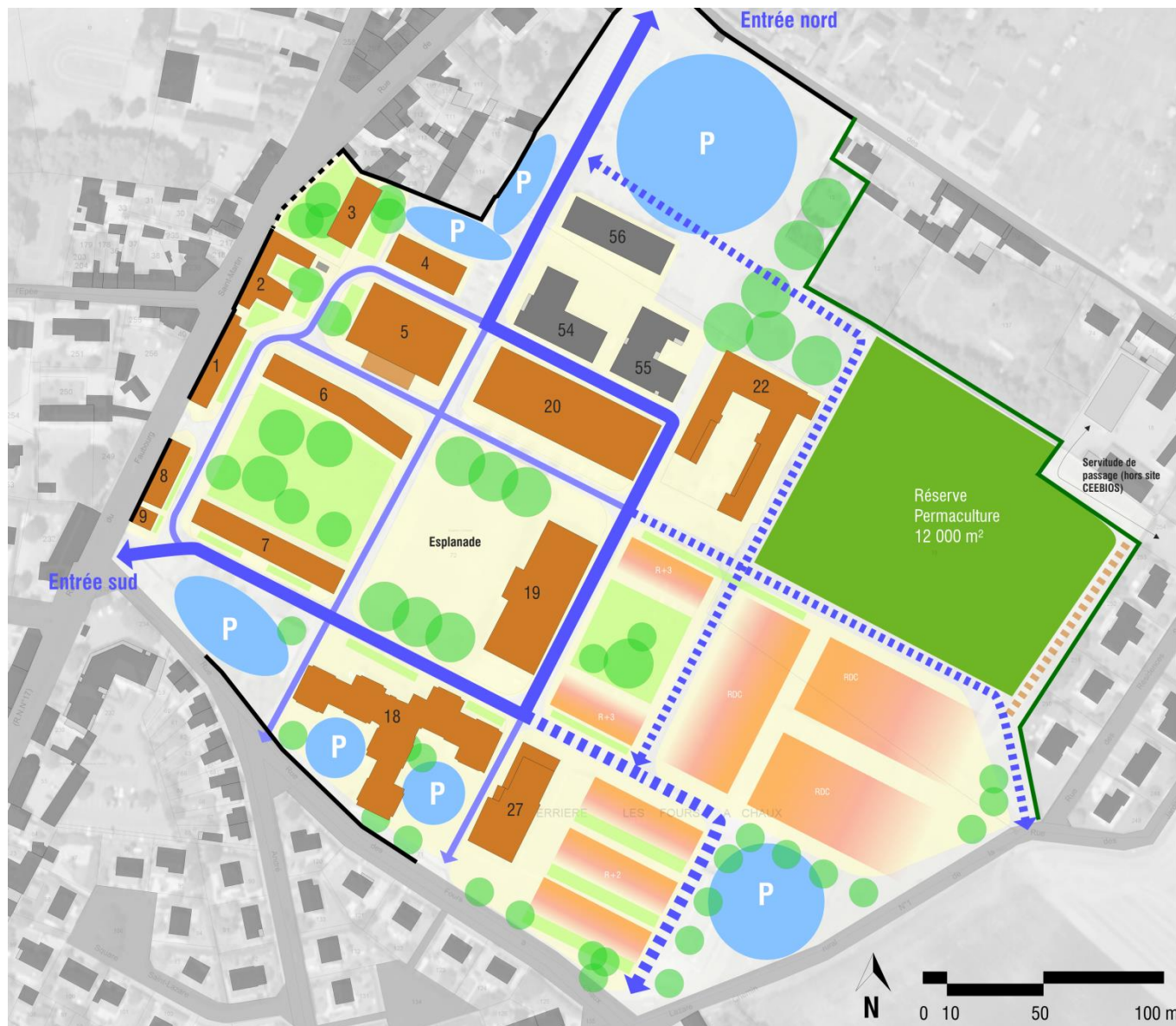
Une gestion des accès à deux niveaux : aménagement de clôtures au sein des espaces extérieurs et contrôle actif au niveau des bâtiments.

Conservation du cœur historique du site et principe de stationnement aux abords du site.

Démolition du bâtiment de casernement actuel et des bâtiments à l'arrière du site.

Prolongement futur du site en maintenant les principes de symétrie à l'Est du manège : en vis-à-vis du manège un cœur d'îlot paysager à maintenir.

Une servitude de passage, voir une cession de foncier à prendre en compte au coin Nord-Est du site.



-
- Accueil du site / Espaces tertiaires / Services Supports**
- Activités (Bio-business Center, R&D)**
- Espaces conférence, séminaire et restauration**
- Logements**
- Autres**
- Logements militaires (hors projet)**
- Entrée nord
- Entrée sud
- Esplanade
- Réserve Permaculture 12 000 m²
- Servitude de passage (hors site CEEBios)
- 0 10 50 100 m
- N

Plan d'ensemble à terme : affectations - détail



Bâtiments existants

Accueil du site

2088 m² SP

Activités

7000 m² SP

Services supports

3840 m² SP

Logement

5654 m² SP

Police Municipale

725 m² SP

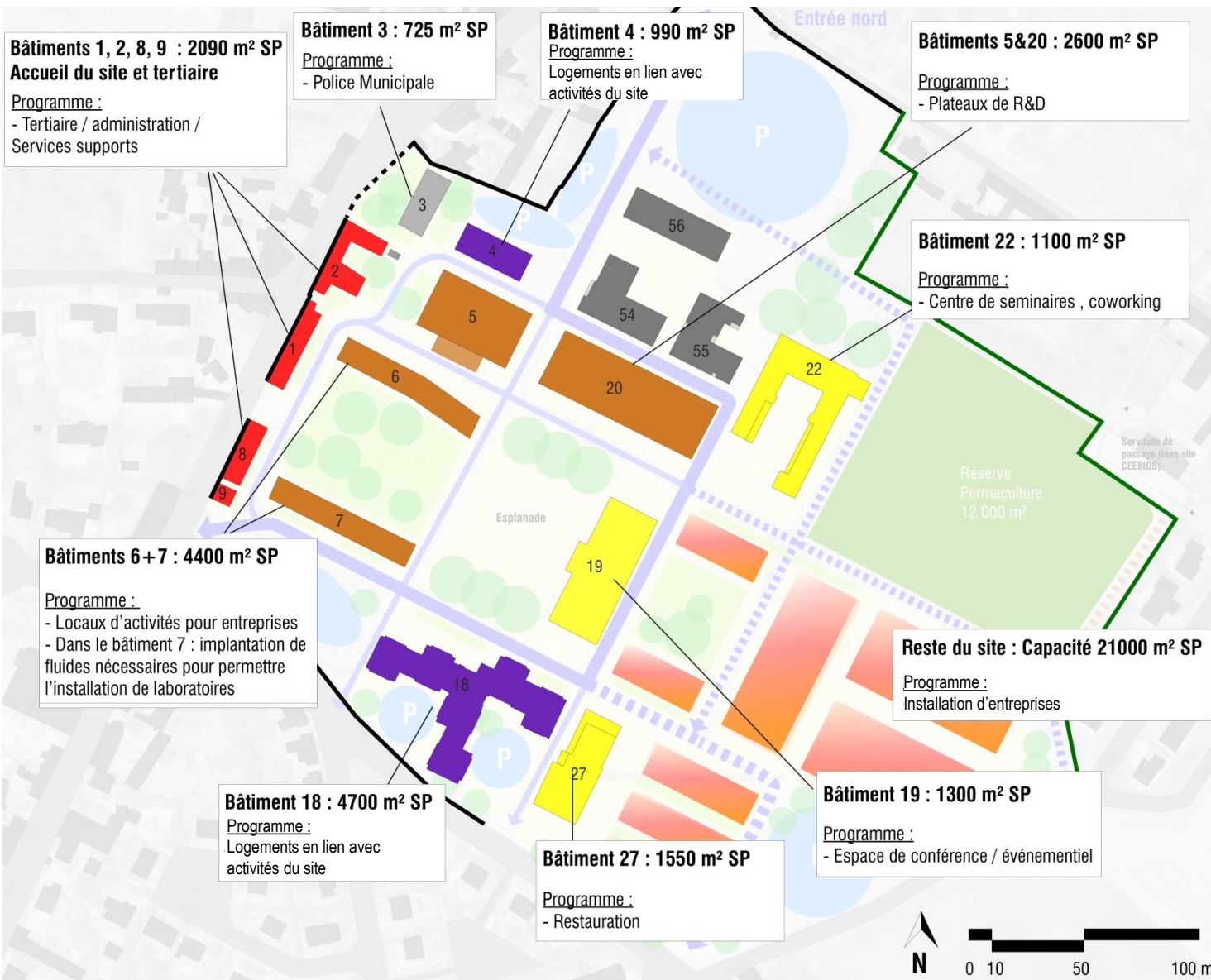
TOTAL

19 340 m²

Extensions possibles

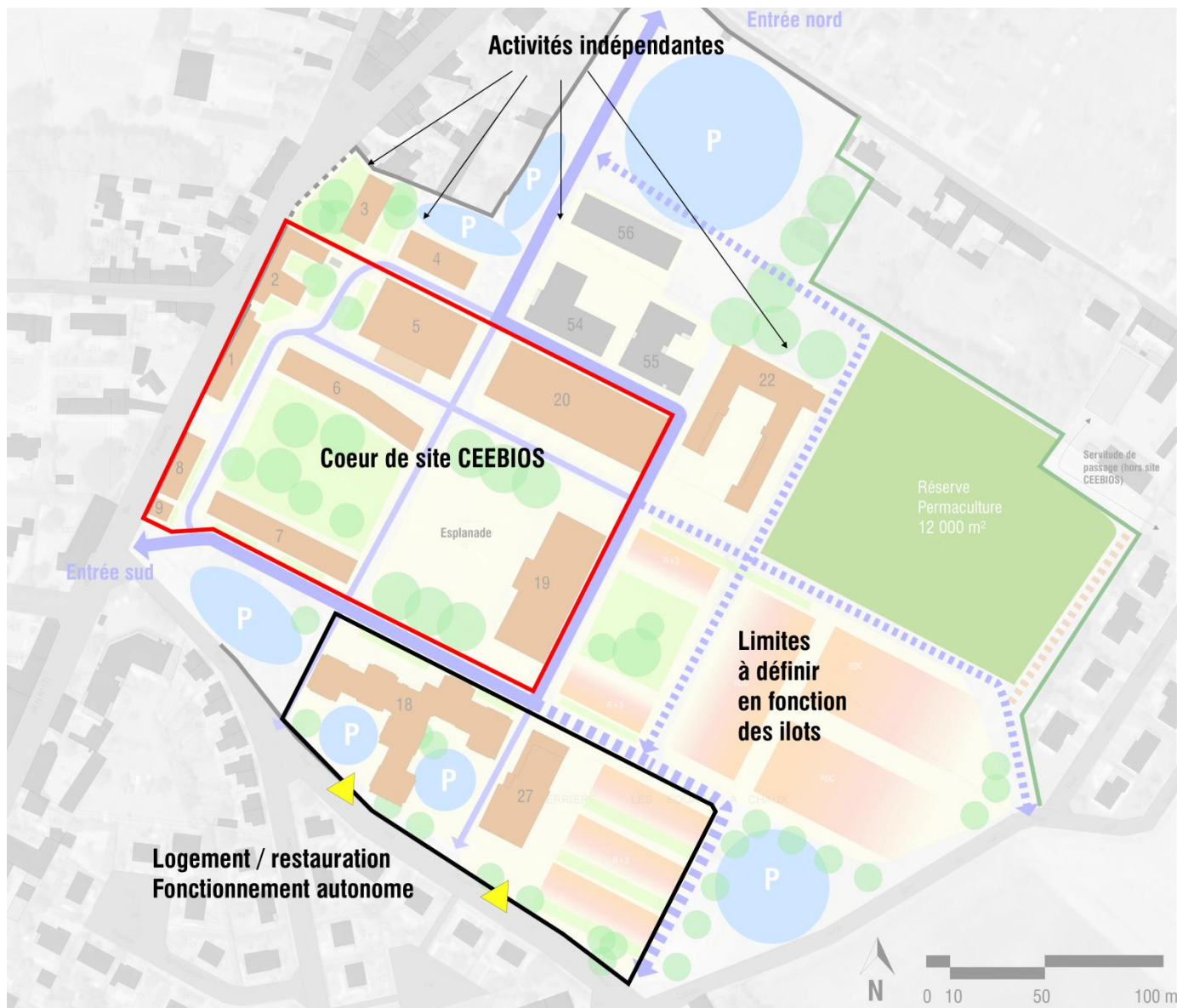
21 000 m²

Surface SP calculée sur la base de plans scannés
Hors logements militaires (hors programme)



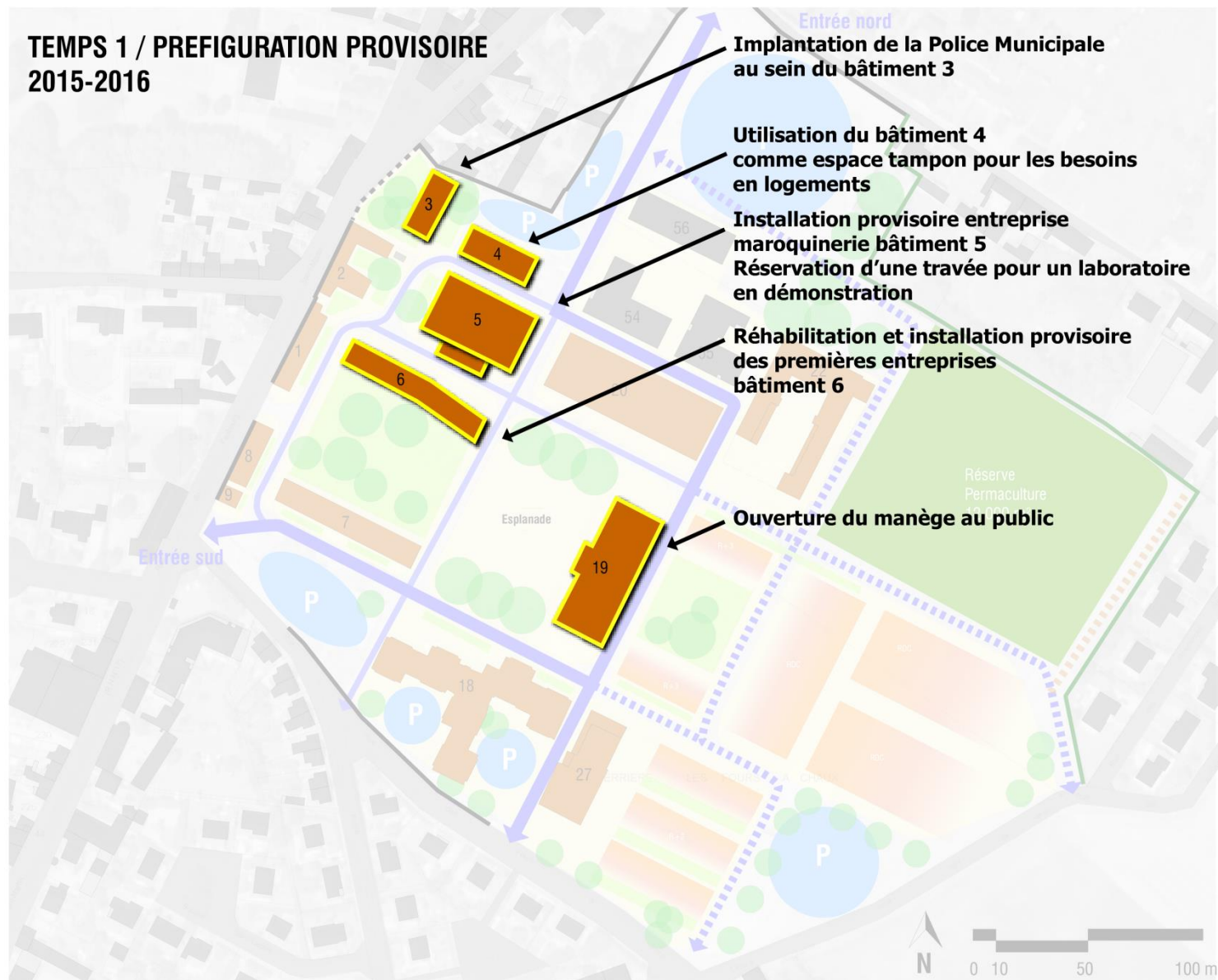
Un aménagement de site qui doit prendre en compte la possibilité de fonctionnement en autonomie des programmes de logement et de restauration.

- Ces deux programmes sont en effet indépendants du reste du site, et devront bénéficier d'accès identifiés.
- Une consultation élargie à lancer pour laisser la liberté aux opérateurs de réinterroger la réhabilitation du bâtiment 18 et l'élargissement de la parcelle de logement sur l'emprise du bâtiment 27, et à l'Est du bâtiment 27.



Une préfiguration qui demande un temps de travaux et de mise aux normes

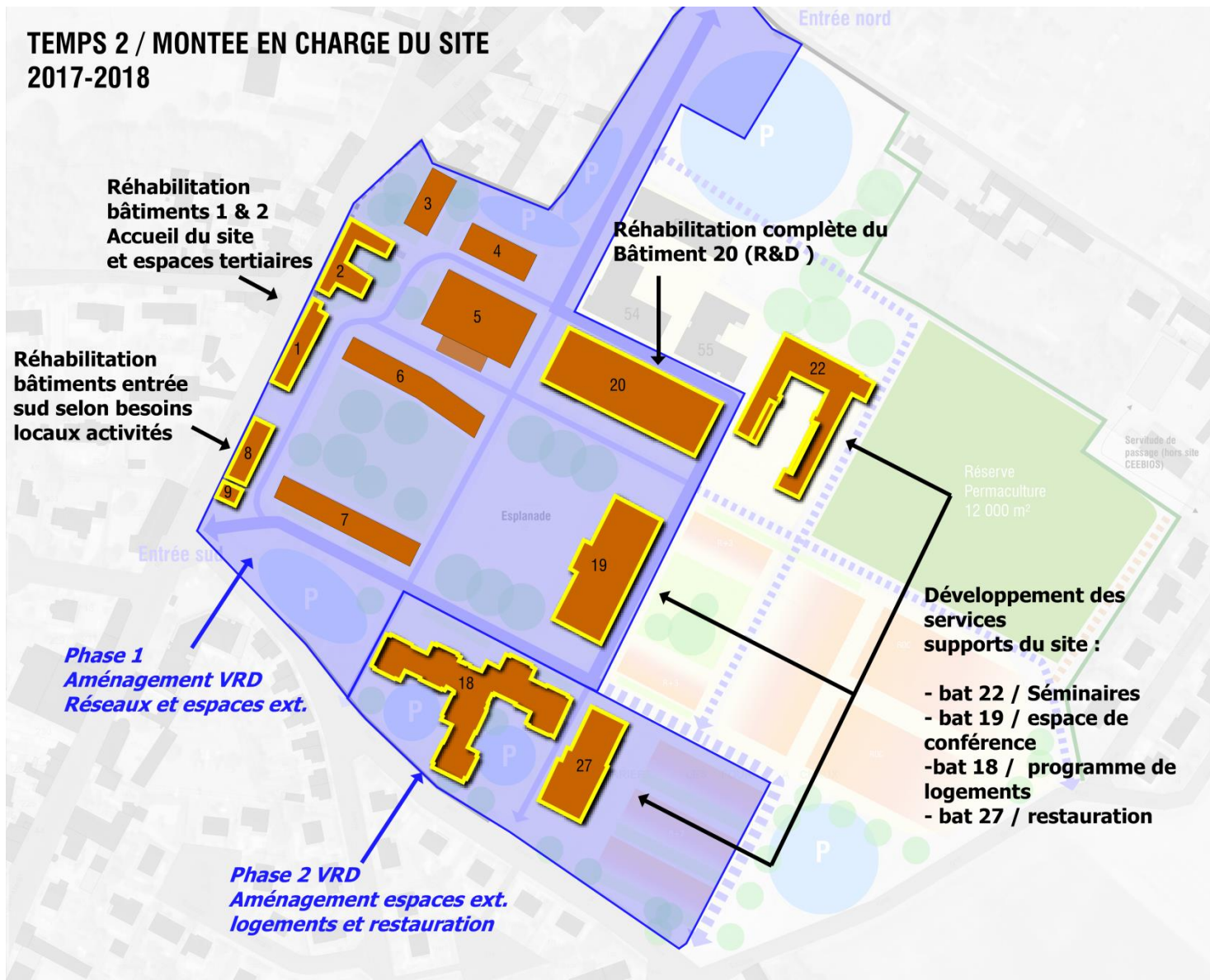
TEMPS 1 / PREFIGURATION PROVISOIRE 2015-2016



Opérations tiroirs de
relogement suite aux
réhabilitations des
bâtiments du cœur de
site

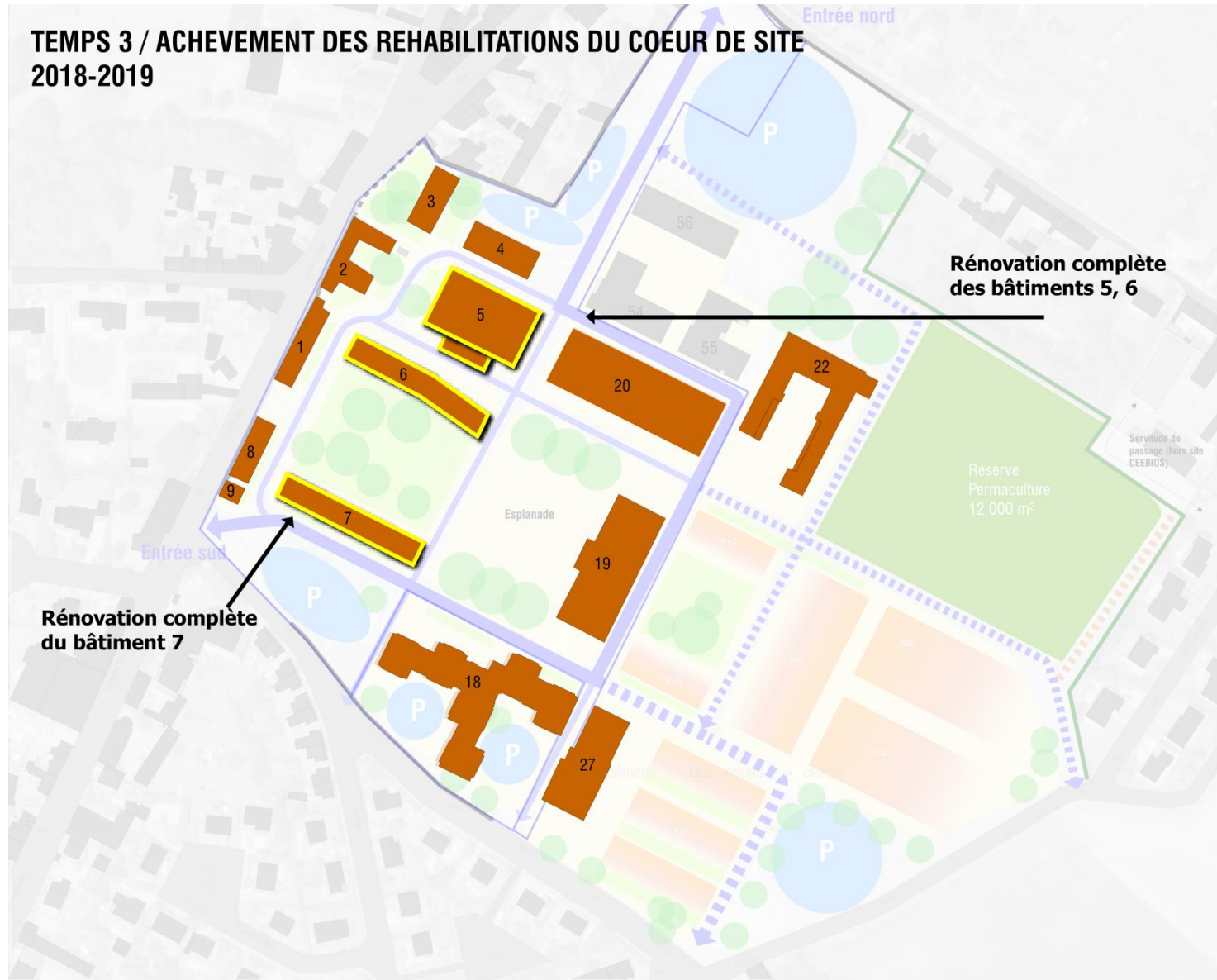
Développement des services supports

- Une consultation à lancer en laissant un périmètre de projet élargi pour laisser la liberté aux concepteurs de proposer une réhabilitation du bâtiment 18 ou une démolition - reconstruction



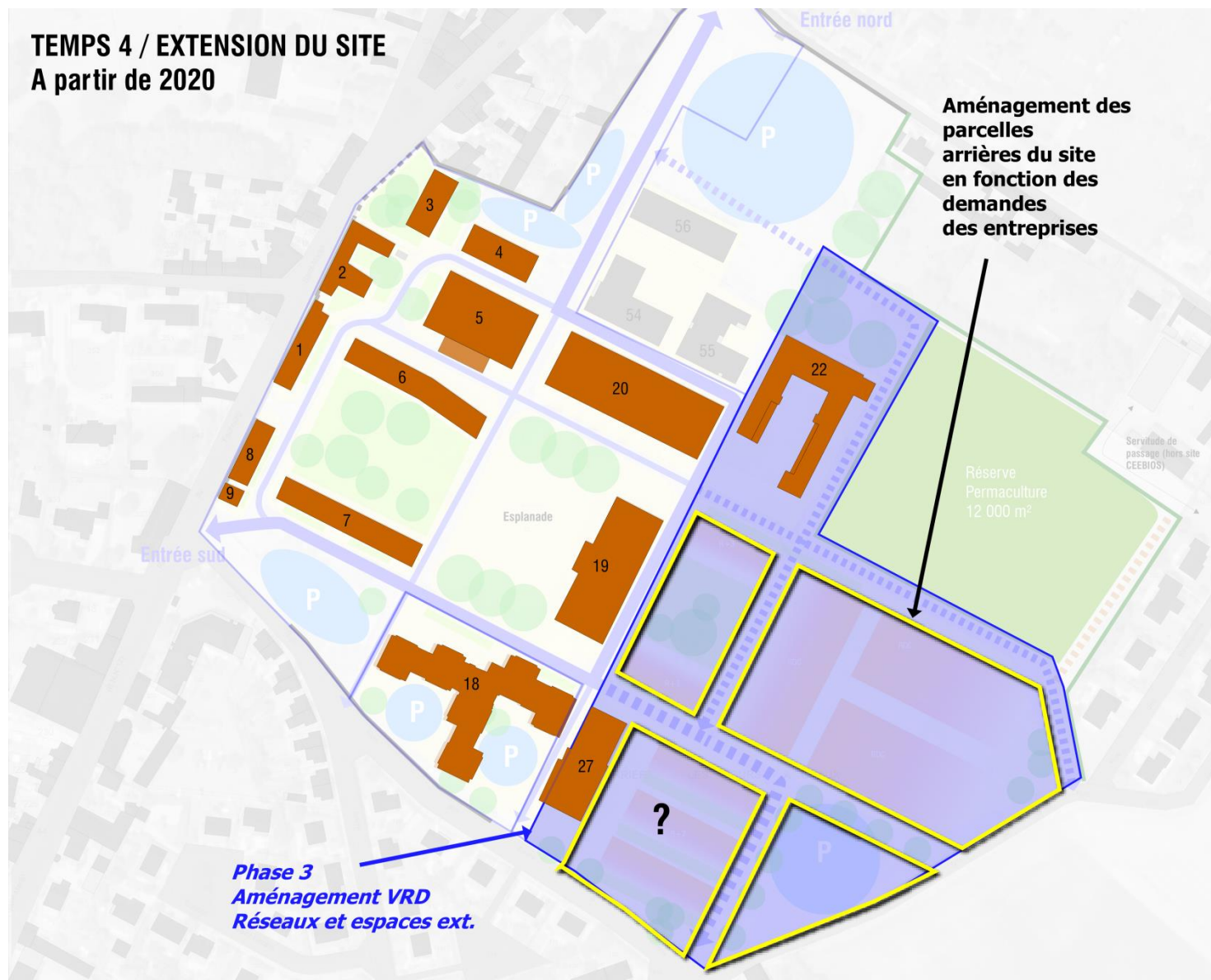
Rénovation complète
des bâtiments 5, 6, 7
(en fonction des
attentes des entreprises)

TEMPS 3 / ACHEVEMENT DES REHABILITATIONS DU COEUR DE SITE 2018-2019



Si des entreprises souhaitent s'installer ultérieurement

TEMPS 4 / EXTENSION DU SITE
A partir de 2020



Département de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



RAPPORT DE PRESENTATION

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

Sommaire

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

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

1. Désignation du maître d'ouvrage

Ville de Senlis

Hôtel de Ville – Place Henri IV

60300 SENLIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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

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

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

3. Les modalités de l'enquête publique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II – Impact sur l’environnement

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

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

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

Le milieu naturel

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

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

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

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

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

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

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

La gestion des eaux pluviales

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

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

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

Le trafic routier

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

Le paysage

Depuis la RD 1324

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

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

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

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

Depuis la RN 330

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

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

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

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

Depuis l'A1

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

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

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

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

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

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

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

majeure disposent d'une certaine visibilité.

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

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

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

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

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

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

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

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

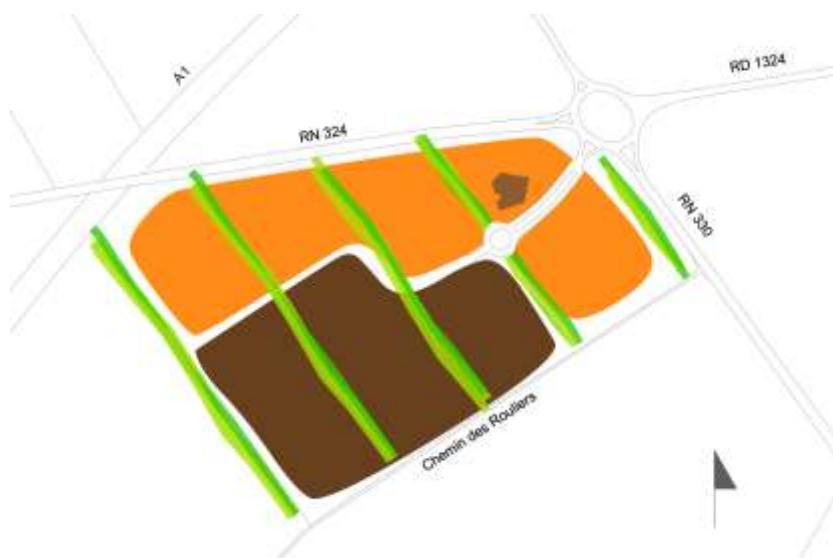
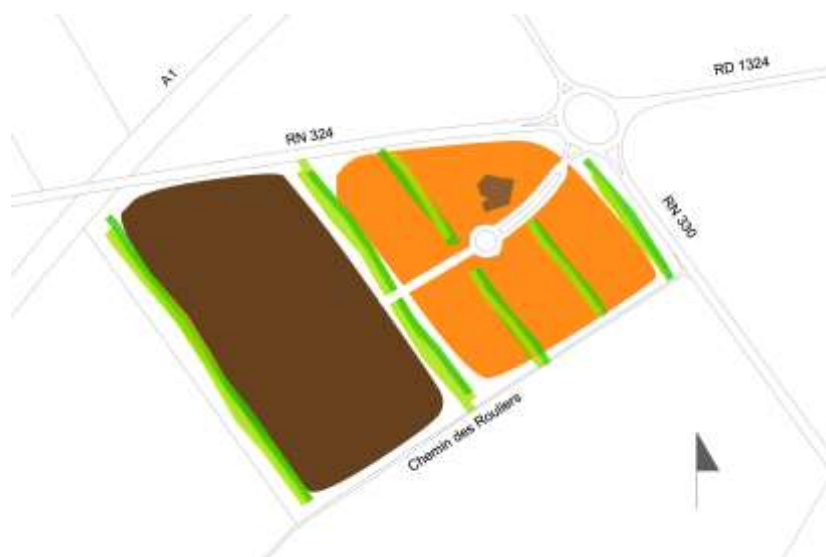
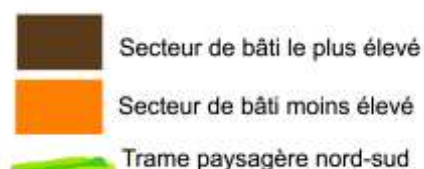


Schéma représentant la trame paysagère dans l'OPA de la modification de 2015.

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



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

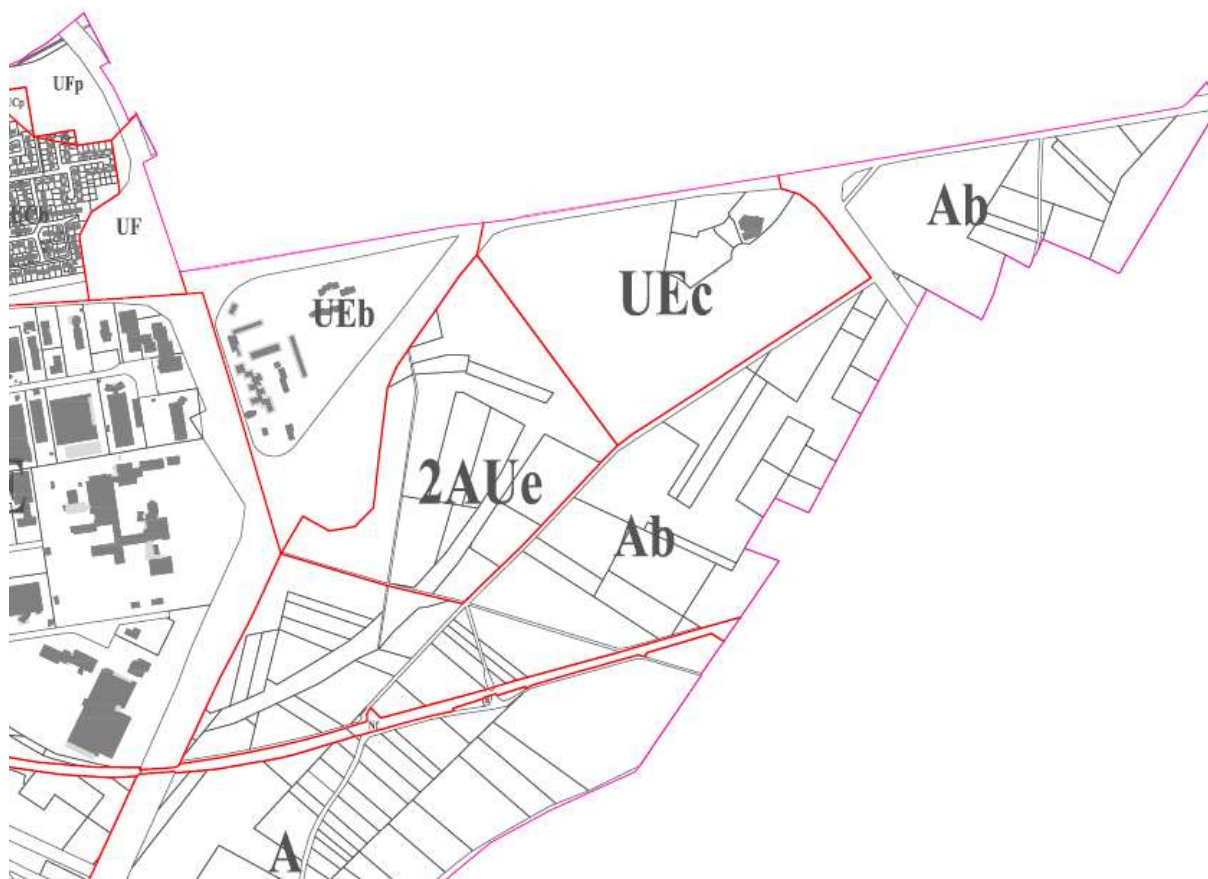


L'impact sur l'emploi

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

III – Justification de la modification n°2 du PLU

Extrait du plan de zonage de la modification n°2



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

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

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

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

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

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



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

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

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

IV - Principes de la nouvelle orientation d'aménagement

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

PAYSAGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRAITEMENT ARCHITECTURAL

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

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

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

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

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

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

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

TRAITEMENT DES DESSERTES

1 - Canaliser la circulation des véhicules motorisés

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

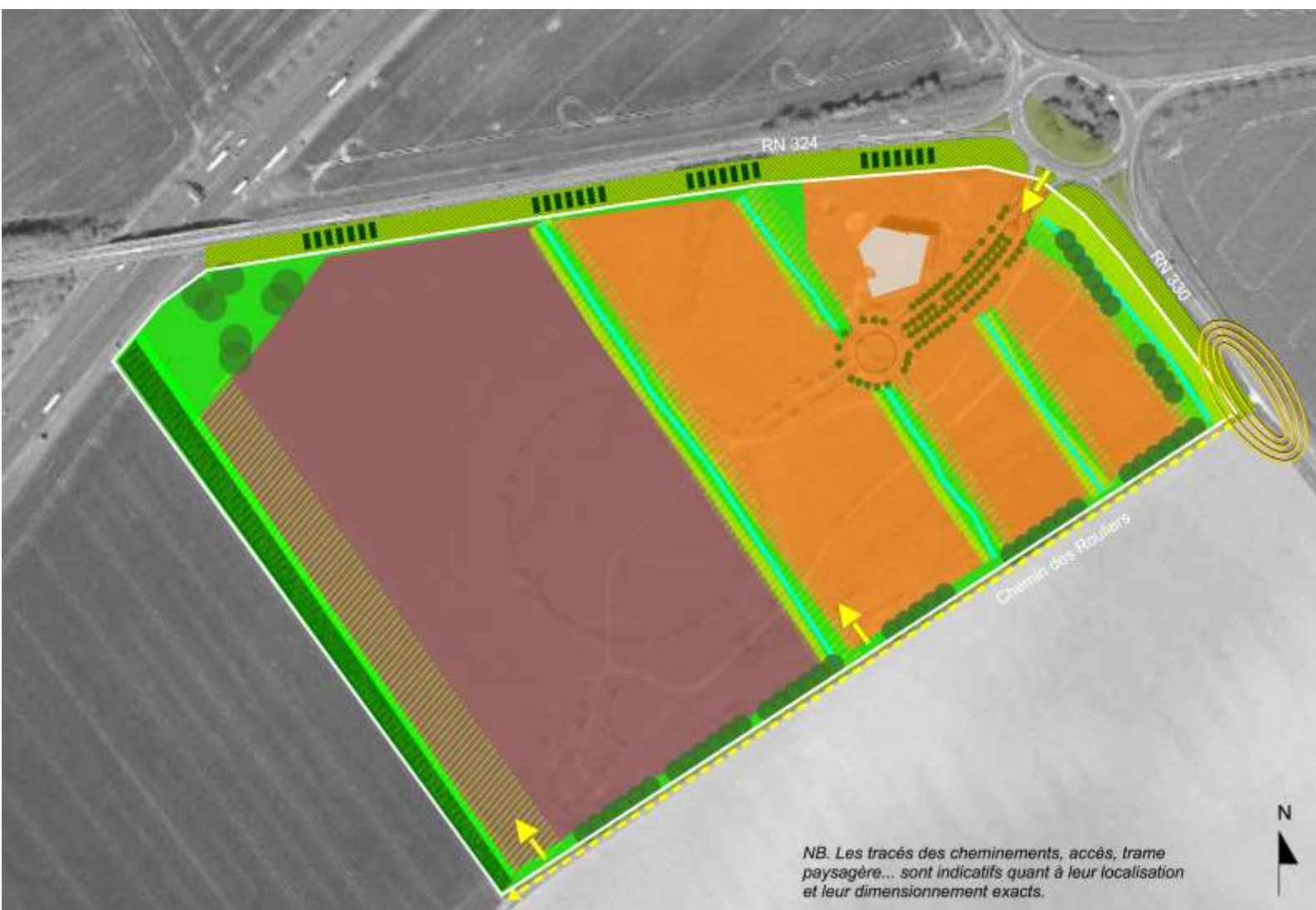
2 - Assurer la connexion avec l'extension future de la zone

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

3 - Favoriser les déplacements piétons au sein de la zone

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

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



Légende

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

(*) Suivant typologies végétales définies dans l'OPA

0 50 m 100 m



Département de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

ANNEXE 1

ETUDE PAYSAGERE DU SITE DES PORTES DE SENLIS

Approbation : 20 juin 2013

Approbation modification n°1 : 25 juin 2015

Approbation modification n°2 : 15 juin 2017

Dossier approbation

Ville de Senlis

Modification N°2 du plan local d'urbanisme



Annexe au Rapport de présentation
Étude paysagère du site des Portes de Senlis

Sommaire

Analyse des composantes paysagères.....	p 5
Rappel des enjeux paysagers du site.....	p 17
Caractéristiques d'un projet logistique.....	p 31
Impact d'un bâtiment logistique sur le paysage existant.....	p 35
Propositions de mesures d'accompagnement paysager.....	p 43
Effet des mesures d'accompagnement sur la perception du bâtiment.....	p 61
Les objectifs du PLU avant la modification.....	p 73
Propositions pour l'élaboration d'une nouvelle orientation d'aménagement	p 79

Analyse des composantes paysagères

Présentation



La modification du PLU est justifiée par le souhait de la Ville d'ouvrir la possibilité d'implanter des activités de logistique sur le site des portes de Senlis.

L'étude paysagère préalable a pour objet d'évaluer les impacts d'un tel projet sur le site.

Le site comporte actuellement (au nord) une parcelle occupée par un bâtiment vide, datant de 2004 et reliquat d'un projet abandonné. Le reste du terrain (dont la surface foncière est d'environ 16,5 Ha) ne comporte pas de constructions, mais a fait l'objet de travaux d'aménagement comportant des voiries et réseaux divers ainsi qu'un pré-verdissement. Ce tracé de voirie est appelé à évoluer tout en conservant l'accès actuel depuis le giratoire.

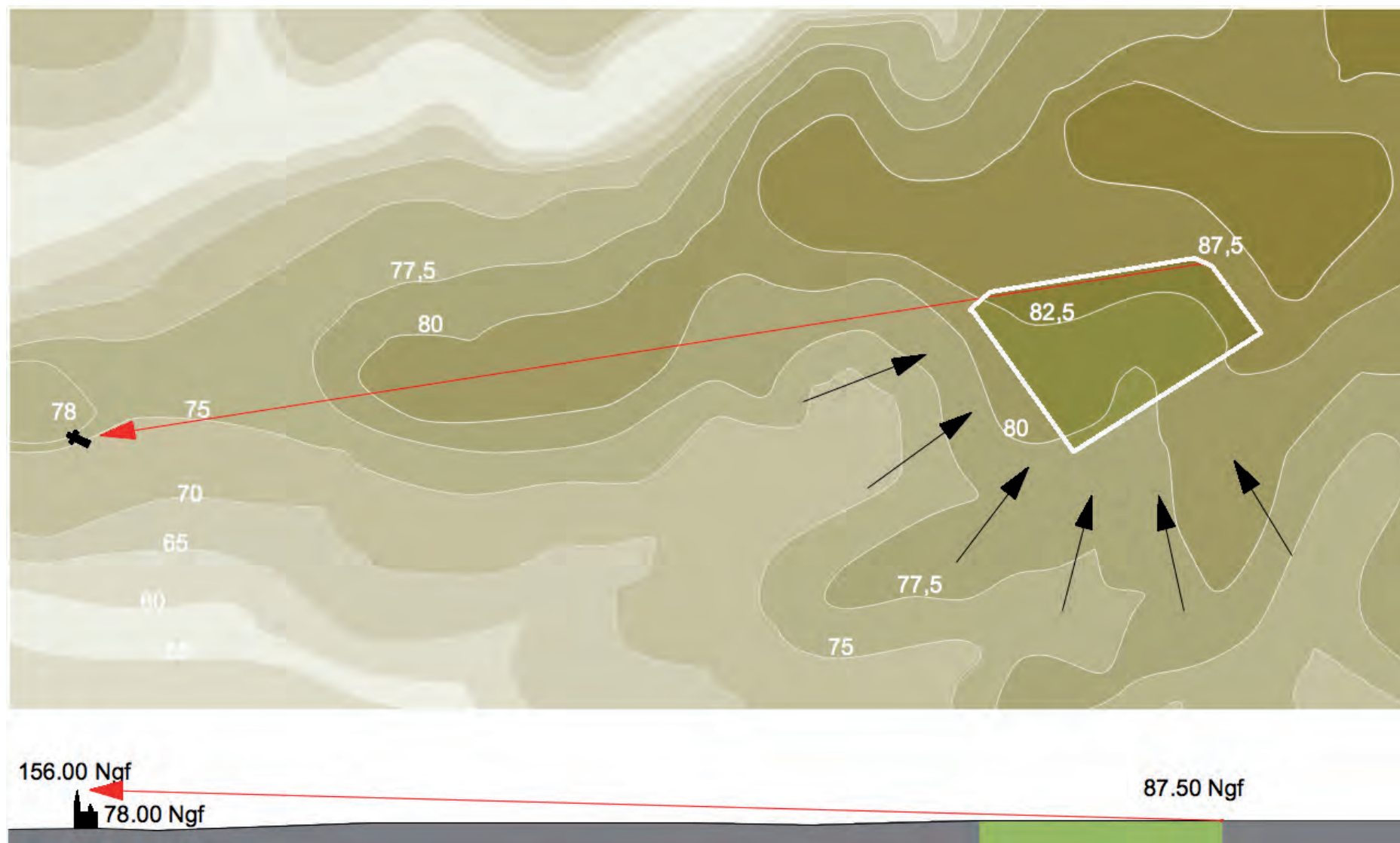
Composantes paysagères

Le site de projet se situe sur un plateau dont la pente douce est orientée vers le Sud-Ouest (vallée de la Nonette à l'aval de Senlis). La pente générale est faible mais constante (environ 1,8%).

Le site dont l'altimétrie moyenne se situe à 82 m NGF est desservi au nord par un giratoire installé à la cote 87.5 m NGF.

Le centre ville de Senlis situé à environ 2,7 km est situé à la cote 75 m NGF et la cathédrale (implantée à la cote 78 m NGF) a une hauteur de 78 m.

Ainsi sa flèche domine largement la silhouette de la ville.





Le terrain situé dans un environnement fortement anthropisé, présente une faible diversité (voir étude faune-flore réalisée en 2014 par Intégrale Environnement à la demande de l'actuel propriétaire du site).

Le sol n'est plus cultivé. La prairie spontanée est fauchée pour éviter l'installation d'essences pionnières, à l'exception des quelques levées de terre ne permettant pas un entretien régulier. La limite Nord, correspondant au talus de la RN 324, est ourlée d'une bande boisée, notamment constituée d'arbustes de hauteur moyenne (environ 6 m) avec quelques séquences arborées plus hautes.

L'intérieur est marqué par la présence d'une pré-végétalisation sous la forme d'arbres de moyenne tige plantés en alignement avec un espacement d'environ 5 m.

Ces arbres peu adaptés au passage de véhicules lourds ont subi plusieurs élagages. Un bassin d'orage profond a été réalisé à l'extrémité sud et planté d'essences horticoles.



Vue aérienne de l'état existant en 2004
avec les voiries réalisées en 1993. ►

Les typologies végétales présentes



1
Plantations exotiques à l'entrée du site et du giratoire.



Des plantations horticoles exotiques marquent l'entrée du site.

A l'intérieur, on remarque une végétation spontanée, constituée d'essences pionnières et de tapis herbacés, dans les parties les moins accessibles et le long des fossés ou merlons qui bordent les limites.

Les alignements sont historiquement associés aux infrastructures importantes.

L'alignement qui bordait la RN 324 a disparu presque entièrement. Celui qui borde la RD 932a (vers Compiègne) est très présent dans le paysage de plateau.

L'alignement réalisé sur le site est composé de petits arbres très rapprochés.

Source des photos : Étude paysagère Modification N°1 du PLU de Senlis / Arpents paysagiste

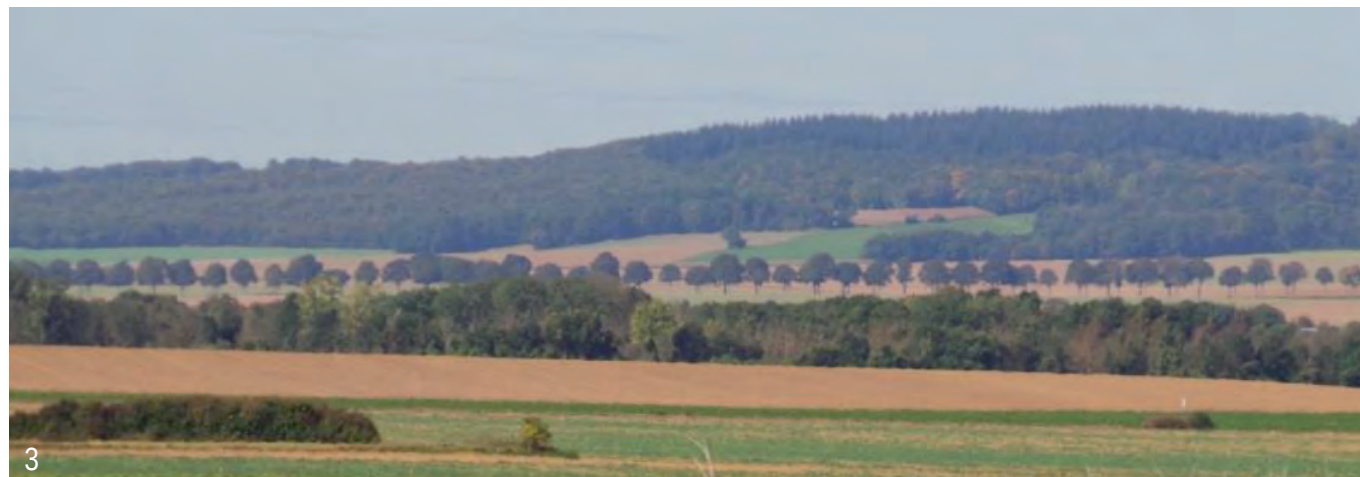
Les alignements



1
Alignement le long de la RD 1324



2
Alignements liés au préverdissement de la voie d'accès du parc d'activités.



3
Alignements le long de la RD 932a

Les plantations diffuses de la ZAE



Depuis l'intérieur du site, la vue vers Senlis est marquée par la présence de nombreux peupliers d'Italie plantés dans la zone d'activités économiques. La flèche de la cathédrale disparaît dans ce paysage "hérissé" de pylônes, de silos et des arbres au profil effilé.

Les bandes boisées qui bordent l'autoroute A1 ont une présence forte dans le paysage des environs de Senlis.

Bien que souvent de très faible épaisseur, elles forment des masses compactes qui dissimulent la silhouette urbaine tout en laissant voir les éléments dominants.



Source des photos : Étude paysagère Modification N°1 du PLU de Senlis / Arpents paysagiste

Les bandes boisées de l'autoroute



Les ponctuations arbustives

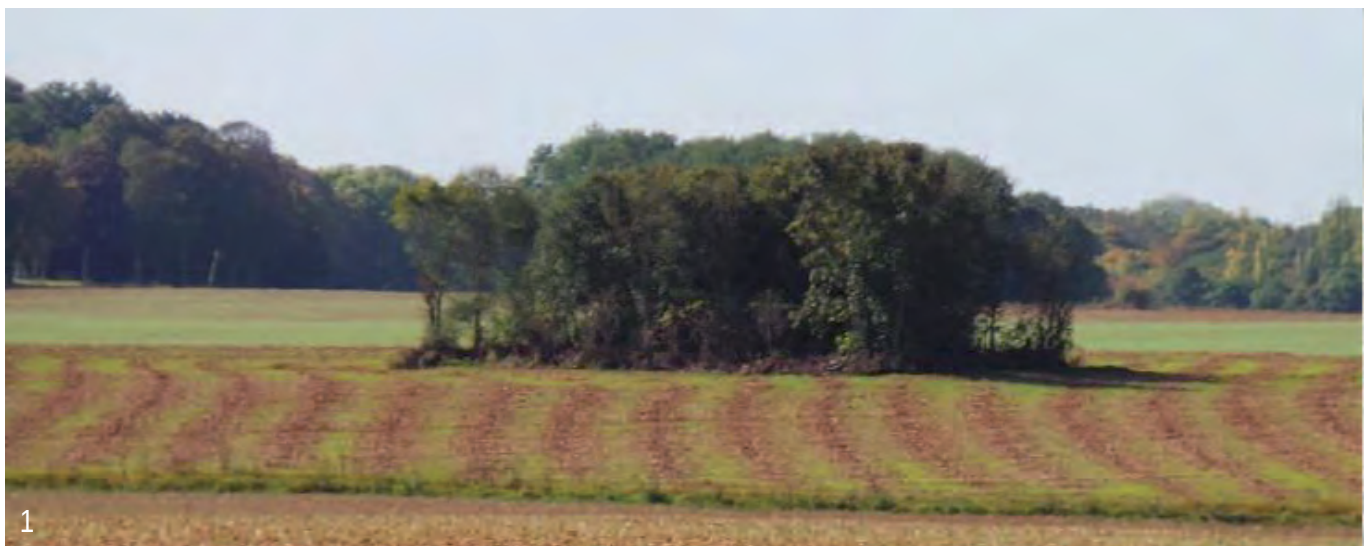


Source des photos : Étude paysagère Modification N°1 du PLU de Senlis / Arpents paysagiste

Les bosquets (ou remises)



Les ponctuations arbustives et les bosquets (ou remises à gibiers) sont deux typologies très caractéristiques des plateaux du Valois Multien. La première est une structure linéaire qui accompagne fréquemment les chemins ou les cours d'eau (ici l'ancienne voie ferrée) par séquences irrégulières. La seconde scande la plaine où elle a beaucoup régressé avec l'industrialisation de l'agriculture.

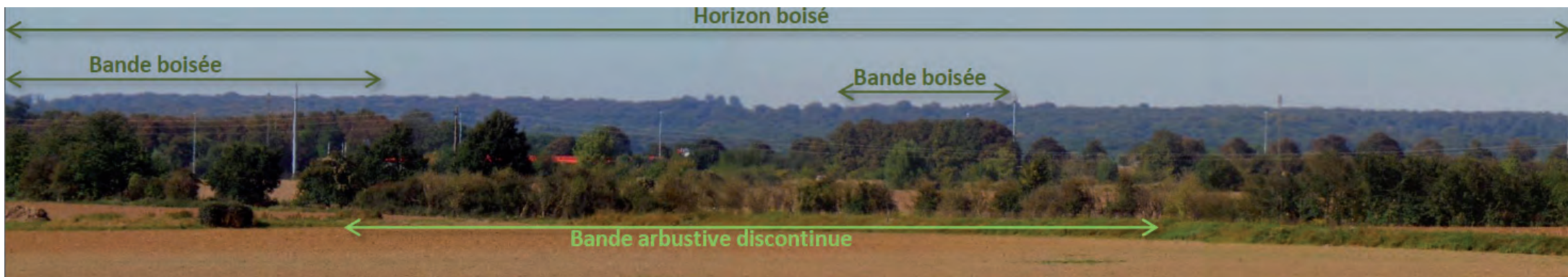
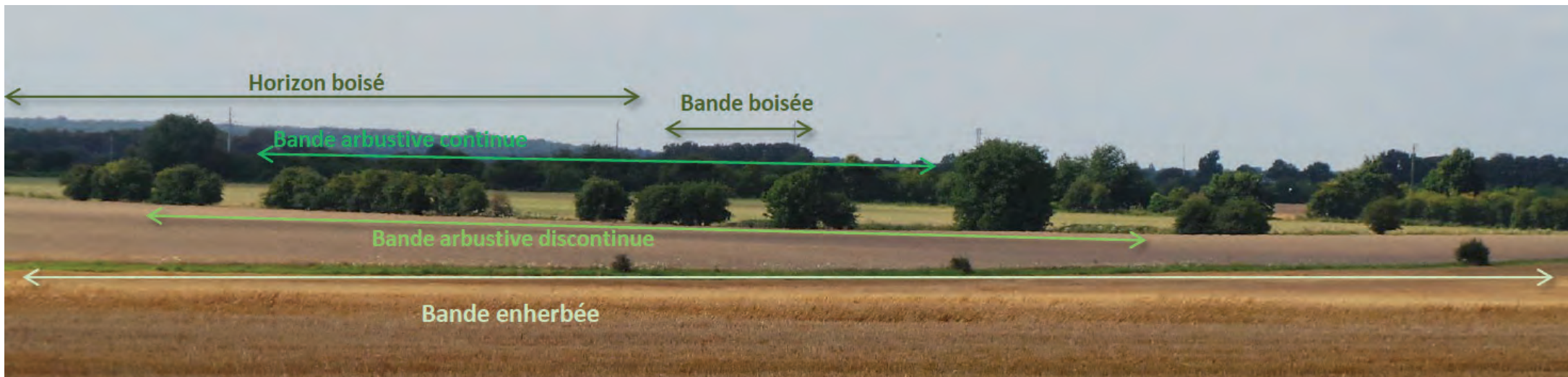


Un paysage composé de strates

Ces organisations végétales linéaires sont perçues depuis le sol comme autant de strates.

La superposition de ces strates offre une lecture du paysage caractéristique et identitaire des environs de Senlis.

Dans ces organisations, la forêt forme très souvent une toile de fond, alors que la grande culture occupe les premiers plans.



Source : Étude paysagère Modification N°1 du PLU de Senlis / Arpents paysagiste

Rappel des enjeux paysagers du site

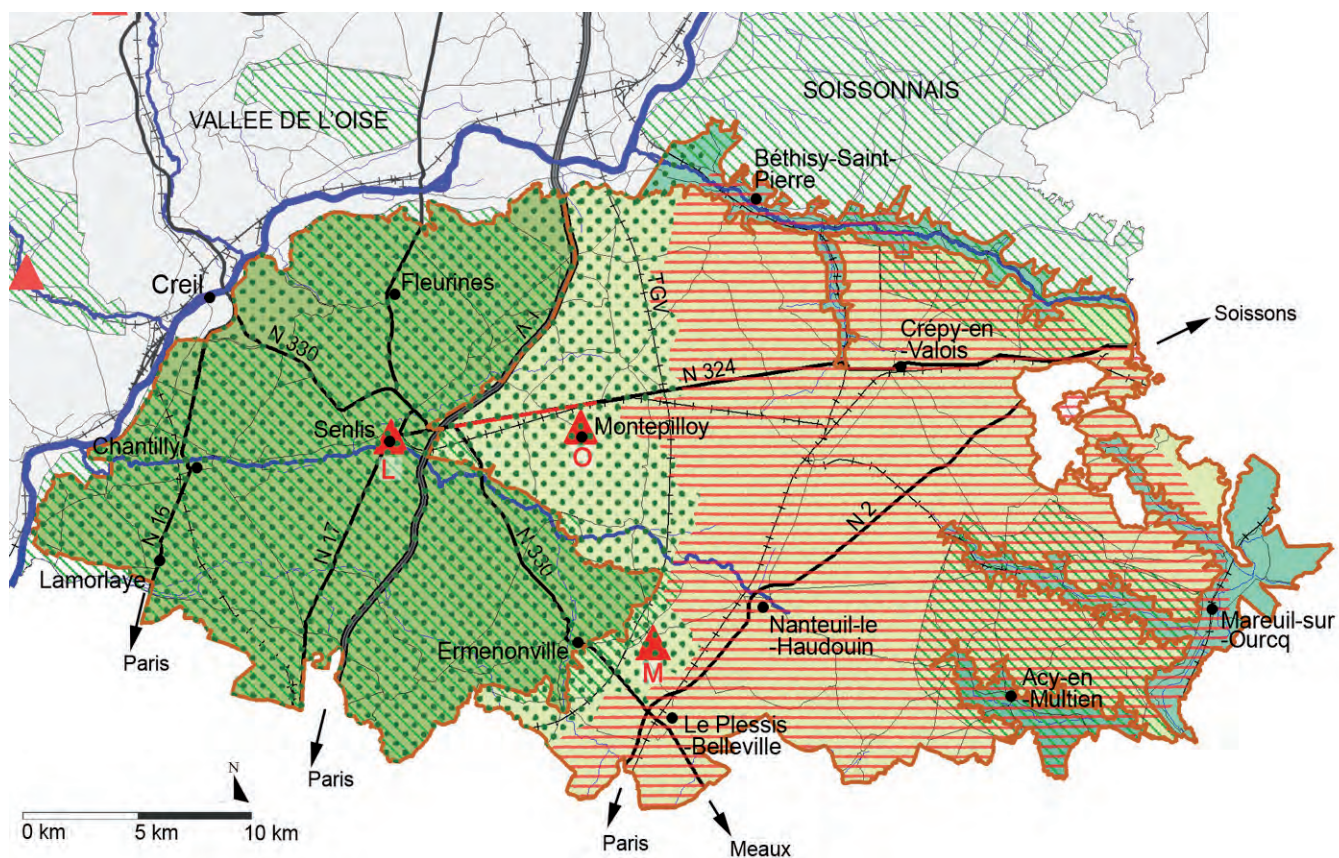
La vue vers la cathédrale depuis la RD 1324

La perception de la cathédrale :

Dans l'Atlas des paysages de l'Oise (DIREN/DDT 2005) le point de vue vers la cathédrale depuis la RD 1324 est identifié comme étant "un point de vue emblématique reconnu pour sa valeur historique".

La cathédrale est elle même identifiée en tant que "point de repère paysager".

Dans le PLU de Senlis, le même point de vue sur la cathédrale est également identifié dans le PADD comme étant un élément à sauvegarder et à mettre en valeur.



Source : Atlas des paysages de l'Oise 2005

- Légende**
- Grand ensemble paysager
 - Paysage singulier
 - Paysage représentatif
 - Point de vue emblématique
 - Perspective emblématique
 - Repère paysager



Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Périmètre de protection des monuments historiques

**Zones archéologiques (totalité du territoire concernée)
dont zones de présomption de prescription archéologique**

Emprise au sol des aménagements supérieure à 1 000 m²

Pas d'emprise au sol minimale

**Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
AVAP (à l'étude)**

Abords des Arènes, remparts et mails, faubourgs, ensembles bâtis porteurs d'identité, extensions XIX^{ème} siècle, grands domaines, vallées de l'Aunette et de la Nonette + Villemétrie

Espaces agricoles ouverts pour le maintien de l'effet clairière

Points de vue sur la cathédrale

**Exemples d'éléments de petit patrimoine identifiés
au titre de l'application de l'Art. L.123.1.5§7 du
code de l'urbanisme**

► La vue vers la cathédrale depuis la RD 1324

Au XIX^e siècle, la rectitude du tracé de la RD 1324 se conjugue avec un double alignement d'arbres qui renforce la mise en valeur de l'édifice dominant la ville.



Au XX^e siècle, la construction de plusieurs infrastructures concentriques et le passage de l'autoroute viennent complexifier et introduire des seuils dans le parcours.



Source : Geoportail



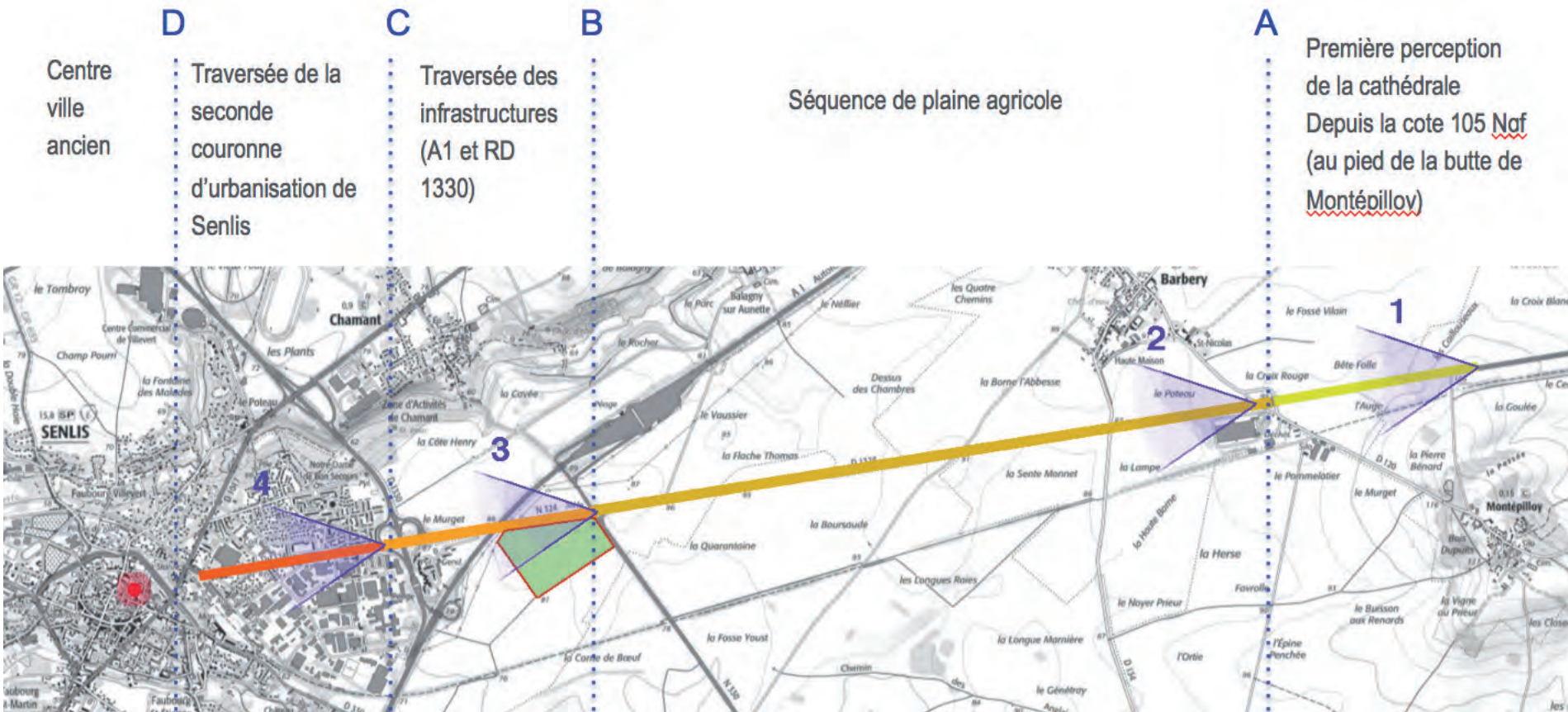
Gravure de Senlis et sa Cathédrale 1638

Dominant le territoire de sa hauteur la cathédrale donne à la ville sa silhouette reconnaissable. En ce sens elle est un repère "absolu" indissociable du paysage senlisien.

Au delà du respect de la perspective emblématique et de la perception du repère que constitue la cathédrale, se pose la question de l'entrée de ville par la RD 1324 qui relie Senlis à Crépy-en-Valois et à la RN 2 (Paris-Soissons).



L'entrée de ville par la RD 1324



Depuis un point haut le long de la RD 1324 situé à environ 4,5 Km de Senlis, au pied de la butte de Montépilloy, la cathédrale apparaît soudain dans une perspective centrée très spectaculaire. Sa perception depuis cette voie d'accès accompagne la progression vers la ville.

L'approche est progressive : cette progressivité est lisible par l'articulation de signes qui permettent de comprendre que le rural s'efface et laisse peu à peu place à l'urbanité.
Dans ce dispositif, la constance du repère de la cathédrale est essentiel.

Séquence 1 :

Première perception de
la cathédrale, depuis la
cote 105 NGF
(au pied de la butte de
Montépilloy) et descente
vers la ville.



Seuil A :

Giratoire de Barbery
(entrepôts Lidl)



► L'entrée de ville par la RD 1324



Séquence 2 :
Traversée de la plaine
agricole. Dernier ressaut
et vue plongeante vers
la ville



Seuil B :
Arrivée au giratoire des
Portes de Senlis.
La cathédrale disparaît
derrière les plantations
du giratoire.

Séquence 3 :

Traversée des infrastructures
(A1 et RD 1330)
Cette section n'ayant pas été
déclassée est toujours appelée
RN 324.

Seuil C :

Le giratoire réalisé au
franchissement de la RD 1330
constitue un nouveau seuil avant
d'aborder le tissu urbanisé.



Séquence 4 :

Traversée de la seconde
couronne d'urbanisation de
Senlis.

Seuil D :

Cette séquence s'achève
lorsque la voie oblique vers
la droite avant de traverser
l'ancienne voie ferrée.



Vues vers la cathédrale depuis la RN330

La perception de la cathédrale accompagne également la RN 330 le long du parcours qui sépare le giratoire de Mont-Lévêque, du giratoire des Portes de Senlis.

La voie contourne Senlis par l'Est. Son tracé très rectiligne offre une vue panoramique vers la ville.

A la différence de la RD 1324, cette voie offre une perception latérale et la cathédrale assez éloignée est constamment associée à la silhouette urbaine.





Depuis l'intersection avec la petite route de Mont-Lévêque, la flèche de la cathédrale est perceptible en arrière plan de la zone d'activités et des silos Valfrance.

Les ponctuations arbustives qui accompagnent l'ancienne voie ferrée dissimulent en partie le parc d'activités, qui à cette distance se confond avec les frondaisons de la forêt d'Halatte en arrière plan.

Silo Valfrance Distance : 3 Km
et cathédrale au second plan. Distance : 3,7 Km

Bâtiment existant
Parc d'activités des Portes de Paris
Implantation : 81.60 NGF
H : 12.60 m
Distance : 1,5 Km



► Vue vers la cathédrale depuis la RN 330

Depuis l'intersection avec l'ancienne voie ferrée, la cathédrale bien qu'éloignée de plus de 3 Km se confond avec la végétation émergeant de la zone d'activités.

Une fois dépassée l'ancienne voie, le site apparaît alors que les frondaisons de l'arrière plan s'effacent.

Cathédrale
Altimétrie sol : 78.00 NGF
H : 78 m
distance : 3,2 km

Bâtiment existant
Parc d'activités des Portes de Paris
Implantation : 81.60 NGF
H : 12.60 m
Distance : 740 m



Depuis le débouché du chemin des Rouliers sur la RN 330, la flèche de la cathédrale est perceptible. Néanmoins sa perception est brouillée par de nombreuses émergences : peupliers d'Italie dans la zone d'activités, antennes, pylônes ... La silhouette de Senlis vue depuis ce point manque de lisibilité.

Cathédrale
Hauteur : 78 m
Implantation : 78.00 NGF
Distance : 2,9 Km



Ces observations conduisent à formuler les objectifs suivant pour l'aménagement du Parc d'activités :

Le projet doit « s'inscrire » dans le parcours d'entrée de ville

- ▶ Ne pas perturber la progressivité de l'approche
- ▶ Avoir un impact mesuré pour ne pas concurrencer la cathédrale
- ▶ Contribuer à un aménagement qualitatif des marges

Caractéristiques d'un projet logistique

Caractéristiques d'un projet logistique

Pour évaluer l'impact d'un projet logistique, une simulation 3D a été réalisée. Cette dernière s'appuie sur les préalables suivants :

- la géométrie du terrain,
- la topographie du site,
- les contraintes de fonctionnement liées à ce type d'activité,
- les contraintes réglementaires liées à une activité de type logistique.

La partie sud-ouest du terrain est à la fois la plus basse (en moyenne), la plus plane et la plus spacieuse, donc la plus adaptée à l'implantation d'un bâtiment logistique.

Cette partie du terrain présente aussi l'avantage d'être en contrebas de la RN 324. L'impact visuel de la construction sera donc limité par la présence des talus boisés de la route.

Son éloignement par rapport à la RN 330 présente également l'avantage d'éviter le colmatage des vues depuis cette infrastructure.

Le principe envisagé pour l'implantation du bâti optimise les capacités spatiales du site (plus large à l'ouest).

De plus l'implantation d'une trame paysagère nord-sud (préconisée dans un objectif de fractionnement par l'OPA de 2015) peut ainsi être maintenue en intégrant des bandes non constructibles et paysagées.



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

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



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

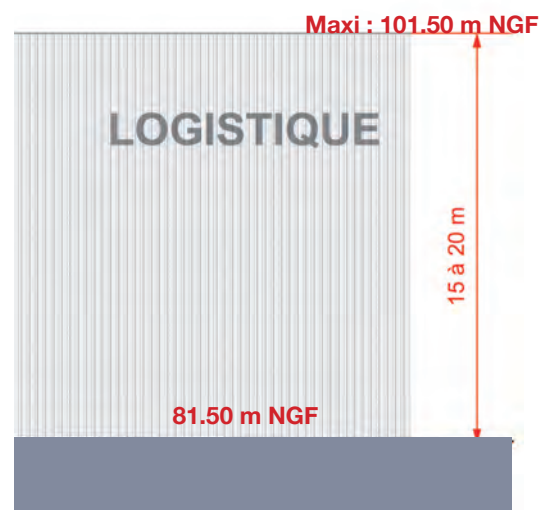
- Secteur de bâti le plus élevé
- Secteur de bâti moins élevé
- Trame paysagère nord-sud

La cote moyenne au droit de l'implantation considérée est d'environ 81.50 m NGF.

La hauteur moyenne classique de ce type de construction est de + ou - 18 m.

Par comparaison le bâtiment existant implanté à 83.60 m NGF mesure 12.60 m de haut (soit un vélum à 96.20 m NGF).

La différence d'altimétrie (à l'acrotère) avec un bâtiment de 18 m de haut implanté à 81.50 NGF, serait de 5.30 m environ.



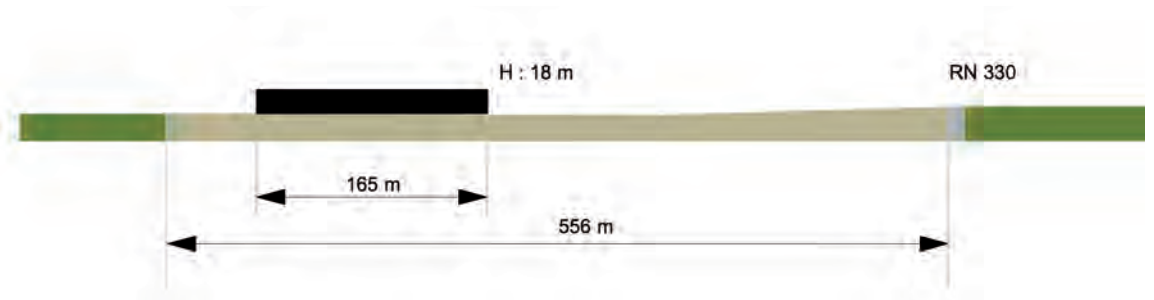
► Caractéristiques d'un projet logistique

Le scénario retenu pour la simulation maximalise les possibilités du site. Si l'on tient compte des marges et espaces connexes, indispensables au fonctionnement, le site permet l'accueil d'un bâtiment rectangulaire d'environ 50 000 m².

Le bâtiment modélisé sur cette base, a une hauteur de 18 m. Il est implanté à la cote 81.5 m NGF dans la partie Sud-Ouest du terrain.

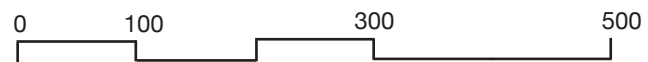


Hypothèse retenue pour l'implantation du bâtiment-test.





Bâtiment logistique à Barbery le long de la RD 1324



NB : l'échelle est identique pour les 3 vue aériennes.



Zone logistique de Verberie le long de l'A1

Impacts d'un bâtiment logistique
sur le paysage existant

Depuis la RN 324

Depuis la RN 324 empruntée dans le sens du parcours d'entrée de ville, le bâtiment est très perceptible en vue lointaine (vue 1) et se détache sur le ciel avec la silhouette de Senlis en arrière plan, disparaissant à mesure que l'on s'approche (la ville étant en contrebas).

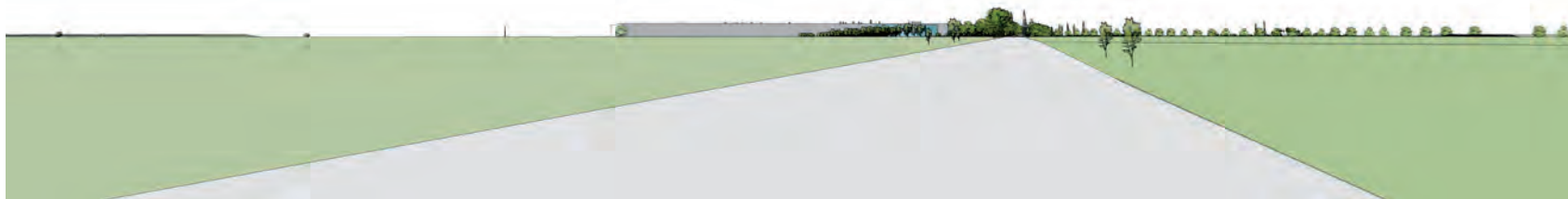
La présence du bâtiment s'atténue une fois passé le giratoire (vue 2). L'implantation en contrebas et l'existence de boisements arbustifs sur les talus qui bordent la voie contribuent à atténuer cet impact.

Dans la vue 3 qui est un contrechamps des vues précédentes, le bâtiment est très présent. La percée au niveau du pont autoroutier et la perception en contre-plongée renforcent son impact visuel.

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



1



2



3



Depuis la RN 330

Dans la vue 1, le bâtiment se détache sur l'arrière plan gris-bleu des boisements lointains.

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

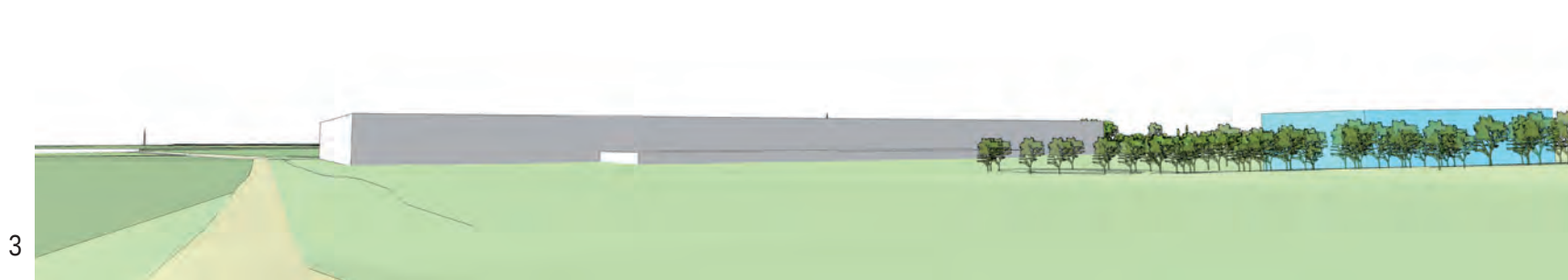
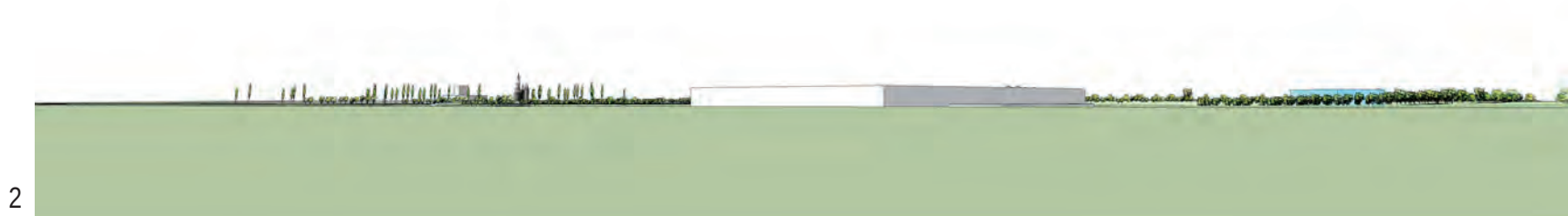
Dans les vues 2 et 3, c'est à dire dans la séquence qui sépare l'ancienne voie ferrée et le chemin des Rouliers, l'impact du bâtiment est très important du fait de la topographie et de l'absence de végétation significative le long du chemin des Rouliers.

Dans les vues 2 et 3, le bâtiment se détache sur le fond du ciel.

Dans la vue 1, il se détache à l'inverse sur le fond sombre de la forêt d'Halatte en arrière plan.

La couleur du bâtiment est donc un point important. Ces vues mettent également en évidence l'importance du traitement végétal de la limite côté chemin des Rouliers.





Depuis l'autoroute A1

Dans la vue 1 (en venant de Lille), l'impact de la construction est atténué par son encastrement derrière les talus boisés de la RD 1324.

Les quelques arbres de haute-tige, qui dépassent (visuellement) la hauteur du bâtiment, jouent notamment un rôle important en relativisant l'échelle de la construction.

Dans la vue 2 (en venant de Paris) l'impact est fort, le bâtiment étant relativement proche de la voie alors qu'aucune des limites (du site ou de l'A1) n'est plantée. Cette vue met en évidence l'importance d'un traitement paysager de la limite sud-Ouest.

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

Les dispositions paysagères envisagées pour cette extension seront donc essentielles vis à vis de la visibilité souhaitée le long de l'autoroute A1. Enfin ces vues sont à relativiser puisque le site n'est pas en co-visibilité avec la silhouette urbaine ou la cathédrale.

Par ailleurs, il est légitime que les activités implantées le long d'une infrastructure majeure disposent d'une certaine visibilité.



1



2



Les enjeux mis en évidence par cette étude sont les suivants.

1. Préserver la perspective emblématique depuis la RD 1324 et la qualité paysagère de l'entrée de ville par cette même voie.
2. Limiter l'impact des constructions notamment côtés Sud et Est (RN 330), directions vers lesquelles le site est largement ouvert sans filtre végétal.

Les caractéristiques et les impacts d'un projet logistique diffèrent de ceux d'un projet de parc d'activités classique tel qu'envisagé initialement sur ce site.

Le projet logistique impose des contraintes plus fortes et une présence plus importante notamment du fait de sa hauteur.
A contrario, la simplicité et la taille des volumes s'accorde avec l'échelle du grand paysage.

Propositions
de mesures d'accompagnement
paysager

Associer bâti et végétation

L'objectif recherché est de constituer un paysage dans le lequel les rapports d'échelle entre le (les) bâtiment (s) et le végétal à venir soient équilibrés : Associer bâti et végétation et non camoufler l'un par l'autre (ce qui s'avère vain dans la plupart des cas).

L'identité actuelle de Senlis est liée tout à la fois à son patrimoine historique, à la présence proche de grands massifs forestiers et au dynamisme de ses activités économiques et industrielles.

Des caractères que révèle clairement la vue depuis la RD 330a en venant de Mont-Lévêque. Le végétal se mêle au bâti sans le dissimuler.

C'est dans cet objectif que seront développées les propositions de plantations destinées à accompagner le bâti d'activités sur le site des Portes de Senlis.



Typologies végétales préconisées



La **bande boisée** est une typologie à la fois présente localement, intéressante pour sa faculté à constituer des masses, à briser le vent et à favoriser le développement de la biodiversité.

Bandes boisées, bosquets ou haies brises-vent sont des dispositifs très proches dans leur composition et mode de plantation.

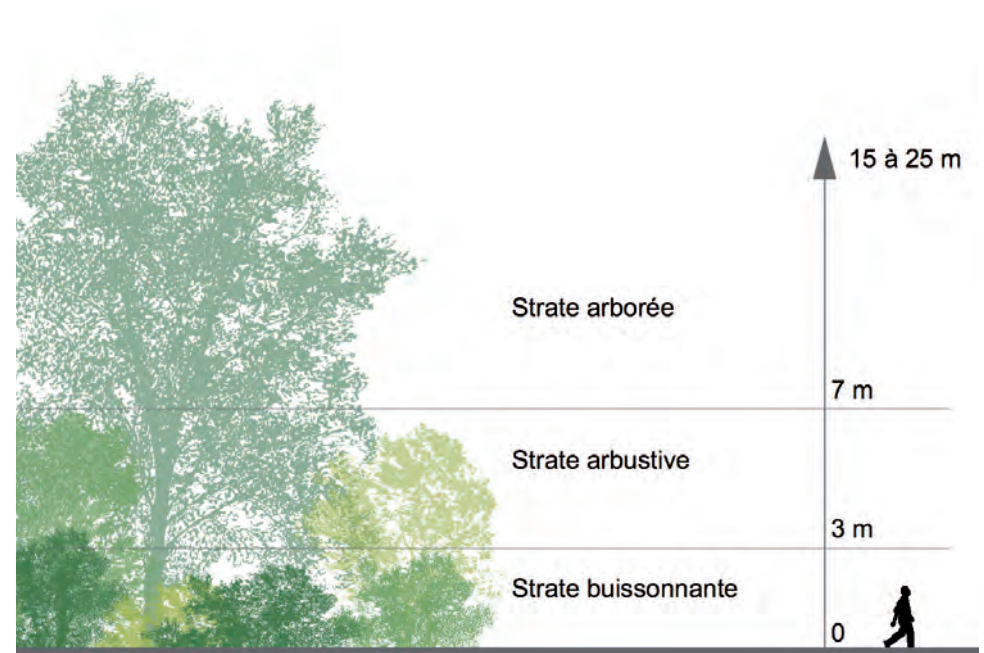
Les plantations diversifiées, associent au moins 5 à 7 espèces différentes disposées en 3 strates.

Chaque strate occupe un rang sur 3 à 5 m de large.

Les rangs étant disposés en quinconce.

Des strates peuvent être ajoutées en fonction de l'espace disponible tenant compte de la taille adulte des plantations.

Les espèces végétales indigènes sont privilégiées, notamment les essences mellifères (Tilleul, Erable, Aubépine, Noisetier...) et les fruitiers (Prunier sauvage, Merisier, Sureau, Cognassier, Cornouiller...).



► Typologies végétales préconisées



Alignement discontinu par séquences monospécifiques alternées



Alignement discontinu par séquences associant librement plusieurs essences

L'alignement est une typologie végétale présente localement, le plus souvent associée aux voies importantes.

Ce dispositif présente comme atout sa faible emprise et sa capacité d' "accompagnement".

L'utilisation d'essences de haute-tige permet aussi d'équilibrer le rapport d'échelle entre le bâti et son environnement.

La proposition est d'utiliser non pas des alignements réguliers et monospécifiques, adaptés à l'accompagnement des voies, mais des alignements séquencés et aléatoires, réalisés avec plusieurs essences d'arbres de haute-tige.

Les essences locales à développement rapide : (Peuplier grisard, Frênes, Peuplier tremble, Saule blanc...) permettent de constituer en une dizaine d'année des références végétales à l'échelle des constructions.

La ponctuation arbustive accompagne les chemins de plaine.

Dans sa forme, il s'agit d'une haie vive discontinue, composée uniquement d'essences arbustives.

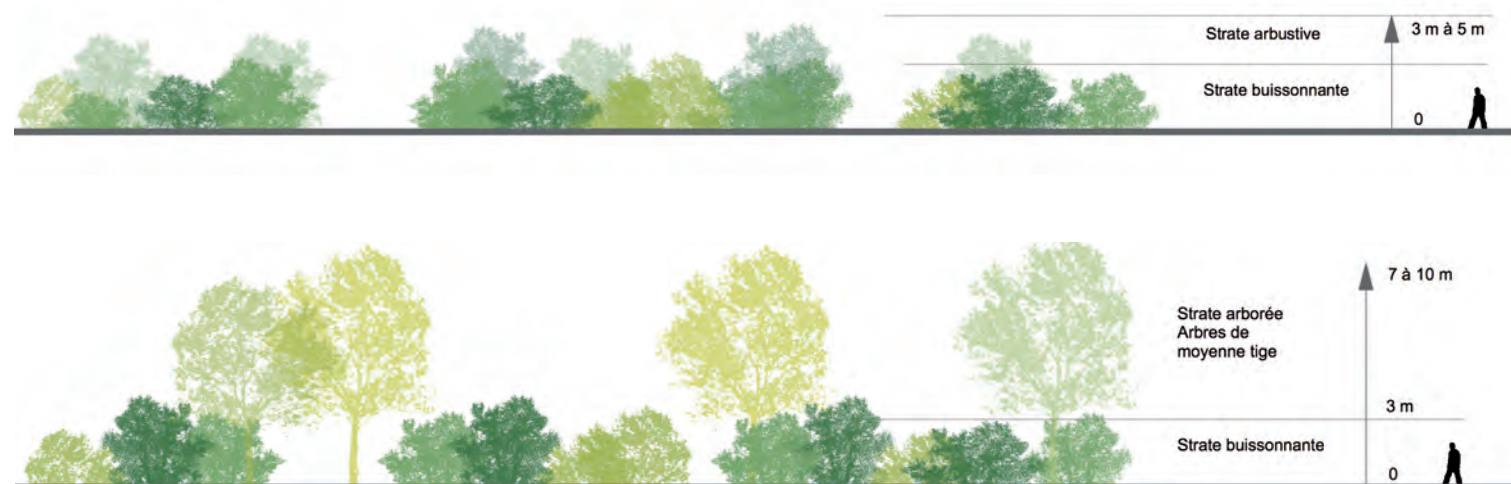
Comme la bande boisée, elle favorise la biodiversité. Son rôle dans le dispositif de paysagement des marges est de compléter ponctuellement les alignements, notamment côté chemin des Rouliers et RN 330 où elle pourra être plantée le long des clôtures .

La haie vive est comparable à la bande boisée, sans la strate de haute-tige.

Les plantations diversifiées, associent au moins 5 à 7 espèces différentes disposés en 2 strates.

Chaque strate occupe un rang sur 3 m de large.

Les rangs étant disposés en quinconce.



Principe de plantation



La plantation de toutes les surfaces résiduelles doit être envisagée, de même que la végétalisation des bassins de rétention.

La meilleure façon d'optimiser la présence végétale à l'intérieur du site est de l'associer aux dispositifs de gestion des eaux pluviales, issues des voiries et des aires de stationnement.

Trois coupes sont réalisées sur les principales limites du site pour préciser les principes de traitement des marges :

1. Coupe sur RN 324
2. Coupe sur RN 330
3. Coupe sur Chemin des Rouliers



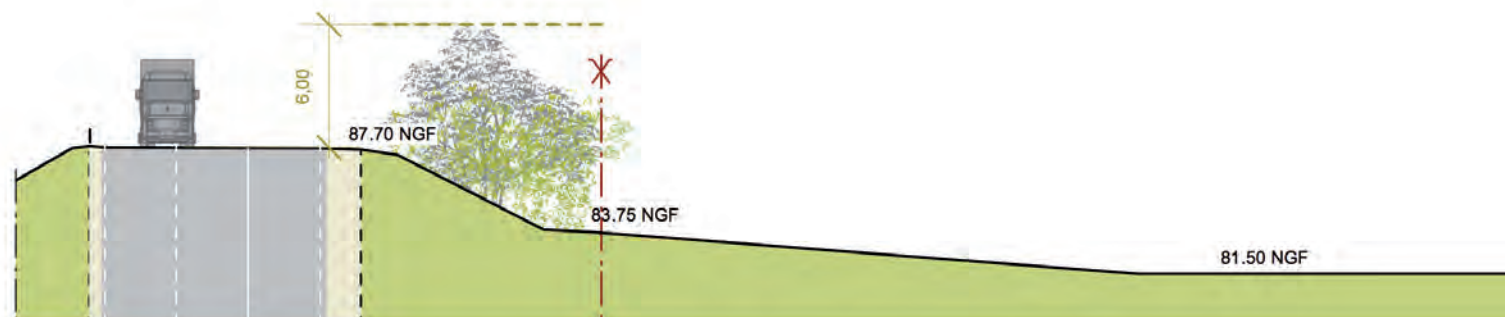
Plan de repérage des coupes

Coupe de principe sur la limite avec la RN 324

Etat existant

Le talus d'un dénivelé d'environ 6 m est largement planté d'une végétation arbustive dense formant un cordon presque continu le long du site.

La hauteur de ce cordon végétal est cependant relativement faible (environ 6 m).

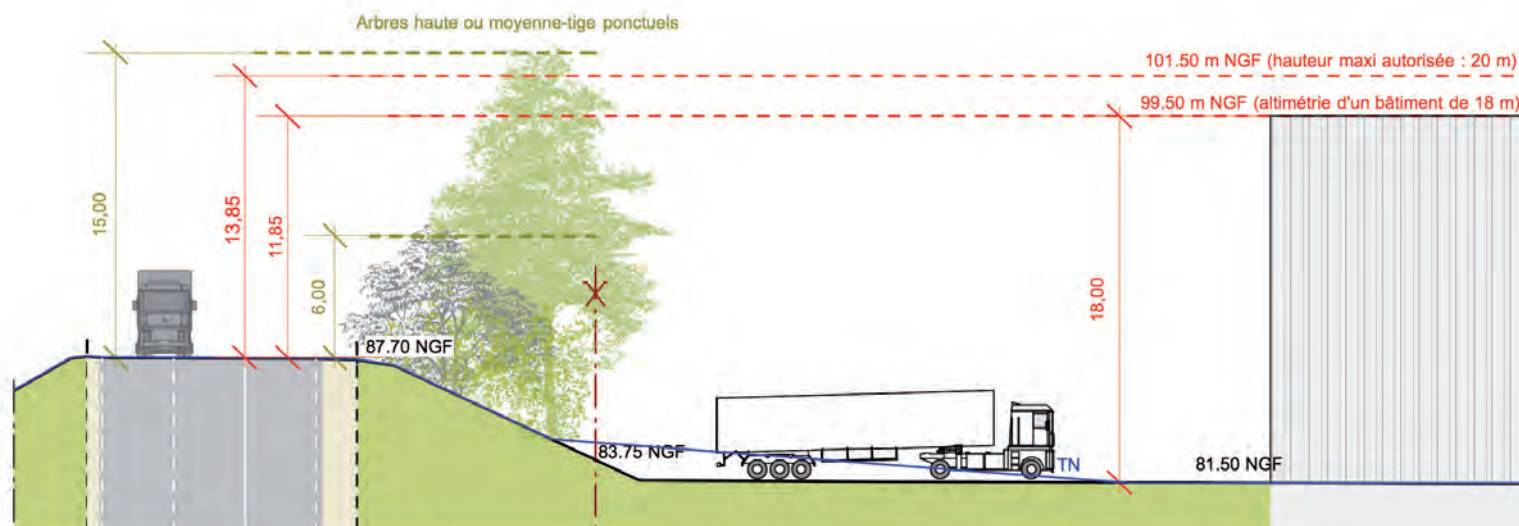


Coupe 1 sur RN 324 / Etat existant

Proposition

Conforter les plantations existantes par la plantation de quelques arbres de haute-tige ponctuels ou par groupe de 3 à 5 sujets en complément ou en remplacement d'arbustes existants.

Les plantations n'étant pas sur le site lui-même, cette proposition nécessite des accords et/ou autorisations des gestionnaires de voirie départementale et nationale.



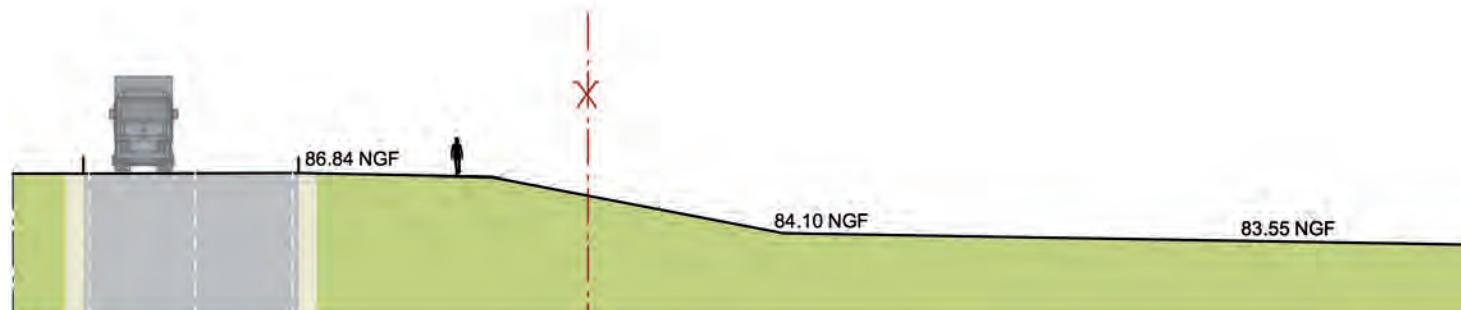
Coupe 1 sur RN 324 / Etat projeté

Coupe de principe sur la limite avec la RN 330

Etat existant

Dans la séquence qui sépare le giratoire du chemin des Rouliers, le parc d'activités s'étend en contrebas de la RN 330.

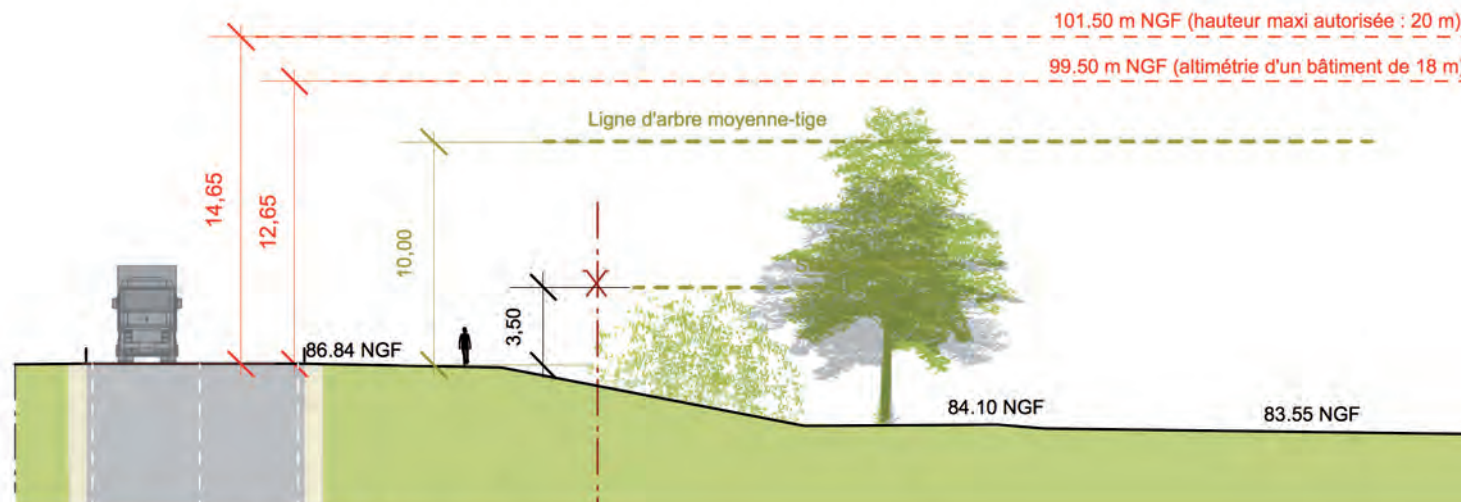
Le dénivelé est de 2 à 3 m.



Coupe 2 sur RN 330 / Etat existant

Proposition

Installer une strate arbustive le long de la clôture et en couverture du talus, doublée par un alignement aléatoire d'arbres de haute-tige en pied de talus.



Coupe 2 sur RN 330 / Etat projeté

Coupe de principe sur la limite avec le chemin des Rouliers

Etat existant

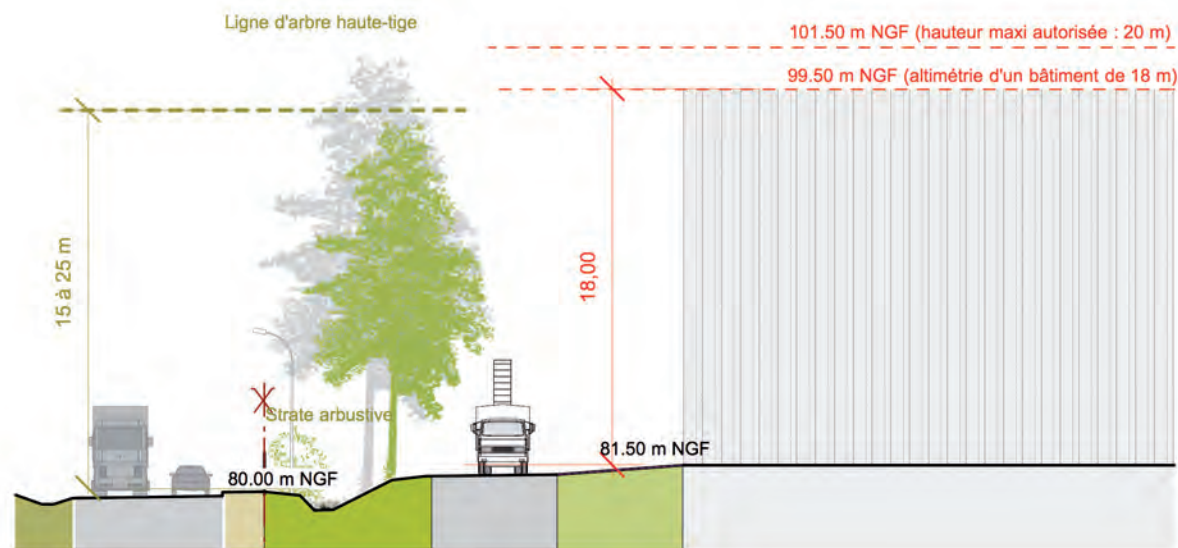
Le terrain dans sa partie basse est légèrement en surplomb du chemin et bordé ponctuellement d'arbustes ou de ronciers.



Coupe 3 sur Chemin des Rouliers / Etat existant

Proposition

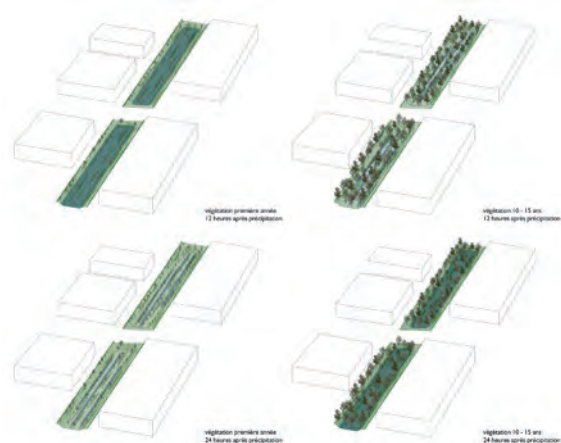
- Plantations arbustives le long de la clôture dans l'esprit de la ponctuation arbustive bordant l'ancienne voie ferrée.
- Réalisation d'un fossé.
- Doublement de la haie par un alignement séquentiel d'arbres de haute-tige visant à relativiser l'échelle du bâti dans son environnement.



Coupe 3 sur Chemin des Rouliers / Etat projeté

Références : bandes boisées

Noues et bandes boisées
ZAC Orline à Perpignan
emf paysagiste



Références : dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales



Bassin de rétention végétalisé
Parc d'activités de Kerantour
Laure Planchais paysagiste



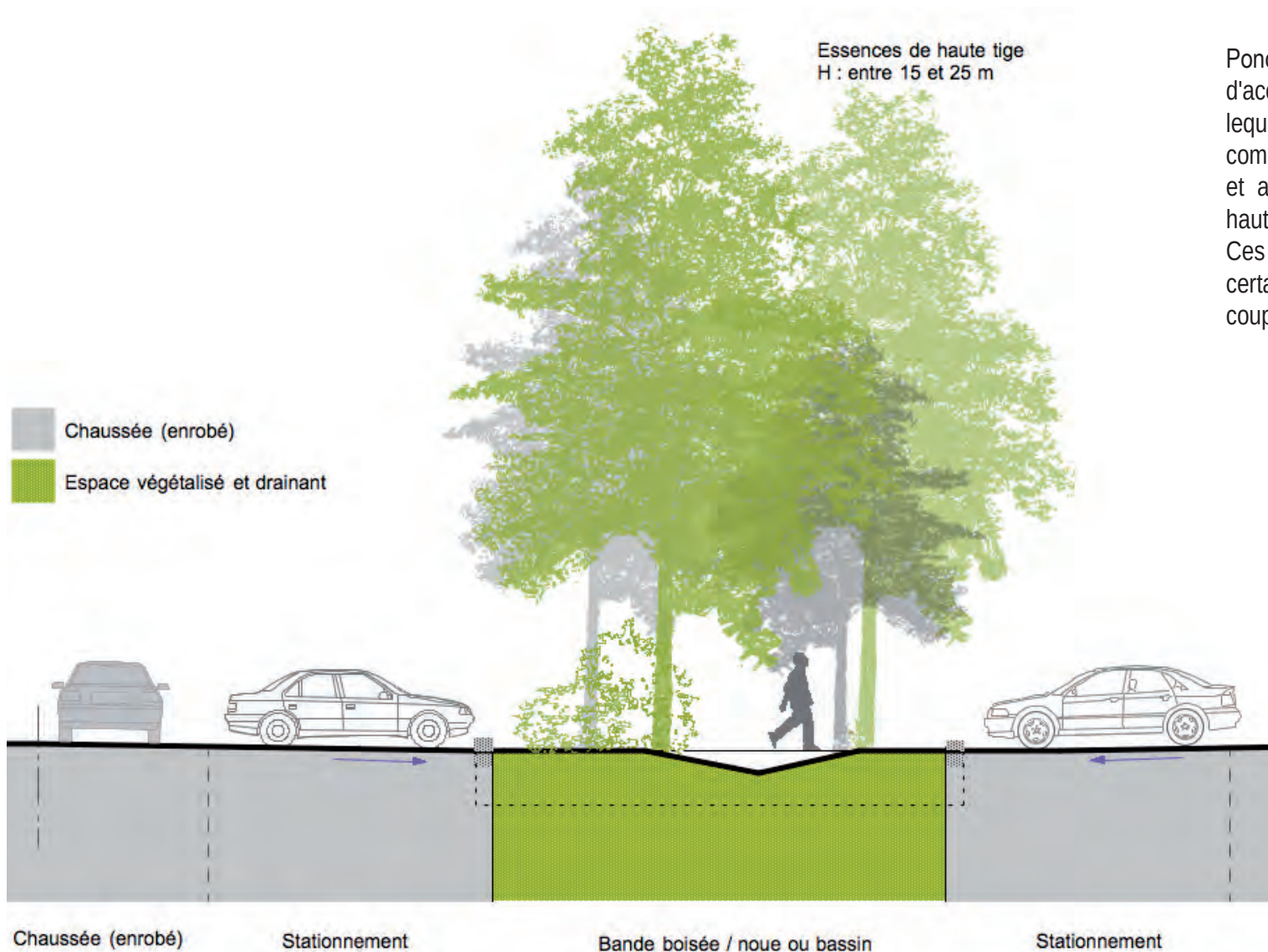
Aire de stationnement
d'un hypermarché avec
des noes enherbées de
faible largeur



Parc d'activités de Ploisy-Courmelles (02)
HYL paysagiste



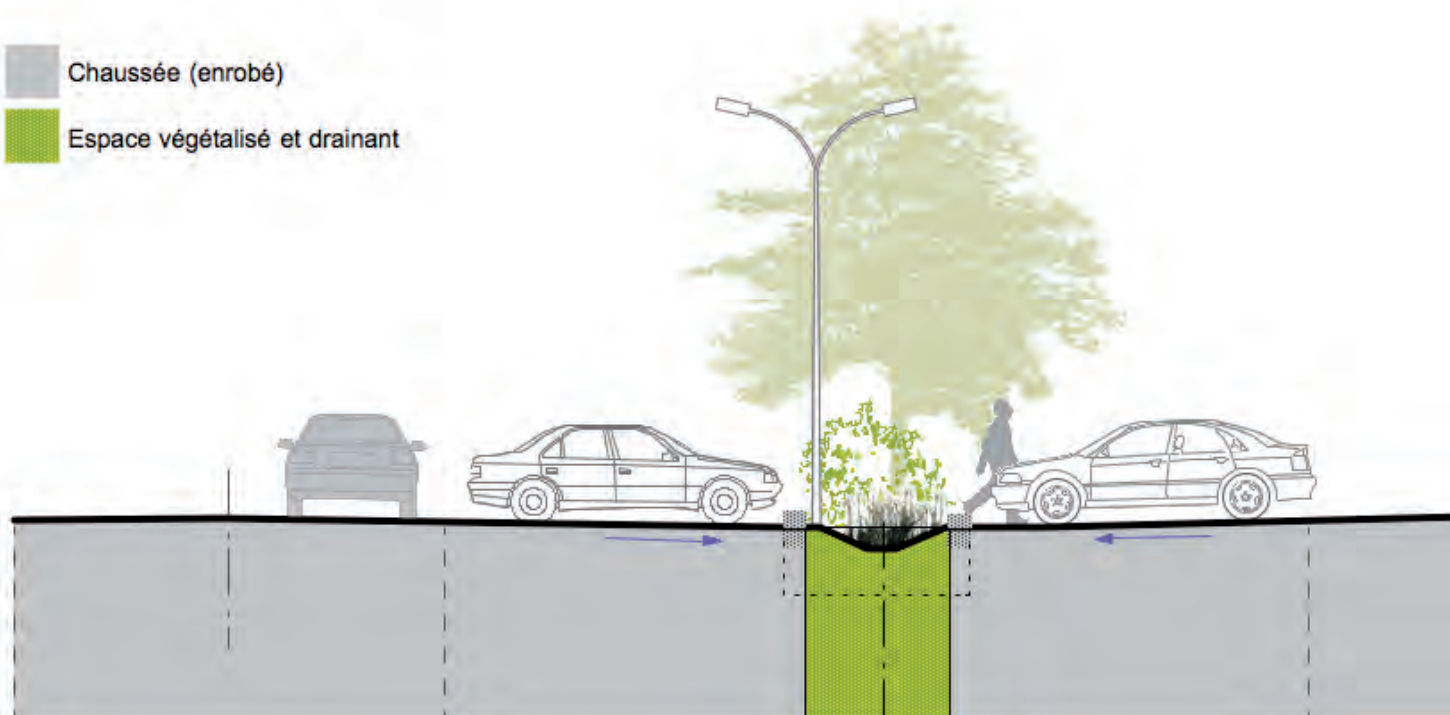
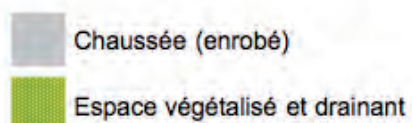
Coupe de principe sur une bande boisée



Ponctuellement la noue pourra s'élargir afin d'accueillir un espace planté plus large dans lequel seront installées des bandes boisées composées d'au moins deux strates (arbustive et arborée), avec des arbres de différentes hauteurs.

Ces bandes ont vocation à accueillir une certaine biodiversité et à composer des coupures paysagères à l'échelle du site.

Coupe de principe sur une noue



Chaussée (enrobé)

Stationnement

Noue plantée

Stationnement

Le principe proposé est que les aires de stationnement ou les voiries, soient systématiquement accompagnées de noues d'une largeur de 2 à 3 m.

En fonction de l'étude de perméabilité du sol elles pourront être drainantes ou infiltrantes.

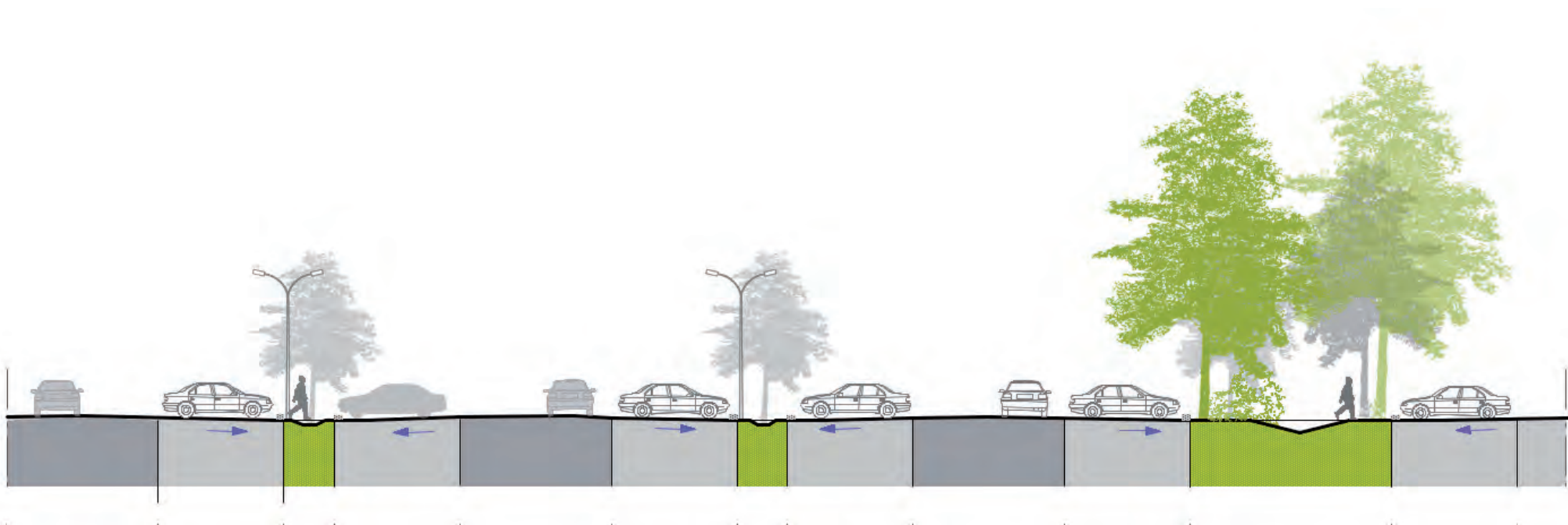
Elles pourront être plantées de végétaux tels que les Saules dont plusieurs variétés buissonnantes ont la capacité d'absorber de grandes quantités d'eau tout en se contentant de conditions moins favorables en cas de sécheresse.

Des arbres peuvent aussi être plantés de façon aléatoire dans cette bande.

Alternance des deux dispositifs

Dans le cas de la réalisation d'une aire de stationnement importante, les deux dispositifs pourront être alternés.

Une bande boisée tous les 80 à 100 m environ semble souhaitable pour avoir une présence significative.



Effets des mesures
d'accompagnement paysager sur la
perception du bâtiment

Depuis la RN 324





Vue 1 avant plantations



Vue 1 avec plantations

► Depuis la RN 324



Vue 2 avant plantations



Vue 2 avec plantations



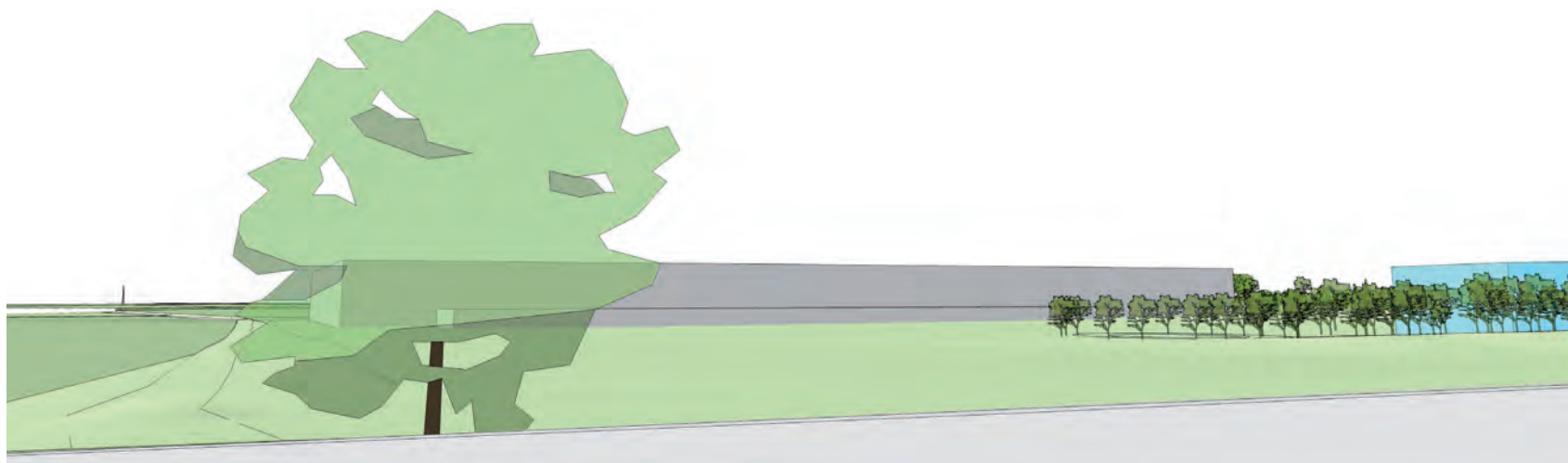
Vue 3 avant plantations



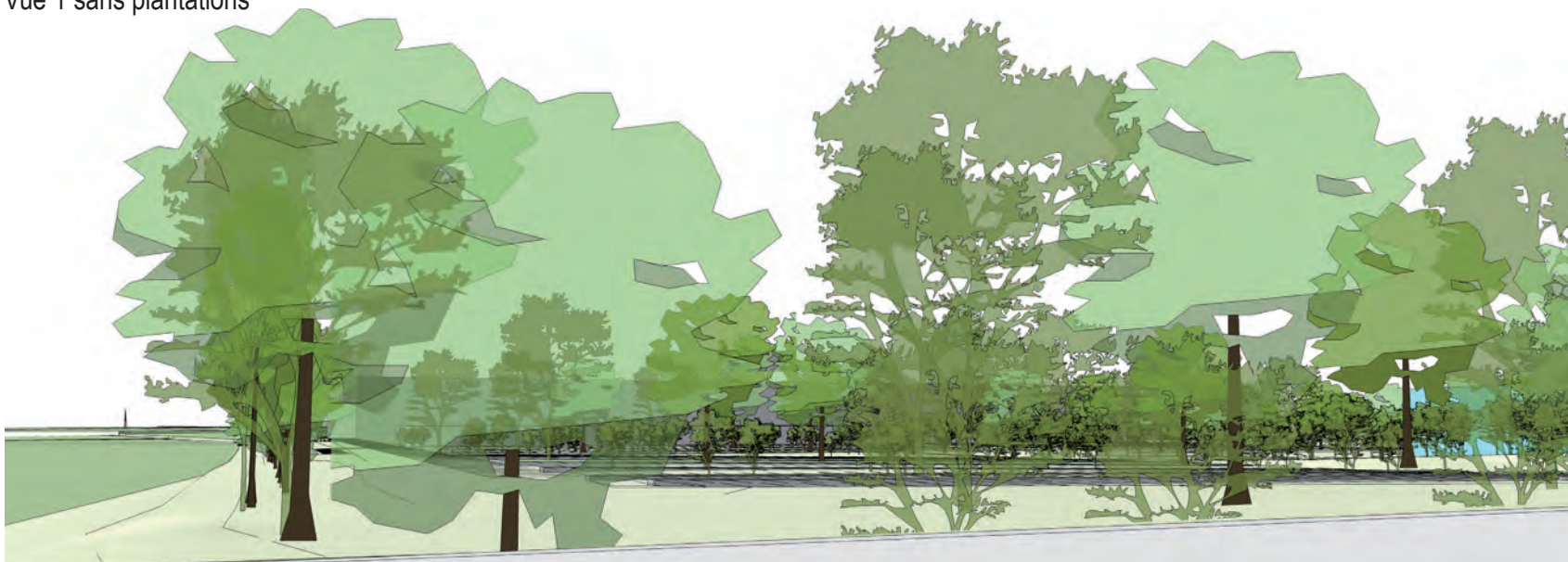
Vue 3 avec plantations

Depuis la RN 330



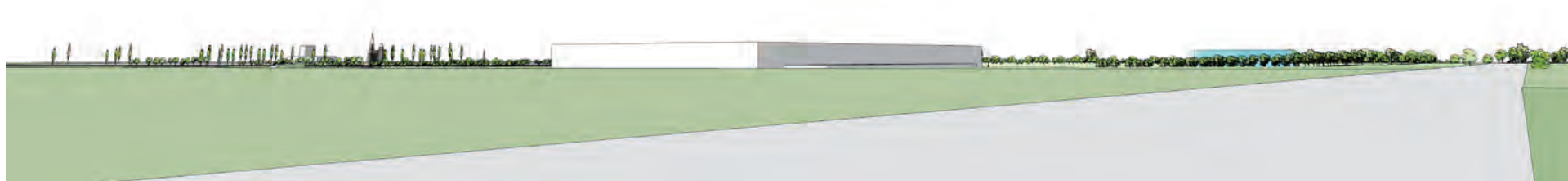


Vue 1 sans plantations

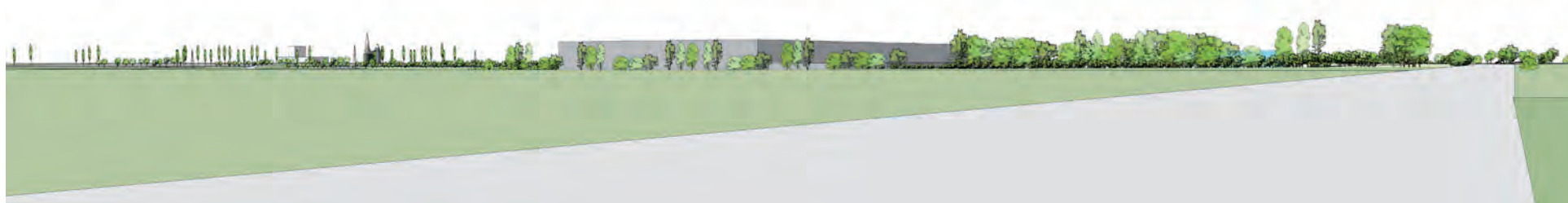


Vue 1 avec plantations

► Depuis la RN 330



Vue 2 avant plantations



Vue 2 avec plantations



Vue 3 avant plantations



Vue 3 avec plantations

Depuis l'autoroute A1





Vue 1 avant plantations



Vue 1 avec plantations

► Depuis l'autoroute A1 en venant de Lille

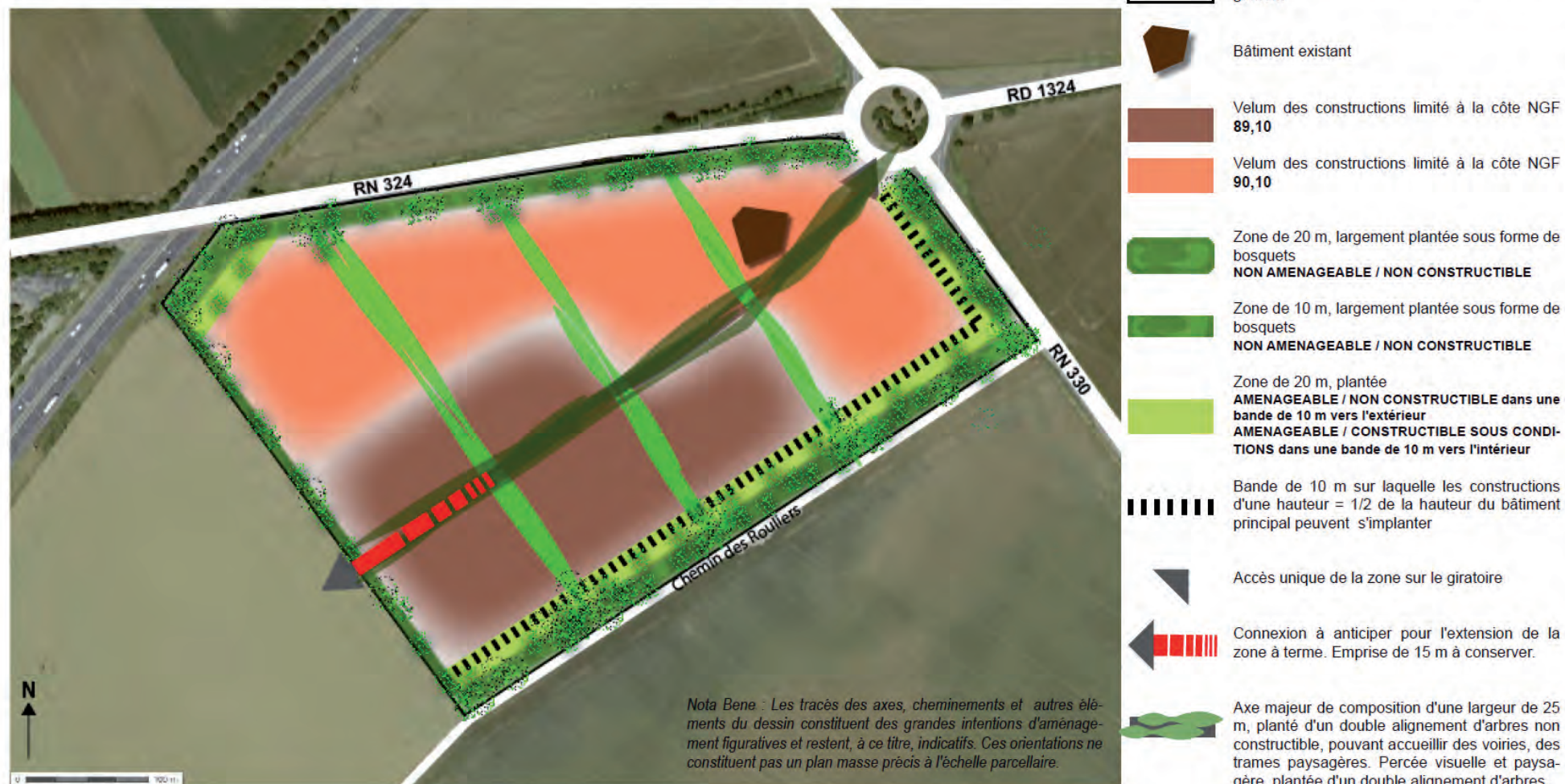


Vue 2 avant plantations



Vue 2 avec plantations

Les objectifs du PLU avant la modification



La modification de 2015 a transformé la zone AU en zone UE la rendant constructible.

Une étude paysagère spécifique a été réalisée dégageant des enjeux et des intentions pour le futur aménagement.

Étude paysagère Enjeux et intentions

1. Mettre en place des Velums permettant à la végétation d'intégrer les volumes bâtis
2. Rationaliser, rendre structurant, lisible et simple le réseau viaire
3. Employer le vocabulaire végétal déjà présent autour du site et des essences végétales indigènes
4. Utiliser la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert pour structurer, délimiter et enrichir le projet paysager

Orientation particulière d'aménagement (OPA) Principes de l'OPA en matière de paysage

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

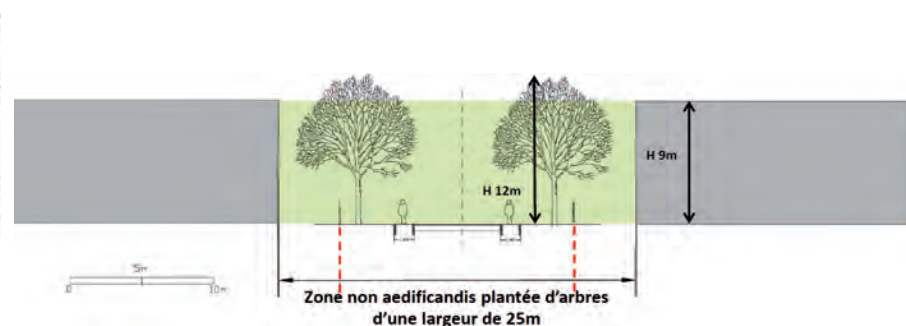
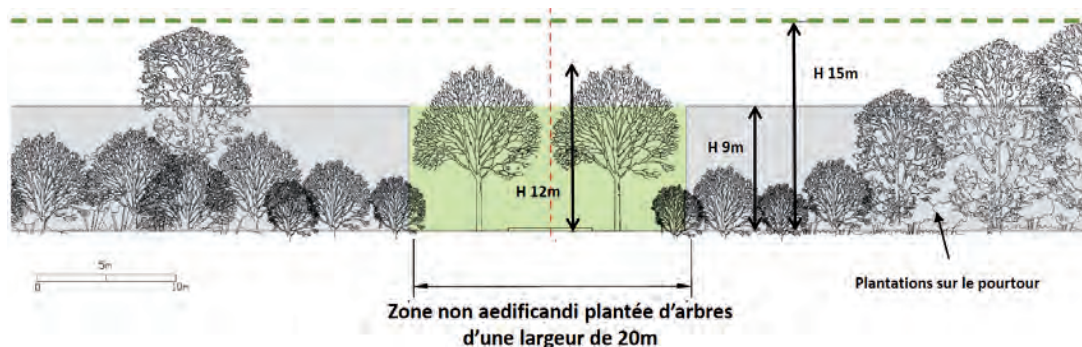
par la Ville de Senlis dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme car il est une composante importante du projet global.

- 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

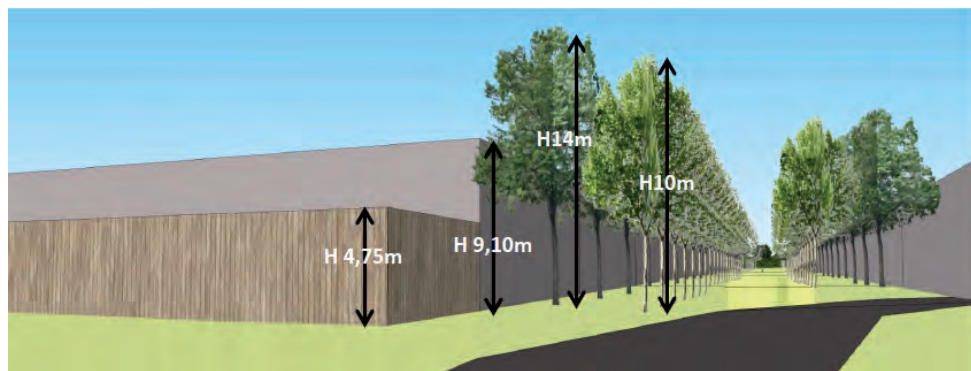
2 - Maintenir la présence forte du végétal au sein de la zone

► 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.

- 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.



Principes de l'OPA en matière d'architecture :

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

- 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.

Principes de l'OPA en matière de desserte

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.

les enjeux mis en évidence par la présente étude paysagère rejoignent plusieurs objectifs de l'étude de 2015.

Les objectifs retenus sont les suivants :

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

Cependant, l'étude paysagère de la modification de 2015 s'appuyait sur l'hypothèse d'un parc d'activités occupé de petites unités, de faible hauteur (6 à 8 m) .

L'OPA de 2015 mettait en place des règles visant à maîtriser le paysagement d'un secteur destiné à être morcelé en lots. Le paysage intérieur était donc associé à la trame des voies de desserte.

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

L'OPA de 2015 fixait des règles contraignantes concernant l'épaisseur des marges plantées et la hauteur des constructions, dans le but de d'établir de la cohérence dans un contexte où chaque acquéreur dispose d'une certaine autonomie.

Ces règles sont difficilement compatibles avec les contraintes d'un programme logistique.

La nouvelle OPA devra donc mettre en place des règles adaptées tout en conservant l'esprit et les ambitions du PLU.

Il est proposé notamment de conserver le concept de trame paysagère en l'adaptant aux contraintes d'un programme autorisant des entités de grande taille.

Propositions pour l'élaboration
d'une nouvelle orientation d'aménagement

Traitement paysager des marges

Propositions pour l'OPA de la modification N°2

Paysage

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

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

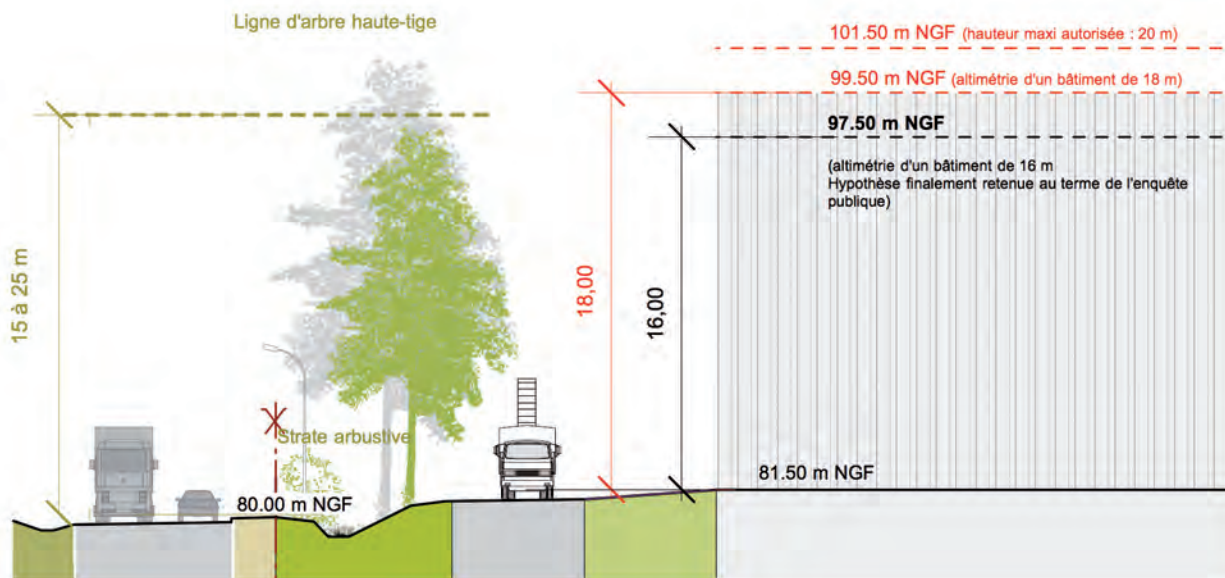
1. Assurer la transition paysagère entre les espaces agricoles et les futures constructions

► Traitement des marges de la parcelle.

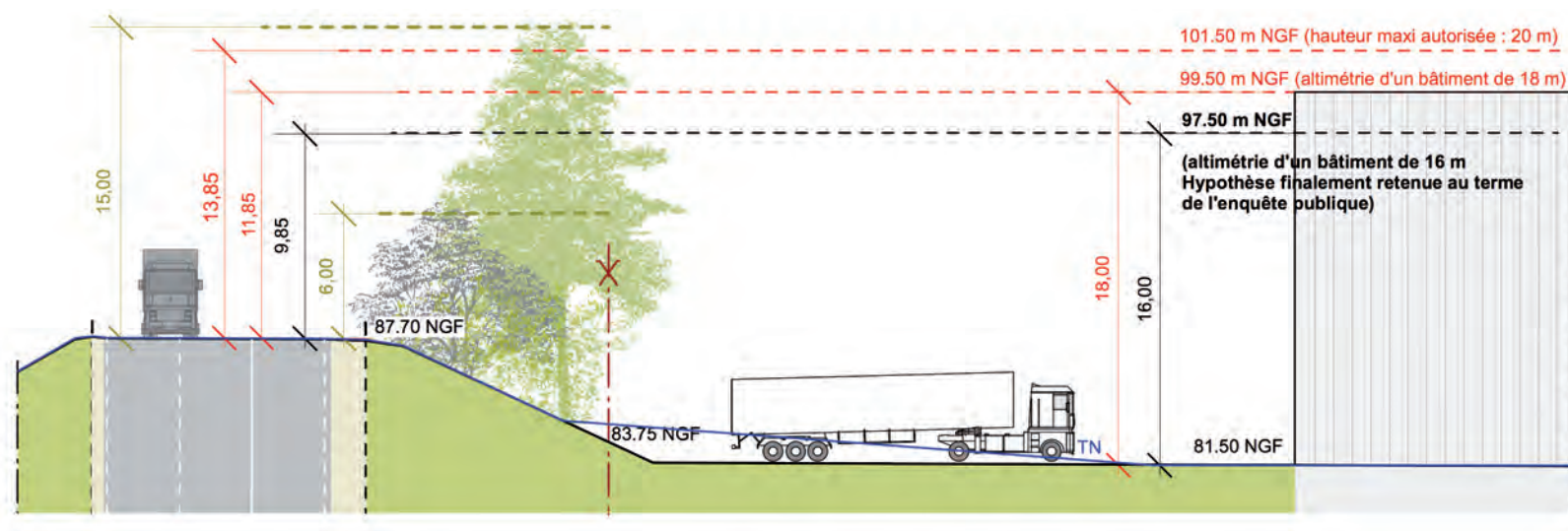
À la limite entre le site et les zones agricoles ouvertes, les marges définies au plan de l'OPA devront être constituées d'une bande boisée, dans laquelle sera réalisé un fossé et qui accueillera des plantations pluristratifiées associant des espèces végétales choisies dans la liste préconisées par l'étude paysagère.

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

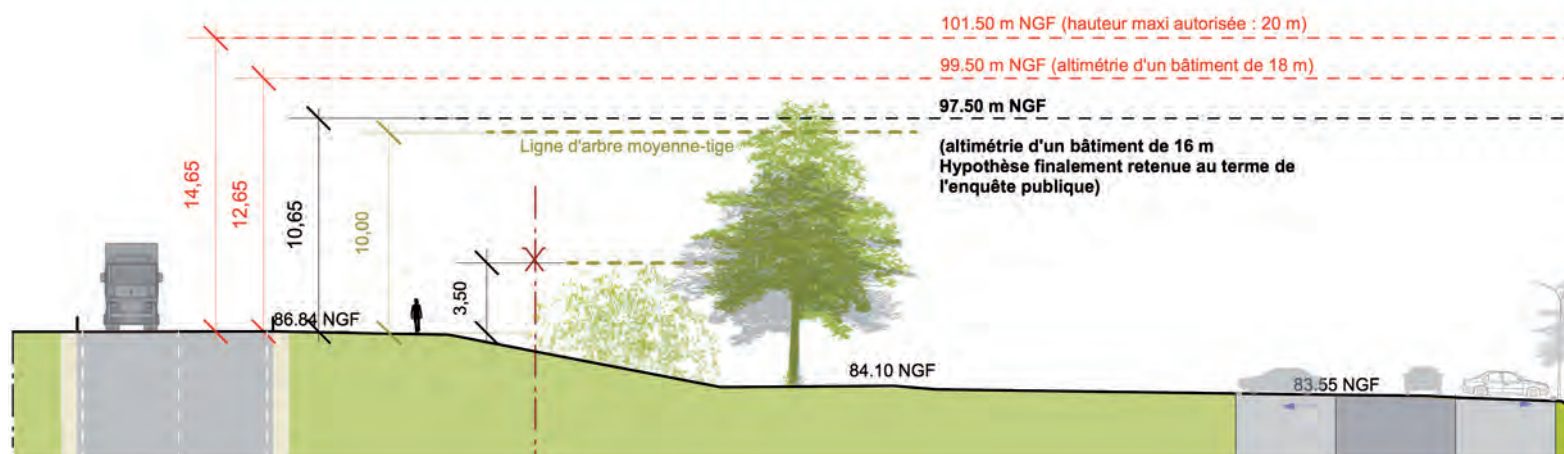
Le long des voies circulant en périphérie du site : RN 324, RN 330 et chemin des Rouliers (transformé en voirie de desserte à terme), le traitement des marges est défini conformément aux coupes de principes en annexe du plan de l'OPA.



Principe de traitement des marges le long du chemin des Rouliers



Principe de traitement des marges le long de la RN 324



Principe de traitement des marges le long de la RN 330

Traitement paysager à l'intérieur du site

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

► Installation de trames paysagères dans le sens nord-sud, destinées à maintenir une discontinuité dans le bâti et une permanence des vues depuis les infrastructures routières.

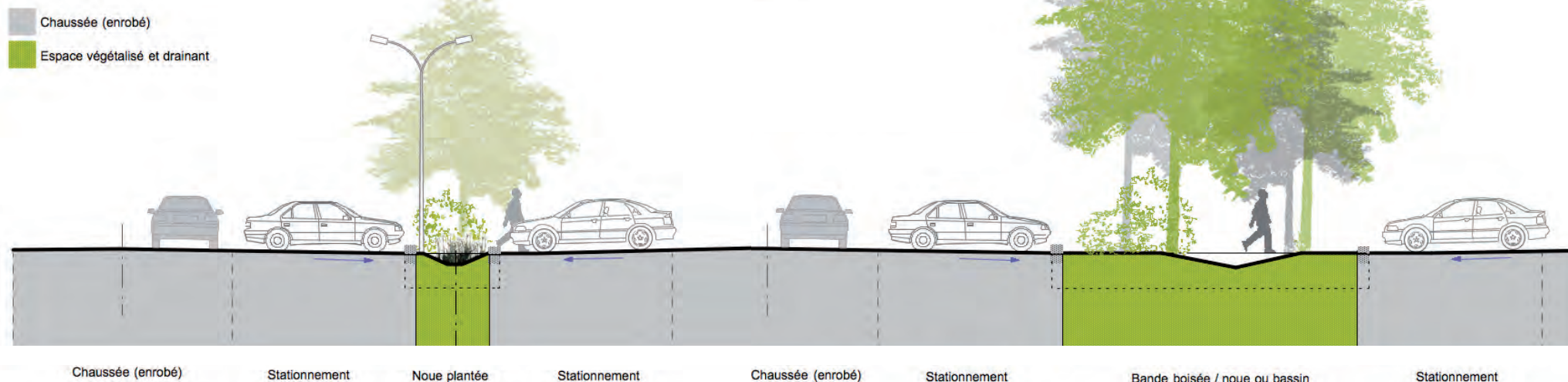
► Gestion alternative et paysagère des eaux pluviales.

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

- Soit d'une bande boisée associant des arbres de haute ou moyenne-tige et des arbustes adaptés à des sols hygromorphes.

- Soit d'une noue plantée de végétaux hygromorphes s'inspirant de la liste précisée dans l'étude paysagère.

► Traitement paysager des espaces libres, y compris bassins de rétention associés aux constructions et aux espaces imperméabilisés, lorsque la réalisation de noues n'est pas possible. Ces espaces seront plantés avec des arbres s'inspirant de la liste précisée dans l'étude paysagère.



Structures et palettes végétales

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

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

Les végétaux proposés pour constituer ces structures sont les suivants :

Pour les structures végétales pluristratifiées : bandes boisées, bosquets et ponctuations arbustives (haies vives)

Arbres atteignant plus de 20 m à l'âge adulte

- Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata* = *Q. robur*)
- Chêne sessile = chêne rouvre (*Quercus sessiliflora* = *Q. petraea*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Noyer d'Amérique (*Juglans nigra*)
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)
- Platane à feuilles d'érable (*Platanus x acerifolia*)
- Platane d'Orient (*Platanus orientalis*)
- Tilleul argenté (*Tilia tomentosa*)
- Tilleul de Hollande = tilleul commun (*Tilia x Europaea*)

Arbres atteignant 15 à 20 m à l'âge adulte

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

Arbres atteignant 10 à 15m à l'âge adulte

- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
- Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)

Arbres atteignant 5 à 10m à l'état adulte

- Cerisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)

Arbustes champêtres caducs (pour strates arbustives)

- Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Charme commun - en charmille (*Carpinus betulus*)
- Eglantier commun (*Rosa canina*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Groseiller à fleurs (*Ribes sanguineum*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Nerprun cathartique (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier commun (*Corylus avellana*)
- Prunellier ou épine noire (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Viorne mancienne = lantane (*Viburnum lantana*)

Végétaux pour sol hygromorphes proposés pour réaliser les noues et bandes boisées associées à des noues et bassins

Arbres de plus de 20 m

- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)
- Orme champêtre (*Ulmus minor* = *Ulmus campestris*)

Arbres entre 10 et 15 m

- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)

Arbres entre 5 et 10 m

- Merisier à grappes (*Prunus padus*)
- Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)
- Saule cendré (*Salix cinerea*)
- Saule fragile (*Salix fragilis*)

Arbustes

- Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
- Cassissier (*Ribes nigra*)
- Osier rouge (*Salix purpurea*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Saule à oreillettes (*Salix aurita*)

Plantes vivaces

Les espèces suivantes sont adaptées à la couverture en nappe des rives faiblement inclinées :

- en situation ensoleillée
- *Caltha palustris*
- *Carex pseudocyperus*
- *Glyceria maxima*
- les iris (*I. pseudocarus*)
- *Lysimachia nummularia*
- *Lythrum salicaria*

en situation mi-ombragée et ombragée

- *Carex pendula*,
Couvre-sols :
- *Cardamine pratensis*
- *Euphorbia palustris*
- *Filipendula ulmaria*
- *Juncus effusus*
- *Mentha aquatica*

Végétaux favorisant la bio-diversité

Les insectes « auxiliaires » ou utiles participent à l'équilibre écologique en se nourrissant d'insectes ravageurs comme les pucerons, les chenilles, les acariens.

Arbustes favorables aux insectes « auxiliaires »

:

- Buis commun (*Buxus sempervirens*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Noisetier commun (*Corylus avellana*)
- Prunellier ou épine noire (*Prunus spinosa*)
- Saule osier (*Salix caprea* ; *Salix triandra*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Viorne mancienne = lantane (*Viburnum lantana*)
- Sureau (*Sambucus nigra*)

Arbustes à fruits et graines pour les oiseaux :

- Bourdaine (*Rhamnus frangula*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier commun (*Rosa canina*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Groseiller sanguin (*Ribes sanguineum*)
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)
- Prunellier ou épine noire (*Prunus spinosa*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Viorne mancienne = lantane (*Viburnum lantana*)

Espèces végétales proscrites ou à éviter

Espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

Ludwigie à grandes fleurs / Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
Jussie fausse-péplide / Ludwigie fausse-péplide (*Ludwigia peploides*)

Essences envahissantes à ne pas planter

Ailante glanduleux / Faux-Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
Baccharis à feuilles d'arroche / Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
Bambou (*Bambou sp*)
Buddleia de David / Buddleja du père David / Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
Érable négondo (*Acer negundo*)
Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
Prunier tardif / Cerisier tardif / Cerisier noir (*Prunus serotina*)

Rhododendron pontique / Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
Sumac hérissé (*Rhus typhina*)
Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)

Espèces décoratives inadaptées au contexte local (à éviter et proscrites en haies monospécifiques).

Thuya (*Thuja*)
Cyprés de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)

Traitement architectural

1. Assurer une insertion volumétrique cohérente avec la topographie du site

► En implantant les bâtiments les plus hauts en partie basse du site, de façon à profiter de l'encaissement créé par les talus boisés de la RN 324.

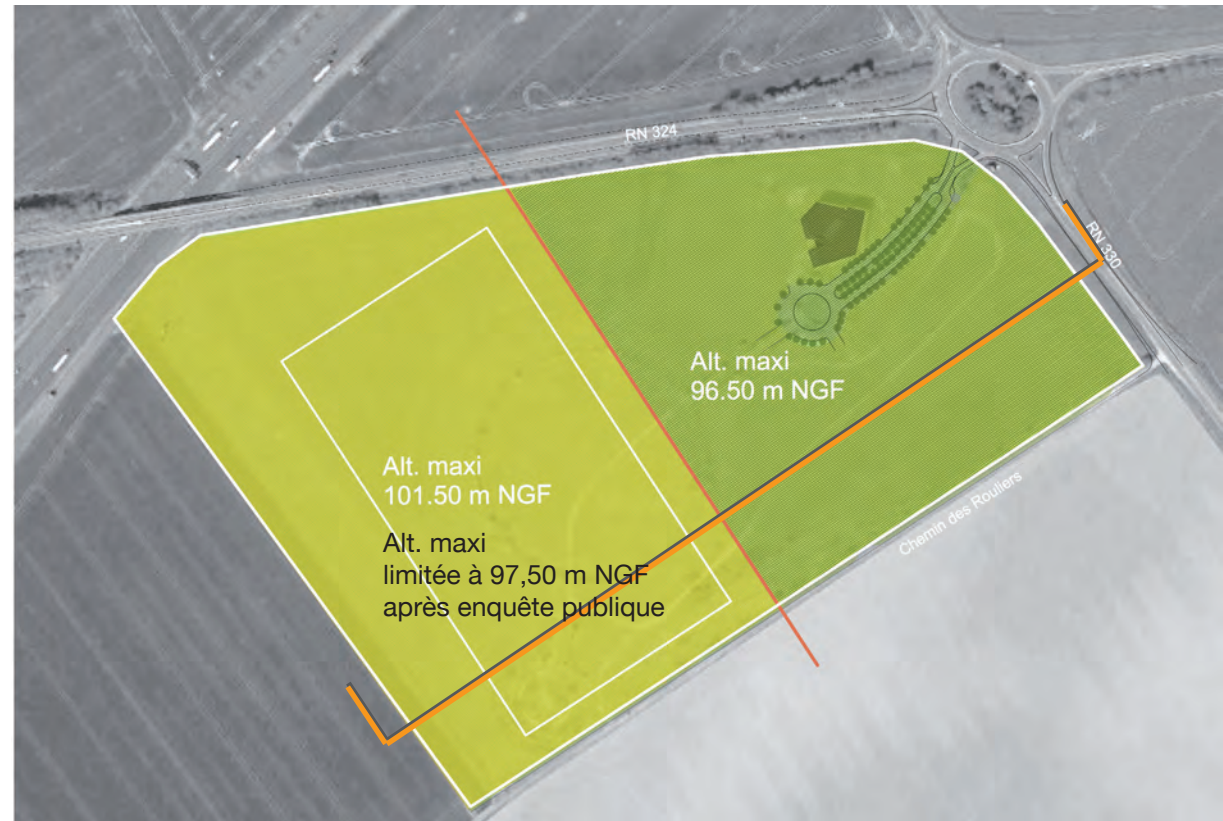
► En implantant ces bâtiments dans un sens nord-sud de façon à ne pas colmater les vues depuis la RN 330.

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

. A l'Ouest : Un vélum à 101.50 m NGF, permettant l'implantation d'un bâtiment logistique à 81.50 m NGF. Ce qui autorise une hauteur maximum de 20 m.

Après enquête publique, ce velum est fixé à 97,50 m NGF, soit une hauteur maximum de 16 m pour les constructions.

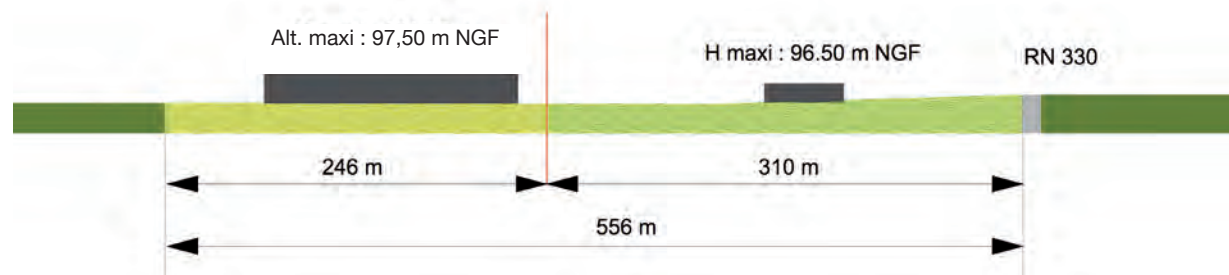
. A l'Est, un vélum à 96.50 m NGF, correspondant à l'altimétrie du toit du bâtiment existant



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

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

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



1 - Canaliser la circulation des véhicules motorisés

- Assurer une fluidité des dessertes sans générer de conflits d'usage sur le réseau existant.

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

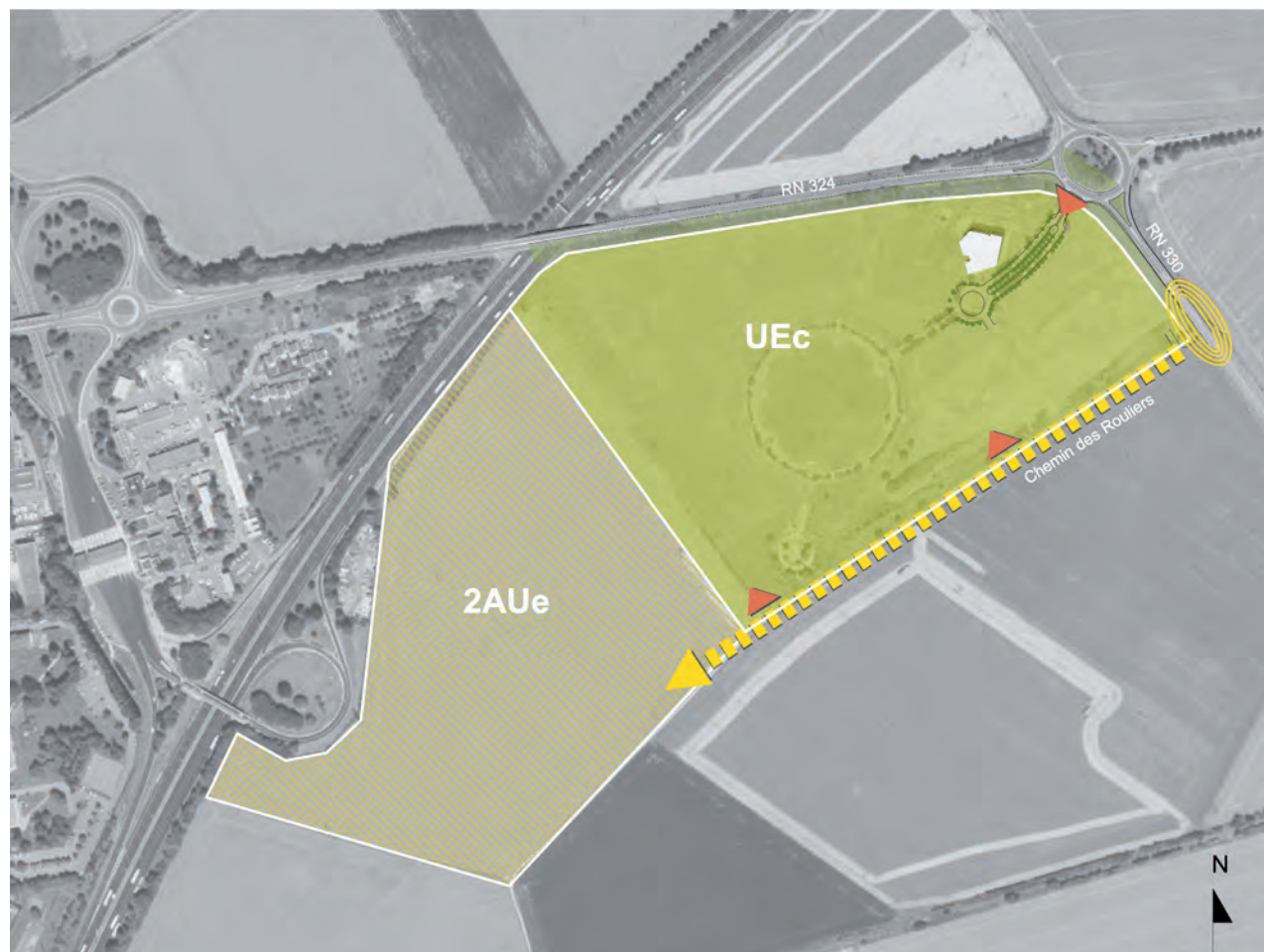
- En aménageant le chemin des Rouliers pour desservir la zone UEc. Il pourra également desservir ultérieurement son extension (zone 2AUe).
- En sécurisant son raccordement à la RN 330.

3 - Favoriser les déplacements doux

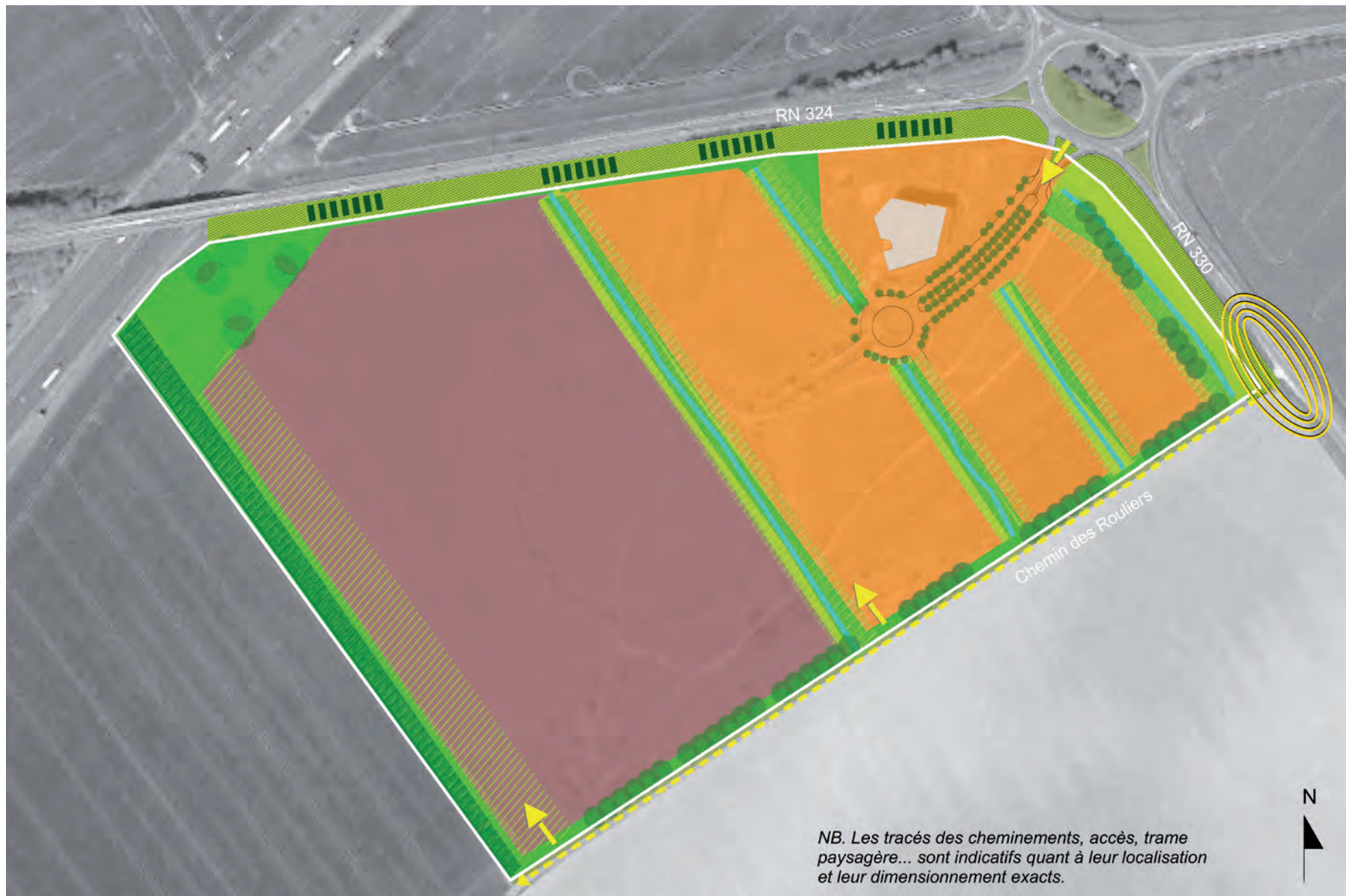
- En mettant en place des circulations douces à l'usage des utilisateurs du site et des visiteurs.
- En favorisant le raccordement avec la voie verte réalisée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée, qui permet une connexion douce du site avec les principaux équipements et le centre-ville de Senlis.

Légende

-  Zone UEc
-  Extension future du Parc d'activités
-  Accès possibles vers le Parc d'activités
-  Dispositif de raccordement sur RN 330 à traiter
-  Desserte secondaire de la zone UEc et possible pour l'extension de la Zone d'activités



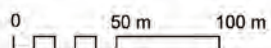
Plan de l'Orientation Particulière d'Aménagement



Légende

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

(*) Suivant typologies végétales définies dans l'OPA



Département de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3



RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation : 20 juin 2013
Approbation modification n°1 : 25 juin 2015
Approbation modification n°2 : 15 juin 2017

Approbation dossier de modification n°3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 25 avril 2019

Table des matières

I. Dispositions de la modification du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)	4
1. Désignation du Maître d'Ouvrage.....	4
2. Articles du Code de l'Urbanisme (CU) régissant la procédure de modification du PLU.....	4
3. Les modalités de l'enquête publique	5
II. Contexte de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	6
1. Contexte du site objet de la présente modification du PLU	6
2. Objectifs poursuivis dans la ZAC	8
3. Modifications apportées au document d'urbanisme	8
III. Modification du plan de zonage	8
1. Désignation des zones UBr.1 et UE	8
2. Adaptation du plan de zonage	8
IV. Adaptation de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du Quartier de la Gare.....	10
1. Modification du périmètre de l'OAP.....	10
2. Confortement des axes secondaires existants et suppression d'un axe secondaire à créer.....	10
V. Adaptation des règles de stationnement en zone UBr.1	12
1. Analyse des besoins en stationnement de la zone UBr1.....	12
2. Adaptation des règles de stationnement aux usages.....	15
3. Ajouts de règles rendues obligatoires par des législations complémentaires	16
VI. Etude d'incidences environnementales.....	16
1. Modification du zonage.....	16
2. Adaptation de l'OAP.....	17
3. Adaptation des règles de stationnement en zone UBr.1	17
4. Conclusion sur les incidences environnementales.....	18

I. Dispositions de la modification du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

1. Désignation du Maître d'Ouvrage

Ville de Senlis
Hôtel de Ville – 3 Place Henri IV
60300 SENLIS

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

Conformément à l'article L153-36 du CU, la présente procédure d'évolution du PLU est une modification puisque les modifications apportées n'ont pas pour objet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification du PLU doit être compatible avec les articles L153-37 à L153-44 du CU.

L'article L153-37 prévoit que la procédure de modification soit engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

L'article L153-40 précise qu'avant l'ouverture de l'enquête publique du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Ces personnes publiques sont :

- l'Etat,
- la Région Hauts-de-France,
- le Département de l'Oise,
- le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise,
- la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Oise,
- la Chambre d'agriculture
- la Communauté de Communes Senlis Sud Oise (CCSSO)
- la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte (CCPOH)
- la Communauté de Communes du Valois (CCPV)

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

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer les possibilités de construire ;

- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

L'article L153-43 prévoit qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet d'évolution du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

L'article L153-44 précise que l'acte approuvant une modification devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

L'article R151-5 prévoit que le rapport de présentation soit complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est modifié.

3. Les modalités de l'enquête publique

L'article L153-41 du CU prévoit que le projet de modification du PLU soit soumis à enquête publique organisée par le maire conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le Maire : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement (Articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement).

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 L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Aux termes de l'enquête publique et conformément à l'article L153-43 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire est approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Senlis, autorité compétente en matière de document d'urbanisme.

II. Contexte de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

L'urbanisme de la Ville de Senlis est régi depuis le mois de juillet 2013 par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2013 et modifié successivement par délibérations en date du 25 Juin 2015 et 15 juin 2017.

Ce document d'urbanisme a été réalisé 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.

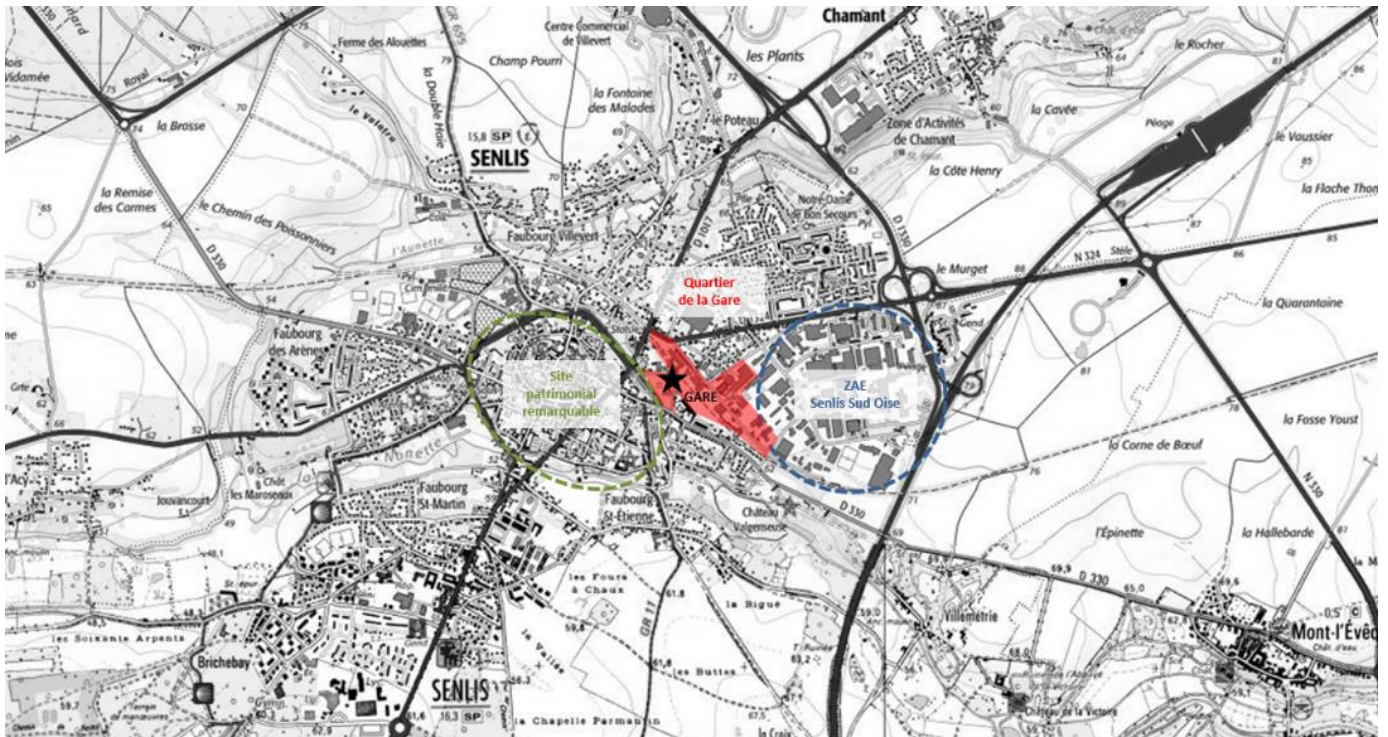
La principale motivation des deux premières modifications du PLU a été de permettre la mise en œuvre des projets de développement économique identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) avec notamment le projet de parc d'activités des Portes de Senlis, le développement du Quartier Ordener et les activités agricoles.

L'objectif de cette troisième modification du PLU est de permettre la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain pour la commune à vocation principale de création de logements. En effet, la Ville de Senlis doit faire face depuis 2009 à une décroissance démographique passant progressivement de 16 310 habitants (2007) à 16 170 (2010) puis 15 789 habitants (2012) et 14 777 habitants (2015).

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

Les études urbaines menées en 2007-2008 sur la commune de Senlis, en partenariat avec le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France, ont identifié l'importance pour Senlis de limiter l'urbanisation des terres agricoles et de favoriser le renouvellement urbain.

Le quartier dit de la Gare, situé à l'est du site patrimonial remarquable (centre-ville historique), est constitué de friches ferroviaires (acquises par la commune à Réseau Ferré de France en 2003), d'espaces mal définis mais aussi de bâtis remarquables qui ont alors été pointés comme secteur prioritaire et privilégié pour « refaire la ville sur la ville ».

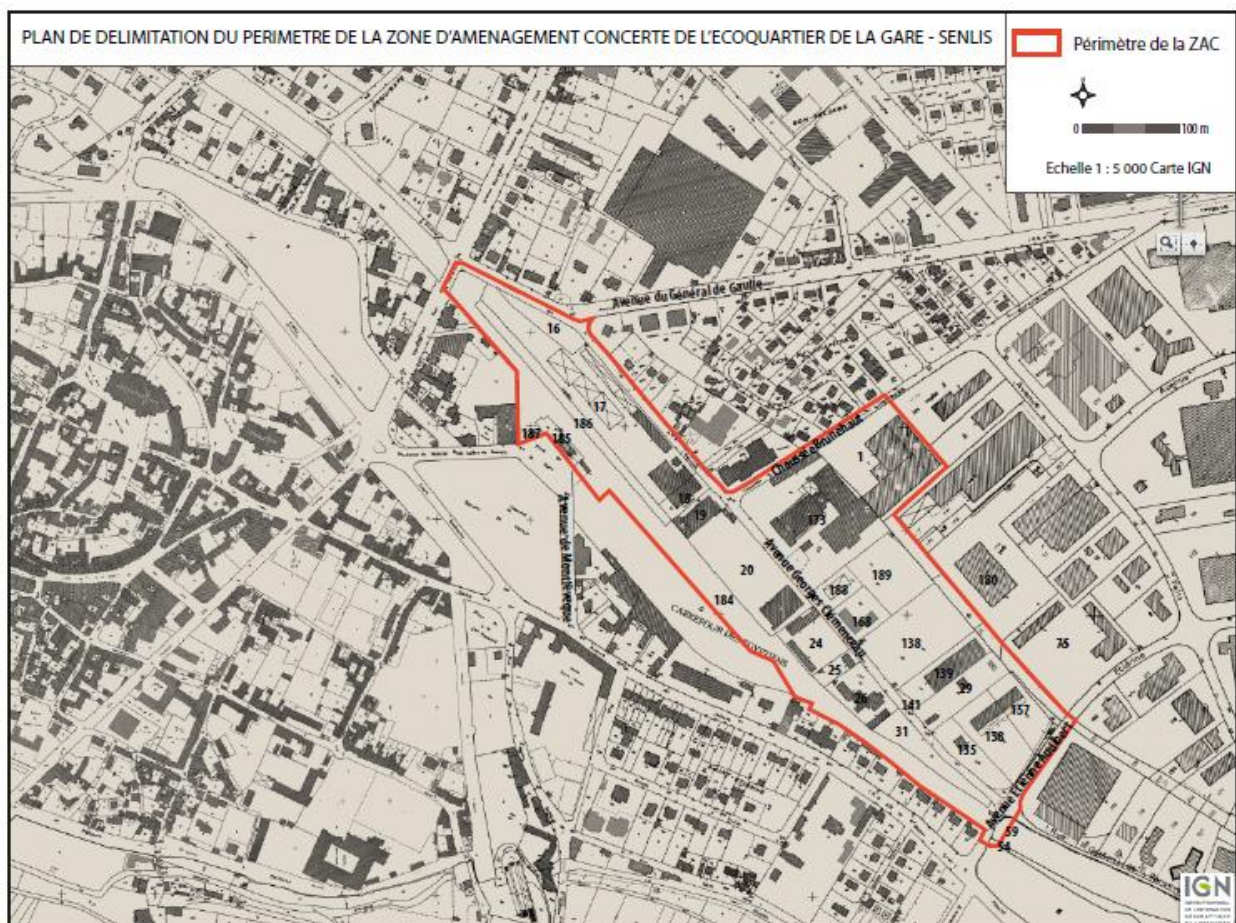


Les études qui s'en sont suivies en vue de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur ont confirmé la volonté de la Ville d'aboutir à une programmation urbaine sur ce même secteur. C'est ainsi, en 2013, que le périmètre du projet d'aménagement a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.



Localisation de la ZAC de l'EcoQuartier entre le centre-ville historique et la ZAE

Le 19 février 2014, la Zone d'Aménagement Concertée de l'EcoQuartier de la Gare, d'une surface d'environ 12 ha, a été créée par délibération du Conseil Municipal.



2. Objectifs poursuivis dans la ZAC

Les objectifs poursuivis par l'aménagement du secteur de l'ancienne gare et la création de la ZAC de l'EcoQuartier de la Gare sont multiples et ont fait l'objet d'une concertation. Ils visent principalement à :

- Reconvertir les friches ferroviaires ;
- Opérer une restructuration importante des territoires concernés visant l'intensification urbaine par l'introduction progressive d'une plus large mixité d'usages ;
- Accueillir une large offre de logements diversifiée (logements en accession, logements locatifs intermédiaires, logements à destination des seniors etc.), des commerces, ainsi que les stationnements adaptés ;
- Créer une offre commerciale en tenant compte des commerces de proximité existants ;
- Valoriser les espaces publics et favoriser l'intégration urbaine ;
- Inscrire l'ensemble du projet dans une démarche de développement durable en impulsant une démarche d'EcoQuartier, de la conception du projet urbain jusqu'à la définition de cibles environnementales.

3. Modifications apportées au document d'urbanisme

Après une période d'application du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 juin 2013 et modifié le 25 Juin 2015 et le 15 juin 2017, il apparaît nécessaire de procéder à certaines adaptations du document d'urbanisme :

- Modification du périmètre de zonage de la zone UBr1, afin d'y inclure, l'intégralité du périmètre de la ZAC de l'EcoQuartier de la Gare (correction matérielle) ;
- Adaptation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation dite « Quartier de la Gare » ;
- Adaptation des règles de stationnement en zone UBr1 correspondant à l'EcoQuartier.

III. Modification du plan de zonage

1. Désignation des zones UBr.1 et UE

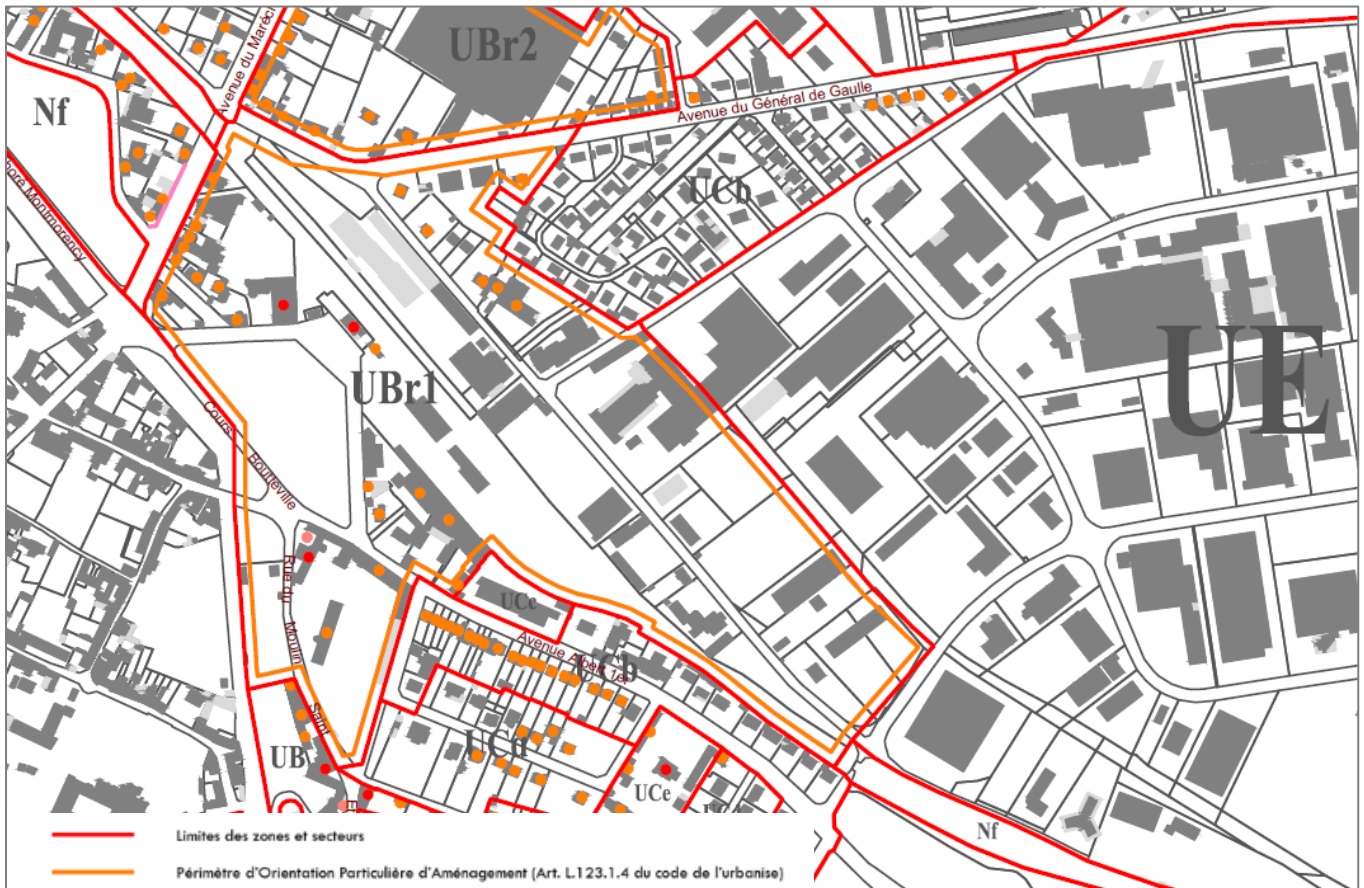
La zone UBr désigne « *les parties de la zone Ub concernées par des projets de restructuration de grande ampleur, visant l'intensification urbaine de ces quartiers par l'introduction progressive d'une plus large mixité d'usages et une recomposition urbaine en référence aux espaces publics.* ».

Ainsi le secteur **UBr.1** désigne le quartier dit « de la Gare » qui inclut le périmètre de la ZAC de l'EcoQuartier de la Gare.

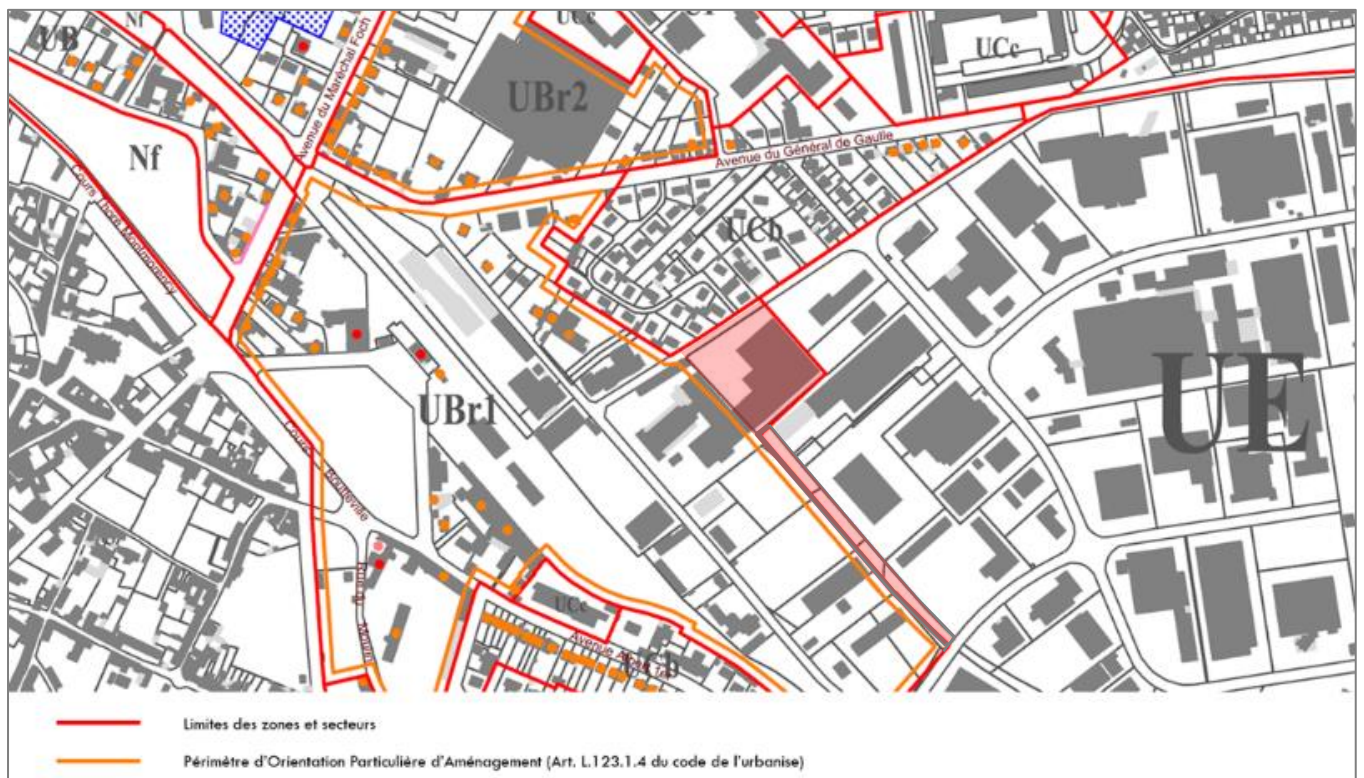
La zone **UE** désigne quant à elle la zone destinée à recevoir l'implantation d'activités économiques et notamment industrielles. Celle-ci impose donc des règles non adaptées à la destination future des parcelles BN 1, BN 221, BN222, BN223 et BN224, destinées à recevoir de l'habitat résidentiel dans le cadre du projet de ZAC.

2. Adaptation du plan de zonage

La zone UBr1 est la zone de renouvellement urbain mais ne recouvre que partiellement le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté. Les parcelles cadastrées BN 1 (9 040 m²) / BN 221 (1 054 m²) / BN 222 (921 m²) / BN 223 (454 m²) / BN 224 (1 121 m²), pourtant intégrées au périmètre de la ZAC de l'EcoQuartier de la Gare sont comprises en zone UE, dont les règles ne correspondent pas à leur destination. En effet la zone UE est celle correspondant à la zone d'activités limitrophe de la ZAC. Ces parcelles seront réintégrées dans le zonage du PLU permettant la réalisation de la ZAC. Il s'agit d'une correction matérielle mineure du document d'urbanisme qui ne concerne que 12 590 m².



Plan de zonage du PLU avant modification



Plan de zonage du PLU après modification n°3 du PLU

IV. Adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du Quartier de la Gare

1. Modification du périmètre de l'OAP

Les parcelles réintégrées ci-avant dans la zone UBr1 se voient qualifiées des mêmes enjeux de renouvellement urbains que les parcelles voisines situées en ZAC : « secteur de renouvellement ; typologie attendue : collectifs ».

Le périmètre de l'OAP est donc étendu pour être mis en cohérence avec le périmètre de la zone UBr1.

2. Confortement des axes secondaires existants et suppression d'un axe secondaire à créer

Les parcelles le long de l'avenue Clémenceau étant parfaitement desservies par celle-ci, les réflexions urbaines menées dans le cadre de la ZAC ont montré qu'il n'est pas nécessaire de prévoir une voie secondaire de contournement située entre la ZAC et la zone d'activités. Par conséquent l'OAP sera corrigée en ce sens.

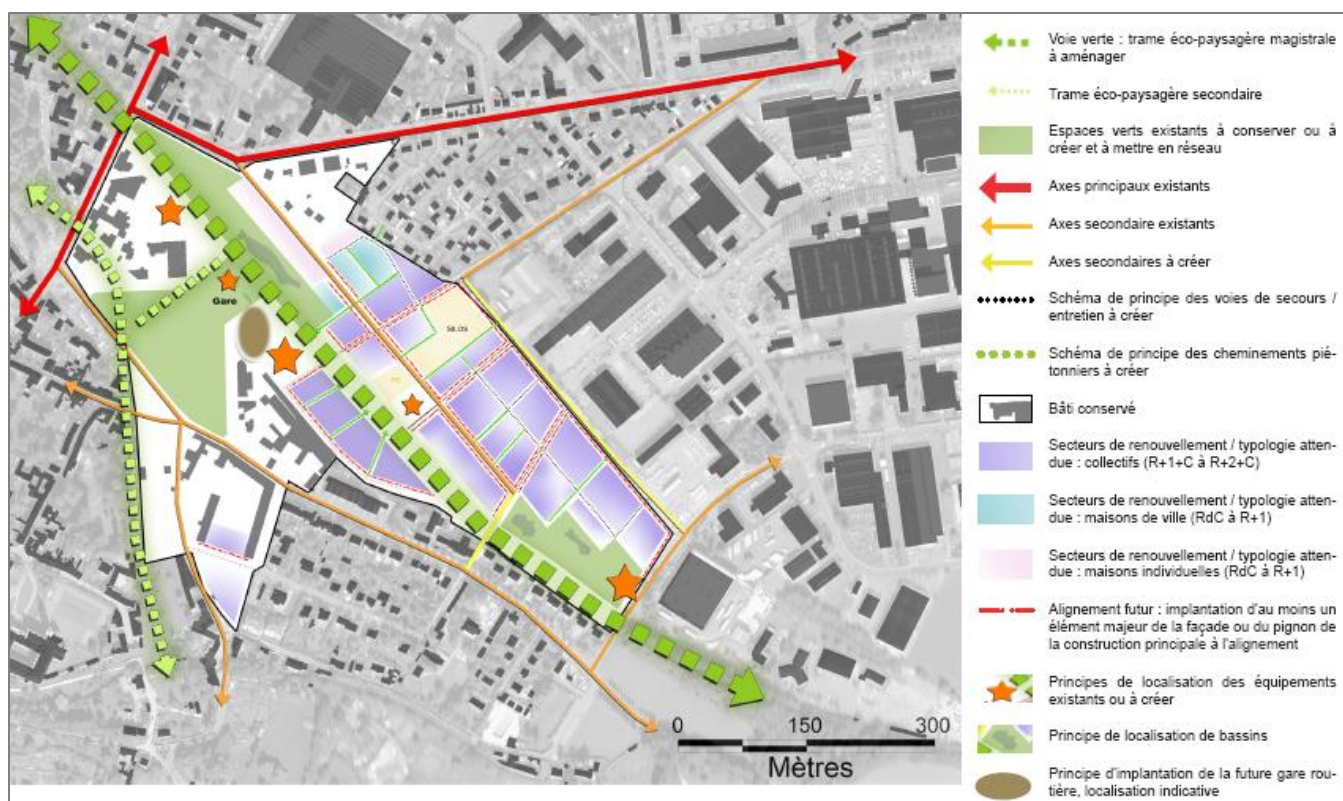
Cet axe secondaire devient facultatif et pourra relever de la décision des futurs promoteurs dans la desserte interne des îlots.

Les deux axes secondaires existants - chaussée Brunehaut et avenue Georges Clémenceau - dont les conditions de circulation avaient été modifiées au profit de l'axe secondaire à créer, sont confortés dans l'OAP pour permettre leur réutilisation dans le projet global.

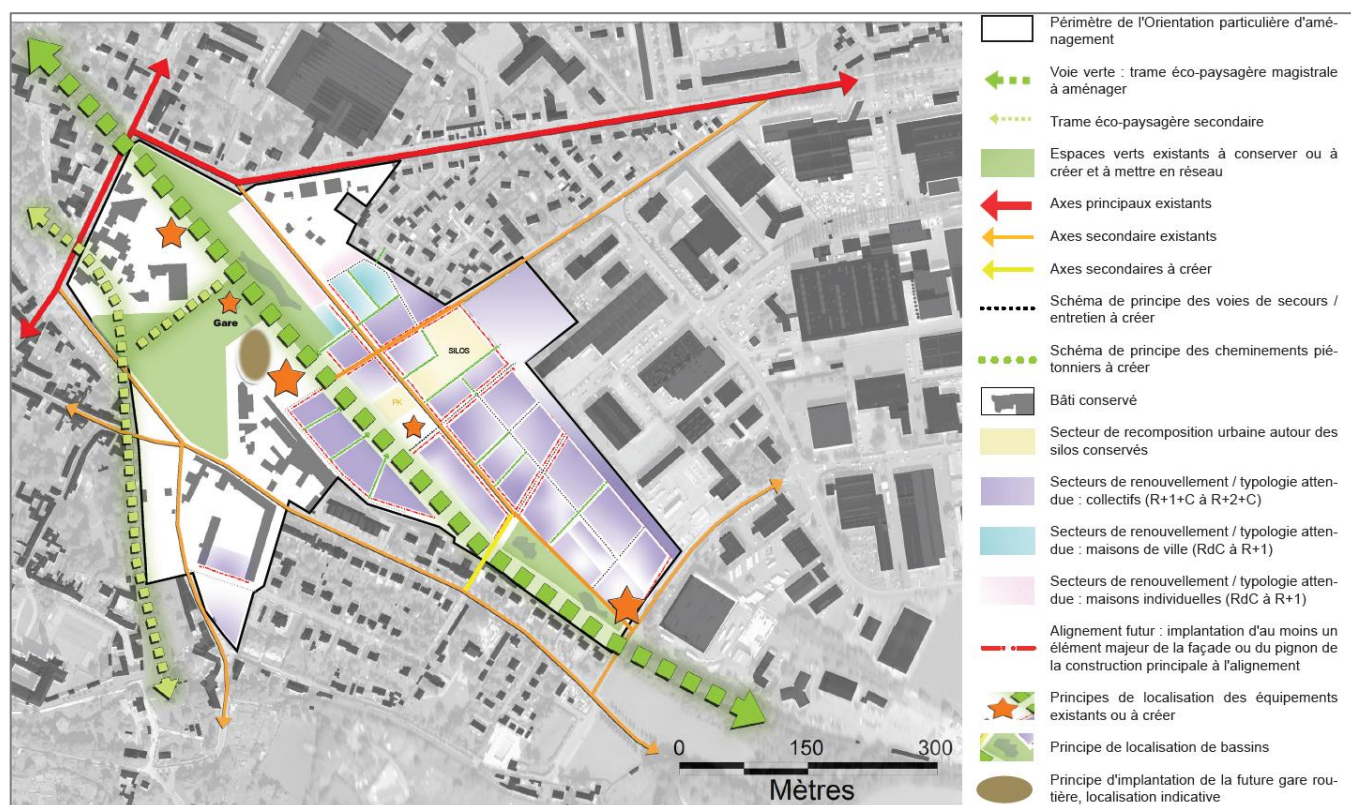
3. Mise en cohérence des secteurs de renouvellement attendu

Le rapport du commissaire enquêteur, remis le 15 avril 2019, à l'issue de l'enquête publique fait apparaître en recommandation que « *la zone de couleur verte (indiqué dans la légende : « espaces verts existants, à conserver, ou à créer et à mettre en réseau ») laissant présumer une obligation de respecter un bandeau d'espace naturel non constructible, en particulier en fin de ZAC (parcelle AY135) qui risque de pénaliser les propriétaires de parcelles situées en alignement* ».

Les deux parcelles au nord-est de l'avenue Georges Clémenceau, visés par la présente recommandation, ne présentent aucun intérêt paysager existant. Elles sont réintroduites dans les secteurs de renouvellement collectif pour permettre une meilleure cohérence de l'OAP qui vise le renouvellement urbain des parcelles situées au nord de l'avenue Georges Clémenceau et la continuité urbaine.



OAP « Quartier de la Gare » avant modification



OAP « Quartier de la Gare » après modification

V. Adaptation des règles de stationnement en zone UBr.1

1. Analyse des besoins en stationnement de la zone UBr1

La règle de stationnement édictée pour l'habitat dans le PLU en vigueur est unique sur l'ensemble des zones de la commune, à savoir 2 places par logement, sans distinction de typologie. Pourtant, la réalité des besoins en matière de stationnement est plus complexe et relève à la fois de la typologie de logements et de la situation géographique du zonage au sein de la commune.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme est donc motivée par la nécessité de prendre en compte cette réalité et les évolutions prochaines au sein du périmètre de l'EcoQuartier de la Gare en y adaptant les exigences de stationnement.

Proximité de la gare routière, des commerces, services et équipements

La zone UBr1 est située au pied de la gare routière de Senlis. La gare routière est le point de convergence des 15 lignes de bus qui desservent le territoire de Senlis dont 10 lignes régionales et interurbaines et 5 lignes communales. Les lignes de bus régionales et interurbaines permettent le rabattement des usagers vers les gares ferroviaires et pôles d'emplois de Creil, Chantilly, Orry-la-Ville, Roissy et Compiègne.

Les lignes urbaines desservent quant à elles, l'ensemble des équipements communaux : Hôpital et autres centres de santé, établissements scolaires, centre-ville, centre commercial, cimetière, résidences personnes âgées, zones d'activités...

L'enquête Déplacements Sud de l'Oise¹ réalisée en 2017 auprès de 5.000 habitants du sud de l'Oise fournit ainsi des éléments de contexte généraux sur le territoire, ses habitants et leurs habitudes de mobilité.

Celle-ci fait apparaître des motifs de déplacement classiques, avec une part structurante des trajets au départ et à l'arrivée au domicile (41%), qui correspondent souvent à des trajets domicile-travail ou domicile-études. La répartition horaire des déplacements en semaine fait apparaître les deux pics de trafic du matin et du soir (principalement domicile-travail et domicile-études) tandis que les déplacements pour autres motifs se concentrent en journée et dans une moindre mesure en soirée.

Si la part des déplacements en voiture est élevée (supérieure à 60 %), comme sur des territoires similaires (Beauvais, Béziers, Cherbourg), il est notable que la part des transports en commun (9% des trajets) est quasiment le double de Beauvais, Béziers ou La Rochelle. Ce qui s'explique principalement par la part des déplacements pendulaires à destination de l'Ile de France.

L'étude montre que le taux de motorisation des ménages de Senlis est compris entre 1,4 et 1,6 à l'échelle de la commune mais que sur le périmètre du centre-ville élargi il est compris entre 1.2 et 1.4.

En outre, l'étude met en exergue un chiffre essentiel : le taux d'équipement moyen des ménages en voiture dans le Sud de l'Oise s'établit à 1,44 véhicules par ménage, en cohérence avec d'autres territoires aux caractéristiques similaires.

¹ Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise (2017). Enquête Déplacement Sud de l'Oise. Lien d'accès : https://www.creilsudoise.fr/images/%C3%A9tude_d%C3%A9placement_HD.pdf

Le besoin de recours à la voiture individuelle pour les déplacements divers au sein de la zone UBR1 est réduit par la proximité à la gare routière mais également par le passage au sein de la zone de la voie verte, voie cyclable et piétonne qui permet de rejoindre de manière sécurisée des équipements structurants de la ville : collège, parc des sports avec piscine, terrains de foot, tribunal, cimetière et principales zones d'emplois. Cet équipement, très emprunté, favorise l'utilisation des modes doux

Il est aussi précisé que la programmation de la ZAC de l'EcoQuartier de la Gare prévoit la présence de commerces de proximité qui limiteront les besoins quotidiens de déplacement des populations les plus sédentaires. Pour les commerces ou services non installés dans l'EcoQuartier, les déplacements vers le centre-ville pourront s'effectuer en mode doux étant donnée la proximité (800 mètres – 10 à 12 min à pied).

² INSEE (2017). RP2015 exploitation principale.

Outre le contexte local de mobilité, les derniers textes législatifs depuis 2015 favorisent la réduction de la place de la voiture lorsque les logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

L'adaptation des règles de stationnement dans le secteur UBr1 se justifie donc par les constats de mobilité locale et par ces tendances législatives.

Des besoins différents selon des types de logements

Le stationnement s'apprécie aussi eu égard au type de population à qui il se destine et dont les besoins peuvent être sensiblement différents. A cet égard, la zone UBr1 pourra accueillir des logements intermédiaires et des résidences à destination des seniors dont les besoins spécifiques en stationnement doivent être pris en considération.

Le logement intermédiaire en location ou en accession, se définit selon trois conditions :

- > Etre situé dans une zone tendue : le logement doit être construit dans une zone où il est difficile de se loger, répondant ainsi à une vraie demande ;
- > Faire l'objet d'une aide directe ou indirecte de l'État ou d'une collectivité locale, accordée en contrepartie d'un engagement de pratiquer des prix modérés ;
- > Etre destiné aux classes moyennes, c'est-à-dire situées sous un plafond de ressources, qui sera identique à celui des locataires du dispositif de soutien à l'investissement locatif ;
- > Son prix ou son loyer est plafonné à un niveau intermédiaire défini par décret. Pour les logements locatifs, le plafond de loyer sera identique à celui du dispositif de soutien à l'investissement locatif

Par cette définition le logement intermédiaire inclut donc le Logement Locatif Intermédiaire (dit LLI) et le Prêt Social Location Accession (PSLA).

En proposant une offre de logement abordable, le logement intermédiaire constitue ainsi un chaînon à part entière et aujourd'hui manquant sur la commune : il permet de compléter le parcours résidentiel au sein de la commune.

Les populations à qui s'adresse le logement intermédiaire, sont principalement des primo-accédants et des jeunes actifs aux revenus structurellement plus faibles, dont le taux de motorisation est usuellement inférieur au reste de la population puisqu'il dépend directement du revenu.

La dernière enquête nationale du service de statistiques (SDES) du ministère de la Transition écologique et solidaire (en date de 2008) démontre en effet l'existence d'une forte corrélation entre le niveau de revenu des ménages et leur taux d'équipement. Ainsi au niveau national, le taux de motorisation des 10 % des ménages les plus aisés est de 1,58 véhicules tandis qu'il est de 0,72 pour les 10 % des ménages les moins aisés.³

La présente modification du PLU vise donc justement à intégrer cette réalité sociologique.

- La population dite senior possède également des besoins bien spécifiques en stationnement. A cet égard, l'enquête nationale sur la mobilité réalisée par le service de statistiques (SDES) du ministère de la Transition écologique et solidaire démontre le lien qui existe entre l'âge et le niveau d'équipement. Ainsi, si le taux de motorisation est de 1,45 pour les personnes de 35 à 49 ans (moyenne nationale en 2008), il chute à 0,64 pour les personnes de plus de 75 ans.

Si cela n'a pas fait l'objet d'une étude statistique spécifique, nous savons en outre par expérience que le niveau d'équipement des seniors est encore plus faible lorsque ceux-ci sont installés en résidence collective. Ces résidences regroupent les seniors les moins indépendants et leur offrent en réponse de nombreuses activités et services de proximité, limitant de facto le besoin de recours à l'automobile. De plus, les gestionnaires de résidences pour

³ Ministère de la Transition écologique et solidaire (2008). Enquête nationale transports et déplacements - Tableau 2 - Taux de motorisation et de multi-motorisation des ménages. Lien d'accès : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/la-mobilite-des-francais-panorama-issu-de-lenquete-nationale-transports-et-deplacements-2008>

personnes âgées mettent de plus en plus fréquemment à disposition de leurs résidents une flotte de véhicules électriques comme alternative à la possession d'un véhicule pour des personnes ayant un usage ponctuel de l'automobile.

En outre, les derniers textes législatifs favorisent déjà la réduction du nombre de places de voitures pour des logements dédiés (personnes âgées dans les établissements médicalisés, logements étudiants...).

L'adaptation des règles de stationnement dans le secteur UBr1 se justifie donc par la prise en compte des réalités sociologiques et économiques des populations qui composent certaines typologies de logements et par ces tendances législatives.

Le principe de la mutualisation

Le périmètre de la zone UBr1, zone de renouvellement urbain, accueillera à terme des opérations d'aménagement d'ampleur tant par le nombre de logements construits (environ 600 à 800) que par la variété programmatique opérée. Seront ainsi réalisées plusieurs opérations immobilières répondant à des besoins en stationnement différents et non concomitants. En rassemblant dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, en jouant de leur complémentarité et de la non-utilisation permanente des places pour limiter l'offre associée à chaque projet, les exigences en termes de nombre de places de stationnement peuvent ainsi être réduites. Ce principe est dit principe de mutualisation.

De fait, le principe de mutualisation, caractéristique des opérations d'aménagement d'ensemble, amoindrit le besoin en stationnement usuellement considéré lors de la réalisation d'opérations uniques.

Exemples de mutualisation

En journée, au moins 50 % des véhicules résidentiels quittent leur parking un jour en semaine pour se rendre au travail. Ces places disponibles peuvent servir à accueillir :

- les visiteurs des résidences seniors, des activités et services locaux
- les actifs travaillant dans les commerces, services et activités locales

En soirée et le dimanche, les places fréquemment utilisées pour le fonctionnement des commerces seront plutôt affectées aux visiteurs.

2. Adaptation des règles de stationnement aux usages

Pour répondre aux besoins des logements intermédiaires préalablement définis (LLI et PSLA) et des résidences seniors il est proposé d'ajouter une typologie des constructions à usage d'habitation dans le tableau de l'article 12 du règlement du PLU détaillant le nombre de places requises par nature de construction

Logement intermédiaire (type LLI et PSLA)	1,5 places par logements
Résidence seniors	0,3 places par logements

Pour permettre la mutualisation des places de stationnement, un paragraphe sera ajouté dans l'article 12 du règlement du PLU :

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble* de plus de 100 logements, les places visiteurs (1 place pour 5 logements) exigées ne seront pas obligatoires. Celles-ci pourront être mutualisées avec les autres places réalisées en jouant de leur complémentarité, à la condition de ne pas être complètement privatisées.

La pertinence d'une mutualisation des places de stationnement visiteurs et la complémentarité des usages devront être préalablement justifiées par le projet. Le bilan quantitatif du stationnement devra en outre présenter le nombre de places ainsi mutualisées, et démontrer qu'il répond bien aux besoins des futurs usagers des constructions, en dehors des voies publiques destinées à la circulation.

*Il est ici qualifié d'opération d'aménagement d'ensemble une opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

3. Ajouts de règles rendues obligatoires par des législations complémentaires

Les règles de stationnement pour le logement social

Le Code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé pour les constructions destinées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (PLAI, PLUS et PLS) la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

En conséquence, il sera fait mention de cette spécificité réglementaire dans le tableau de l'article 12 du règlement du PLU détaillant le nombre de places requises par nature de construction

Logement sociaux	1 place / logements
-------------------------	----------------------------

Electrification des places de stationnement

Le Code de la construction et de l'habitation (Article R111-14-2), prévoit que « ***lorsque la capacité d'un parc de stationnement d'un bâtiment neuf à usage principal d'habitation est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Ce pourcentage est ramené à 50% lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure à 40 places.*** »

En conséquence, un paragraphe sera ajouté dans l'article 12 du règlement du PLU pour faire mention de cette spécificité réglementaire et favoriser le recours aux véhicules électriques.

VI. Etude d'incidences environnementales

La présente modification du PLU concerne des évolutions de la zone UBr1, désignant « *les parties de la zone Ub concernées 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.* ».

La réalisation d'opérations de renouvellement urbain sur cette zone charnière entre centre-ville historique et zone d'activités économiques concourt à limiter l'étalement urbain.

1. Modification du zonage

La modification du zonage permet donc aux parcelles cadastrées BN 01, BN 221, BN 222, BN 223 et BN 224 d'intégrer la zone UBr.1. Cette correction mineure qui ne concerne que 12 590 m² permet de conforter la ZAC de l'EcoQuartier de la Gare dans ses limites opérationnelles (celles du dossier de création approuvé). Aujourd'hui à vocation industrielle, ces parcelles accueilleront dorénavant une programmation principalement résidentielle permettant toutefois une mixité de fonctions dans le respect des 20 engagements environnementaux pris dans le cadre de la

labellisation EcoQuartier du quartier de la ZAC.

L'engagement du projet dans la démarche EcoQuartier garantie le développement de la Ville avec un moindre impact sur l'environnement notamment sur les thématiques suivantes :

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle et via des techniques alternatives
- Gestion des déchets par des points d'apports volontaires
- Préservation de la biodiversité et des paysages en favorisant les espaces verts de plein terre, les haies et les jardins partagés,
- Mixité des logements et des fonctions
- Incitation à l'utilisation des transports en commun et des modes de déplacement doux
- Préservation et valorisation du patrimoine

Alors que les précédentes modifications du PLU favorisaient le développement de projets économiques permettant le développement d'emplois sur le territoire, la présente modification favorise la réalisation de logements avec des typologies mixtes pour assurer un développement équilibré du territoire communal.

2. Adaptation de l'OAP

L'adaptation du périmètre de l'OAP est la conséquence du besoin de correction du périmètre de la zone UBr1. La suppression d'un axe secondaire à créer au profit de la requalification lourde des voies secondaires existantes :

- Limite la réalisation d'infrastructures de voiries non structurantes nécessitant des matériaux de voiries peu vertueux pour l'environnement,
- Réduit l'imperméabilisation des sols,
- Évite la création de déchets liés à la suppression de voiries existantes. Il s'agit de réutiliser au maximum les ressources existantes du territoire.
- Sur cet aspect, la modification du PLU permet une moindre modification de l'état existant du site à aménager, qui est un site urbain déjà bien desservi par des voiries à requalifier.

3. Adaptation des règles de stationnement en zone UBr.1

La modification des règles de stationnement en zone UBr.1 permet d'insérer dans le règlement du PLU des obligations légales et d'adapter les exigences du document d'urbanisme au réel besoin d'usage des futurs habitants du quartier sans sur-dimensionner les infrastructures. Notamment, la diminution du nombre de places de stationnement exigées comporte plusieurs effets vertueux pour l'environnement :

- Limiter l'imperméabilisation des sols causée par la réalisation des places de stationnement pour augmenter l'infiltration des eaux des pluies à leur point de chute, limiter la création d'îlots de chaleur trop vaste et créer des espaces végétalisés en faveur du maintien de la biodiversité en ville ;
- Limiter le besoin de réalisation de sous-sols pour maintenir un maximum d'espaces de pleine terre favorable au bon développement des sujets de haute tige et pour limiter les volumes de déblais-remblais pendant les travaux.
- Favoriser l'utilisation des transports collectifs et systématiser, autant que possible, l'utilisation des modes doux de déplacement. Les flux de circulation automobile au sein du quartier en seront d'autant réduits.

Des informations environnementales supplémentaires se trouvent dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013 ainsi que dans l'étude d'impact réalisée préalablement à la création de la ZAC de l'EcoQuartier de la Gare.

4. Conclusion sur les incidences environnementales

Les incidences environnementales de la modification du PLU s'évaluent au regard des critères de la directive de la commission européenne n°2001/42/CE du 27/06/01 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et notamment son annexe II.

Sur les exigences de la protection de l'environnement :

La réalisation d'un EcoQuartier en renouvellement urbain, répondant aux 20 engagements de la Charte dont la commune est signataire avec le Ministère du Logement, concourt à la mise en œuvre des politiques publiques de préservation de l'environnement, par la maîtrise de l'étalement urbain et le recyclage de friches industrielles qu'elle favorise.

Sur les incidences que l'évolution du PLU par la voie d'une modification concernant le périmètre de l'EcoQuartier serait susceptible d'avoir sur l'environnement :

La présente modification du PLU, en ce qu'elle emporte des modifications mineures d'un document d'urbanisme préexistant sans en modifier aucun équilibre, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; en effet ni le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, ni les règles de densité, ni d'occupation du sol, ni les destinations autorisées ne sont en particulier concernées. La correction de périmètre portant sur une superficie de 12 590 m² et le seul ajout de normes de stationnement à l'article 12 du règlement, est sans effet sur l'environnement, voire même est de nature à améliorer encore l'empreinte écologique du projet à la marge (maîtrise de la place de la voiture pour certaines typologies de logements).

Subsidiairement, elle ne concerne nullement un site Natura 2000, ZNIEFF, ou aucun autre secteur protégé en raison de la fragilité d'un milieu naturel. L'EcoQuartier est un projet de renouvellement en milieu urbain dense.

Sur l'impact de certains projets publics et privés sur l'environnement concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage :

Conformément au code de l'urbanisme et au code de l'environnement, le projet global d'EcoQuartier a fait l'objet en amont de sa définition d'une étude d'impact (2013), sur laquelle la présente modification est sans objet.

L'annexe II de la directive en particulier précise quelques critères objectifs permettant de déterminer l'ampleur éventuelle des incidences :

Les caractéristiques de la modification, rapportée à sa localisation et la taille des parcelles concernées, nous permettent de conclure à une absence d'incidence.

De plus la présente modification du PLU n'a aucun effet sur d'autres plans et programmes.

L'adéquation entre l'évolution du PLU avec l'intégration des considérations environnementales, en vue notamment de promouvoir un urbanisme durable, a été démontrée.

Cette modification du PLU n'a aucune incidence sur la gestion des déchets et la protection de la ressource en eau.

La présente modification du PLU ne présente pas non plus de risques pour la santé humaine, et est sans effet sur la vulnérabilité d'une zone naturelle ou d'un patrimoine culturel. Elle ne remet pas en cause des protections édictées en raison de la qualité patrimoniale du site.

En conséquence de ce qui précède, la réalisation de l'EcoQuartier de la Gare à Senlis, s'inscrit bien dans l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption de plans et projets en vue de promouvoir un développement durable, tel que défini par la directive.

La directive européenne et les jurisprudences qui ont pu suivre ont bien posé le principe que les plans et projets ne font l'objet d'une évaluation environnementale que lorsqu'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ce qui n'est pas le cas de la présente modification mineure du PLU.

Département de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4



RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation : 20 juin 2013 Approbation modification n°1 : 25 juin 2015 Approbation modification n°2 : 15 juin 2017 Approbation modification n°3 : 25 avril 2019	Dossier de modification n°4 Approuvé par le Conseil Municipal du 12 décembre 2019
--	--

Table des matières

I. Dispositions de la modification du Plan Local de l'Urbanisme	4
1. Désignation du Maître d'Ouvrage.....	4
2. Articles du Code de l'Urbanisme (CU) régissant la procédure de modification du PLU.....	4
3. La procédure de modification du PLU	5
4. Les modalités de l'enquête publique	5
II. Contexte de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme	7
1. Historique du Plan Local d'Urbanisme	7
2. Contexte de la modification n°4 du PLU	8
3. Etat descriptif du site.....	10
III. Modification du PLU visant au renouvellement urbain de l'ilot de l'ancienne école Beauval..	14
1. Objectif et justification.....	14
2. Contenu de la modification	19
IV. Etude d'incidences environnementales.....	21
1. Modification du règlement graphique du PLU.....	21
2. Conclusion sur les incidences environnementales.....	21
V. Annexes	22
1. Extrait du règlement : Zone UCb	
2. Extrait du règlement : Zone UF.....	
3. Extrait du règlement : Zone UBr2.....	

I. Dispositions de la modification du Plan Local de l'Urbanisme

1. Désignation du Maître d'Ouvrage

Ville de Senlis
Hôtel de Ville – 3 Place Henri IV
60300 SENLIS

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

Conformément à l'article L153-36 du CU, la présente procédure d'évolution du PLU est une modification puisque les modifications apportées n'ont pas pour objet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification du PLU doit être compatible avec les articles L153-36 à L153-44 du CU.

- **Article L153-36** : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- **Article L153-37** : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.
- **Article L153-40** : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

- **Article L153-41** : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
 - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
 - 4° Soit d'appliquer l'article L 131-9 du présent code.
- **Article L153-43** : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.
- **Article L153-44** : L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

En outre, l'article R151-5 du CU prévoit que le rapport de présentation soit complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est modifié.

3. La procédure de modification du PLU

Les principales étapes de la modification sont les suivantes :

- Décision de Madame le Maire de Senlis d'engager la modification n°4,
- Élaboration de la note de présentation de la modification du PLU et du dossier d'enquête publique,
- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées,
- Ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification,
- Examen des conclusions du commissaire-enquêteur et modifications éventuelles du dossier,
- Approbation de la modification n°4 par délibération du Conseil municipal de la ville de Senlis,
- Transmission du dossier de modification approuvé au Préfet,
- Affichage de la délibération approuvant la modification, publicité dans un journal diffusé dans le département et entrée en vigueur de la modification.

4. Les modalités de l'enquête publique

L'article L153-41 du CU prévoit que le projet de modification du PLU soit soumis à enquête publique organisée par le Maire conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement (Articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement).

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 L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête publique sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Aux termes de l'enquête publique et conformément à l'article L153-43 du CU, le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire est approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Senlis, autorité compétente en matière de document d'urbanisme.

L'enquête publique de la modification n°4 du PLU se déroulera du vendredi 20 septembre au lundi 21 octobre 2019 (32 jours consécutifs).

Le commissaire-enquêteur tiendra cinq permanences en mairie de Senlis (salle des Capétiens) :

- Samedi 21 septembre (9h – 12h) : Première permanence,
- Jeudi 26 septembre (14h – 17h),
- Mardi 2 octobre 2019 (9h – 12h),
- Vendredi 11 octobre (14h – 17h),
- Lundi 21 octobre (14h – 17h) : clôture de l'enquête publique.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier de la modification n°4 du PLU sera consultable sur support papier et informatique :

- A la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (57 rue Vieille de Paris) du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h,
- A l'accueil de la Mairie le samedi de 9h à 12h,
- en ligne, à l'adresse internet suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/1577>

II. Contexte de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

1. Historique du Plan Local d'Urbanisme

L'urbanisme de la Ville de Senlis est régi depuis le mois de juillet 2013 par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2013 et modifié successivement par délibérations en date du 25 juin 2015, 15 juin 2017 et 25 avril 2019.

Le PLU de 2013 a été réalisé 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.

Le PLU a donc fait l'objet de plusieurs évolutions :

- **Modification n°1**, approuvée le 25 juin 2015. Le principal objectif de cette modification n°1 du PLU était la mise en œuvre des projets de développement économique identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), à savoir : 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 a permis également de corriger des erreurs matérielles du document et de le mettre à jour conformément aux nouvelles législations.
- **Modification n°2**, approuvée le 15 juin 2017. Cette modification s'inscrivait dans la continuité de la modification n°1 et de la politique de reconquête de l'emploi menée par la collectivité. Afin de dynamiser le développement économique local, la municipalité a souhaité élargir le secteur des Portes de Senlis, laissé longtemps vacant, à un plus large panel d'activités et notamment à la logistique.
- **Modification n°3**, approuvée le 25 avril 2019. Après deux modifications menées en faveur du développement économique, il s'agissait d'accompagner l'installation d'entreprises en permettant la création de logements pour répondre aux besoins des salariés de la zone d'emplois. L'objectif était de procéder à des adaptations du PLU pour permettre la mise en œuvre d'un projet majeur de renouvellement urbain sur la Ville de Senlis : l'EcoQuartier de la Gare. Ce secteur faisait déjà l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation du PLU qui a été modifiée à la marge dans le cadre de la modification.

2. Contexte de la modification n°4 du PLU

L'objectif de la modification n°4 du PLU est de permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur un îlot principalement occupé, jusqu'en 2015, par une école primaire située dans le quartier de Bon Secours.

Sur demande de l'Education Nationale, l'école a fermé et a donné lieu à un regroupement scolaire des niveaux élémentaires avec une école voisine – dite école de l'Argillère.

L'étude de prospective scolaire, menée en 2014-2015 par l'agence d'Urbanisme Oise-les-Vallées, démontrait que les effectifs de l'école primaire Beauval étaient en baisse depuis plusieurs années consécutives. Cette baisse des effectifs a doucement introduit une situation de sous-occupation de l'école. Cela s'explique notamment par le vieillissement de la population du quartier et le faible nombre de constructions de logements neufs dans le quartier.

Face à la diminution constante et progressive des dotations de l'Etat, il était nécessaire de rationaliser la gestion des équipements publics, notamment en mutualisant les installations, afin d'en maîtriser les coûts de fonctionnement.

Quatre ans après la fermeture de l'équipement scolaire, dans un contexte de rareté foncière sur le territoire senlisien et de nécessité de soutenir la démographie communale, il convient d'accorder à ce secteur un usage porteur de dynamisme territorial. Dans l'objectif d'enrayer la fermeture des classes et de faciliter l'installation de nouvelles familles dans ce quartier, la Ville a souhaité que le site de l'ancienne école élémentaire Beauval puisse être reconverti pour la création de nouveaux logements favorisant l'accueil de populations jeunes.

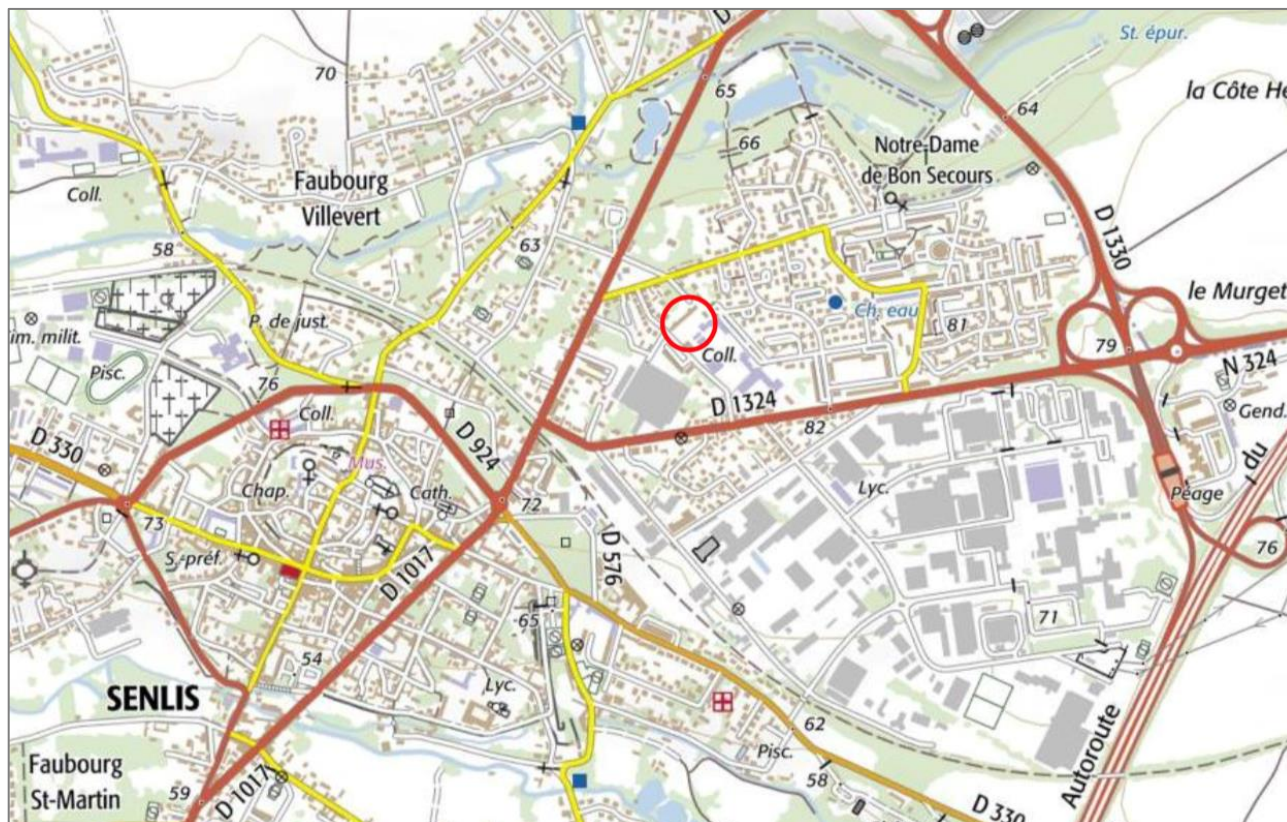
L'étude urbaine menée en 2007-2008 sur la commune de Senlis, en partenariat avec le Parc naturel régional Oise - Pays de France, et le PLU approuvé en 2013 ont identifié l'importance de limiter l'urbanisation des terres agricoles et naturelles et de favoriser le renouvellement urbain.

L'opportunité de reconversion de l'îlot de l'ancienne école Beauval s'inscrit pleinement dans la stratégie menée par la Ville depuis plusieurs années, à savoir la création de logements et la maîtrise de l'étalement urbain.

Les ambitions de la collectivité sur cet îlot sont multiples, il s'agit de :

- poursuivre la politique de renouvellement urbain en évitant la création d'une friche,
- soutenir la construction de logements intermédiaires (dont les prix d'acquisition ou de location sont positionnés entre le niveau des plafonds des logements sociaux et le niveau des loyers libres. Par exemple : PSLA, LLI, accession à prix maîtrisé...),
- désenclaver le site par la réalisation d'un maillage viaire complémentaire,
- assurer la consolidation d'une couture urbaine entre des fonctions d'équipements publics (collège et école maternelle), des logements collectifs locatifs sociaux et de l'habitat individuel.

Localisation du secteur de projet à l'échelle de la Ville de Senlis



Périmètre du projet de l'ilot de l'ancienne école Beauval



3. Etat descriptif du site

Le périmètre de la présente modification du PLU porte uniquement sur des parcelles communales, d'une superficie d'environ 8 010 m² (y compris espace public).

L'emprise foncière accueillait jusqu'en 2015, un bâtiment en R+1 construit au début des années 60 dédié à l'enseignement élémentaire, la cour de l'école, la maison du gardien et quatre autres logements de fonction. Depuis la fermeture de l'école, le bâtiment principal est vide, les logements ne sont plus habités à l'exception de la maison de gardien qui sera libérée prochainement. Un local modulaire amianté associatif, situé au fond de la cour, a déjà été démoli en prémices de reconversion et de nettoyage du site.

Cour de l'ancienne école, depuis l'avenue de Beauval



Bâtiment de l'ancienne école élémentaire, depuis l'avenue de Beauval



*Ancien logement de
fonction, depuis
l'avenue de Beauval*



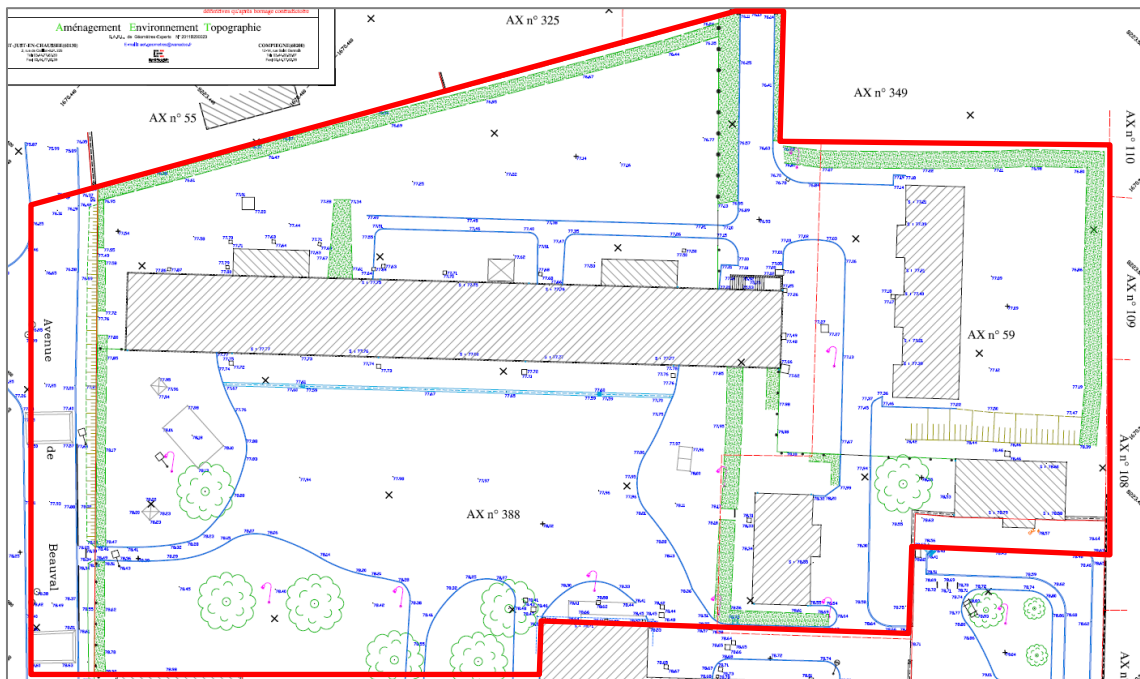
Le périmètre est inscrit dans le quartier de Bon Secours, au nord-est du centre-ville, desservi par l'avenue de Beauval, l'avenue Saint Christophe et la rue Notre Dame de Bon Secours. Il constitue un verrou dans la trame urbaine du quartier. Il serait souhaitable qu'un projet de renouvellement urbain de cet îlot prenne en compte cette problématique et propose des liaonnements viaires ou piétons avec les rues adjacentes irrigant le quartier.



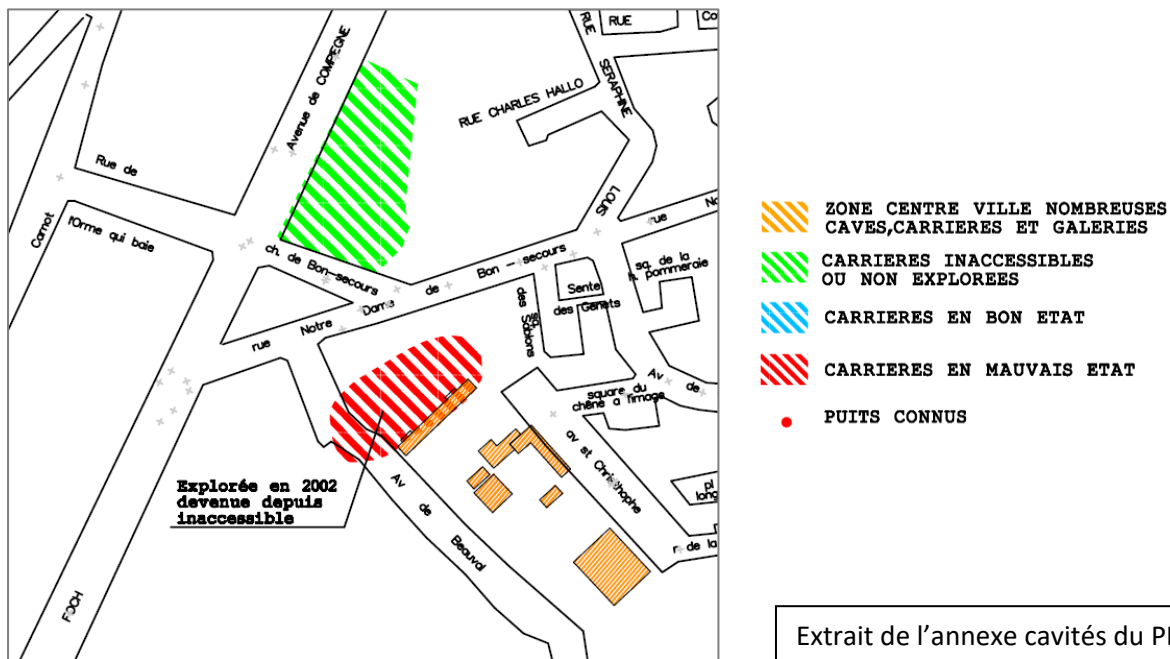
Ville de Senlis

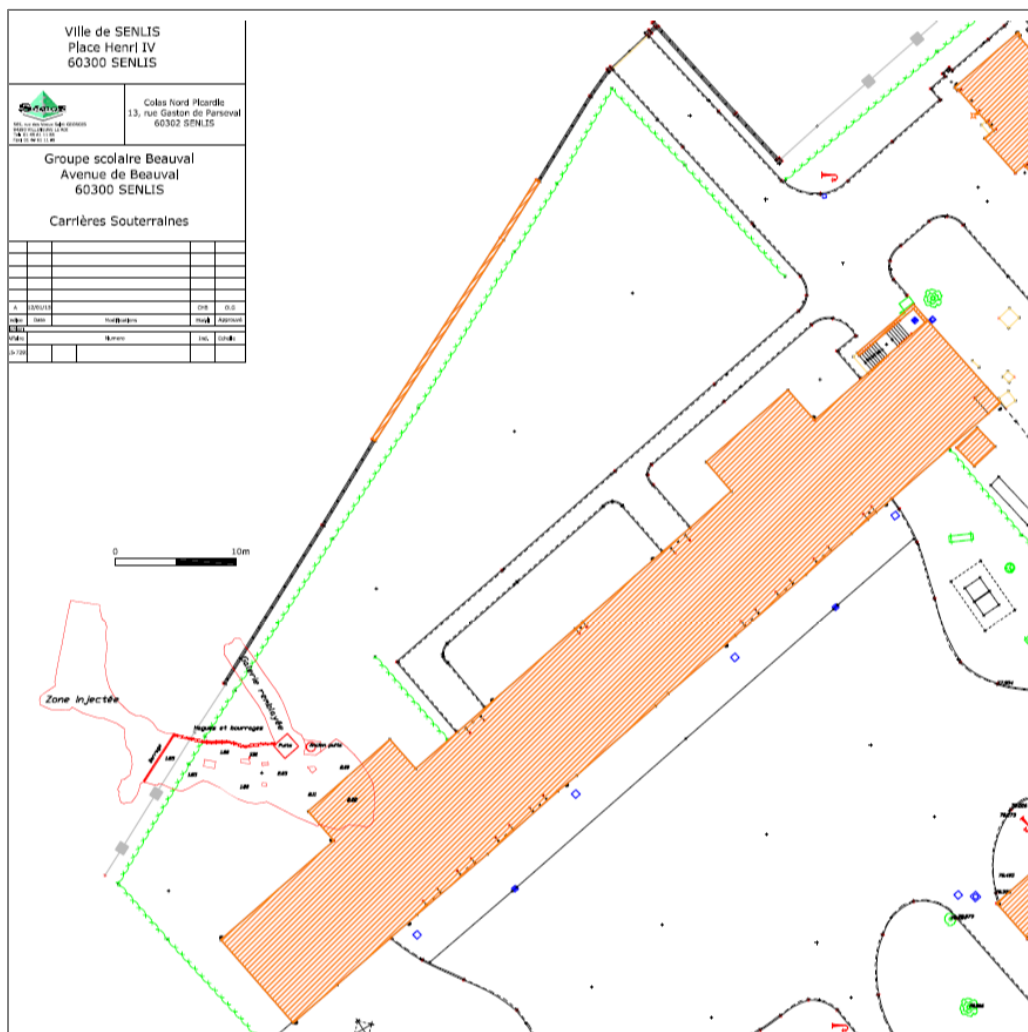
Le site est localisé dans une trame urbaine mixte, voisin du collège Albéric Magnard et de l'école maternelle Beauval et en continuité d'un tissu bâti pavillonnaire au nord et de logements collectifs récemment rénovés au sud. Il est donc compatible avec une destination mixte pour répondre aux objectifs de la ville de Senlis en matière de production de logements diversifiés dans la forme (maisons individuelles, habitat groupé ou logements collectifs) et dans la typologie (accession à la propriété, logements intermédiaires ou locatifs sociaux).

Le relevé topographique du site montre un terrain avec une altimétrie relativement plane.



Une cavité souterraine, exploitée jusqu'à une période récente comme champignonnière, est répertoriée à proximité et sous la parcelle. Cette cavité est identifiée dans l'annexe du PLU dédiée à la thématique cavités.





Les études géotechniques préalables à tout projet permettront de caler un plan masse en adéquation avec cet aléa de sous-sol.

Conclusion : Les caractéristiques techniques du terrain, sa situation géographique et la morphologie du tissu urbain avoisinant justifient que le zonage du PLU de ce site permette le renouvellement urbain, la mixité des natures d'occupation et une forme urbaine adaptée assurant une transition entre le tissu bâti individuel et collectif environnant.

III. Modification du PLU visant au renouvellement urbain de l'îlot de l'ancienne école Beauval

1. Objectif et justification

La modification n°4 du PLU vise à permettre le renouvellement urbain du site de l'ancienne école Beauval qui est aujourd'hui bloqué par des dispositions réglementaires du PLU non adaptées aux ambitions du projet et au changement d'usage du site.

Dans le respect des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, la Ville de Senlis a donc décidé d'engager la modification n°4 du PLU afin de faire évoluer les zonages actuels – UF – de la parcelle accueillant l'école jusqu'en 2015 et – UCb – de la parcelle accueillant les anciens logements communaux vers un zonage autorisant le renouvellement urbain à destination principale d'habitat (UBr.2).

Pour précision :

- **La zone UCb** désigne les parties de la zone principalement constituées en pavillonnaires, lotis ou non, pour lesquels de nouvelles constructions sont possibles, sans bouleversement de la forme urbaine actuelle.
- **La zone UF** est une zone urbaine principalement affectée aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui regroupe les principaux établissements d'enseignement, culturels, médicaux ou sportifs.
- **La zone UBr.2** désigne les secteurs 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.

Le classement des parcelles AX59 et AX388p en zone UBr.2 permettrait d'inclure le site de l'ancienne école Beauval dans la réflexion stratégique de recomposition urbaine des « Abords Est de l'avenue du Maréchal Foch ». Le projet de renouvellement sur l'ancienne école Beauval affirme la volonté de la Ville d'une mise en œuvre de la transformation du quartier et d'une cohérence d'ensemble.

Le règlement de la zone UBr.2 fixe des prescriptions (d'occupation et d'utilisation du sol, d'implantation et de hauteur des constructions...) qui permettent en particulier de :

- répondre aux objectifs d'intensification urbaine et de renouvellement urbain maîtrisés en veillant à mettre en adéquation les formes bâties projetées avec l'environnement du secteur (impacts volumétriques et gabaritaires des constructions maîtrisés en zone UBr.2)
- d'autoriser la construction de logements diversifiés, ce que le règlement de la zone UF ne permet que sous conditions.

Pour mémoire, une synthèse des principales règles sont rappelées dans le tableau ci-après.

Articles	UCb	UF	UBr.2
Articles 1 et 2 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admise	Zone d'extension péricentrale de l'urbanisation à caractère plus ou moins dense, où domine la fonction résidentielle sans exclure ponctuellement, la présence de commerces ou de quelques activités complémentaires à l'habitation. La poursuite de l'urbanisation où elle est possible, sans transformation des caractéristiques du tissu urbain est souhaité L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de commerce, à condition de ne pas porter leur surface de vente à plus de 250 m² et d'être localisées dans les secteurs délimités au document graphique du règlement [...]. L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de bureaux, à condition que toutes les dispositions soient prises pour prévenir les inconvénients de leur présence en zone à vocation résidentielle et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement, circulation automobile induite...).	Zone urbaine principalement affectée aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui regroupe les principaux établissements d'enseignement, culturels, médicaux ou sportifs. Sont interdites : L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, agricole, hôtelier de commerce, d'artisanat ou d'entrepôts. L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation ou de stationnement, autres que celles qui sont admises sous condition. Admises sous condition : L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation, de bureaux, et de stationnement, dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à la surveillance, au gardiennage, à l'exploitation ou au bon fonctionnement des équipements et services d'intérêt collectifs autorisés sur la zone, et qu'elles sont jugées compatibles avec le voisinage des équipements du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.	Zone urbaine constituée [...], organisée le long des axes convergents vers le centre ancien et/ou à ses portes principales : [...] avenue du Maréchal Foch [...]. Elle présente des capacités d'évolution et de mutation en renouvellement, confortant sa mixité et la diversité des usages et des fonctions représentées. Cette zone autorise en priorité la réalisation de logements et la mixité urbaine à savoir : L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de bureaux pour activités de services complémentaires à l'habitat et les aires de stationnement sont admises, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction urbaine mixte souhaitée pour la zone. L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de commerce, à condition de ne pas porter leur surface de vente à plus de 250 m² et d'être localisées dans les secteurs délimités au document graphique du règlement [...].
Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	[...] Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement : - pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec des constructions de valeur et en bon état implantées sur les terrains voisins, ou bien pour préserver un mur de valeur implanté à l'alignement qui constitue la continuité bâtie : dans ce cas, au moins un élément majeur de la	[...] Les constructions doivent être implantées soit : - en retrait de l'alignement, de 3 m au moins ; - à l'alignement en prolongement de constructions implantées à l'alignement sur des terrains voisins. -	L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à l'égout du toit, lorsqu'il existe déjà des constructions à l'alignement sur des terrains voisins (continuité bâtie). [...] Des décrochements de faible ampleur ou des redents peuvent être admis en raison :

	façade ou du pignon de la construction projetée doit être aligné au nu de la façade de celle(s) des constructions voisines la plus proche de l'alignement. - lorsqu'il n'existe pas de constructions sur les terrains voisins ou pour la mise en œuvre d'un ordonnancement spécifique au quartier intéressant la totalité d'un îlot urbain ou un ensemble d'îlots, 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 : les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, de 5 mètres au moins. Une implantation différente (alignement) peut être admise [...] lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain [...] mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier et justifié par le recalibrage de l'espace public, [...] ou la recherche d'une densité supérieure pour l'opération.		- de la configuration de la parcelle ou dans un souci de composition avec une construction voisine. - une implantation différente peut être admise (recul sur l'alignement) [...] lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain [...] mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier et justifié par le recalibrage de l'espace public, [...] ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	[...] Les constructions doivent être implantées sur l'une au plus des limites séparatives. Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale : à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres, [...]	[...] Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les constructions sont autorisées à s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, dans les cas suivants : - soit la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable, elle-même édifiée en limite séparatives, - soit sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables, - soit leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres et leur longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 mètres. Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative : la marge d'isolement	[...] Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives et en cas d'existence d'une construction déjà en limite séparative, elles doivent être obligatoirement adossées à cette construction. Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres. [...] Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain [...] ou justifié par le recalibrage de l'espace collectif, [...] ou l'aménagement de

		<i>doit être égale à 3 mètres au moins. [...]</i>	<i>continuités piétonnières et cyclables.</i>
Article 10 Hauteur	<i>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder : 9 mètres au point le plus haut et 4,50 mètres à l'égout du toit. La hauteur pourra être de 6 mètres à l'égout du toit, hauteur au faîtage inchangée, en fonction des avoisinants et si la préservation des vues le permet.</i>	<i>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit, 12 mètres au total. Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour préserver les perspectives monumentales, l'unité architecturale ou les avoisinants.</i>	<i>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9,50 mètres à l'égout du toit et 12,50 mètres au point le plus haut dans la limite de R+2+combles</i>

Article 12 Stationnement

Nature de la construction	Nombre de places requises*		
1. Constructions à usage d'habitation			
	2 places / logement + 1 place visiteur par tranche de 5 logements	2 places / logement + 1 place visiteur par tranche de 5 logements	2 places / logement + 1 place visiteur par tranche de 5 logements
Logement étudiant	0,5 place / chambre	-	0,5 place / chambre
Résidence seniors	-	-	0,3 place / logement
Logement intermédiaire (type LLI et PSLA)	-	-	1,5 places / logement
Logement social	-	-	1 place / logement
2. Hébergement hôtelier			
	1 place / chambre	-	1 place / chambre
3. Activités			
Bureaux (banques...)	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher		1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Commerces, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher		1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher		1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif			
Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

Ville de Senlis

Etablissements festif, culturel, culturel ou sportif (salle des fêtes, de congrès, de réunions, de spectacles, de sport...)	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Etablissement d'enseignement (de formation...)	du 1er degré : 1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher du 2nd degré et du supérieur : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher	du 1er degré : 1 place par tranche de 35 m ² de surface de plancher du 2nd degré et du supérieur : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher
Etablissement de santé (hôpitaux, cliniques, résidences médicalisées...)	1 place / 50 m ² de surface de plancher	Du 1er degré : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher Du 2nd degré et du supérieur : 1 place par tranche de 25m ² de surface de plancher	1 place / 50 m ² de surface de plancher
Résidence pour personnes âgées (maison médicalisée...)	-	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	-
Crèche, équipement petite enfance	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Articles	UF	UBr.2	UCb
Article 13 Espaces libres et plantations	<i>Au moins 25 % de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces piétonniers et paysagés, végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts et libres.</i>	<i>Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies vives. Ils doivent représenter au moins 15% de la surface du terrain et sont localisés en priorité dans l'emprise des marges de recul imposées sur l'alignement, et/ou dans l'emprise des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.</i>	<i>Au moins 15 % de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces piétonniers et paysagés, végétalisés ou plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts et libres.</i>

Ce point de modification du PLU ne vise pas :

- à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, il s'inscrit dans les orientations du PADD à savoir :

- poursuivre la diversification de l'offre résidentielle et promouvoir le renouvellement urbain des quartiers (principe n°1 du PADD),
- favoriser la mobilité et la proximité en améliorant les conditions de déplacements tous modes entre les quartiers (principe n°2 du PADD) en aménageant une nouvelle voie et un cheminement doux,
- maintenir les conditions d'exercice d'une activité agricole et donner de l'ampleur à la trame environnementale (principe n°4 du PADD) en favorisant le recyclage foncier et l'intensification urbaine.

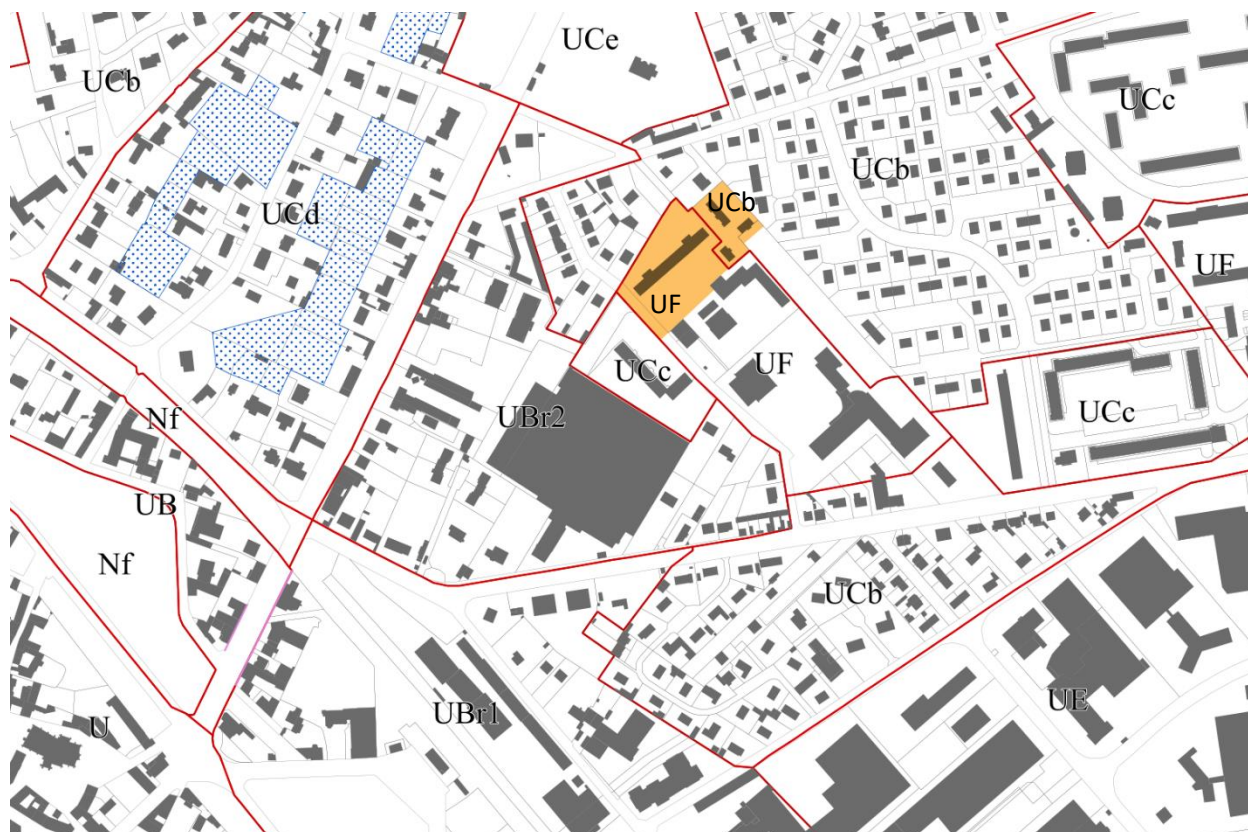
2. Contenu de la modification

La modification n°4 vise à faire évoluer le zonage du PLU pour classer les parcelles cadastrées AX59 et AX388p en zone UBr.2, ainsi que les espaces publics adjacents (avenue de Beauval et avenue Saint Christophe).

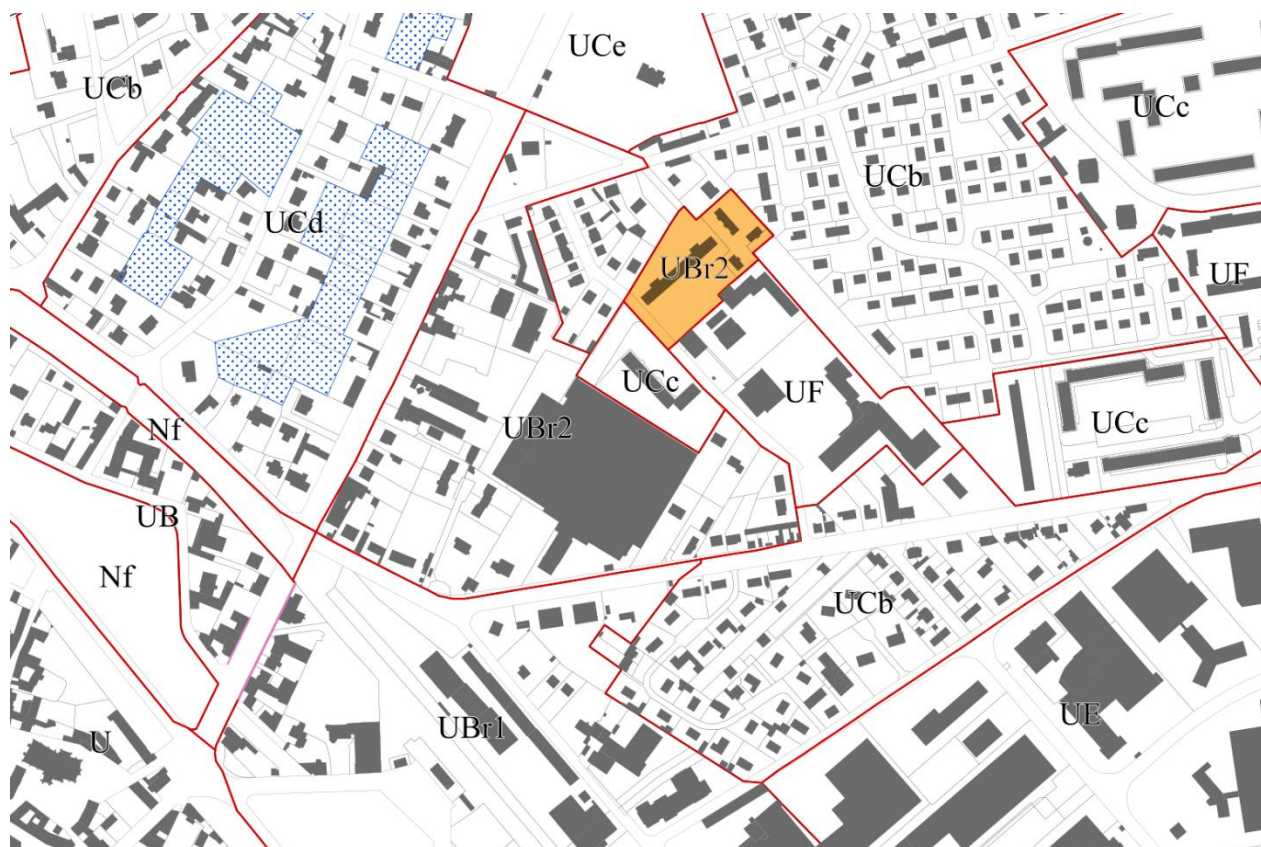
N° de Parcelle - Superficie	Zonage au PLU avant modification N°4	Zone au PLU après modification n°4
AX59 – 1 940 m ²	UCb	Ubr.2
AX388p – 5 430 m ²	UF	Ubr.2
Espaces publics – 640 m ²	UCb / UF	Ubr.2

En l'espèce, l'évolution du zonage du PLU constitue une modification mineure. Le classement des parcelles en zone UBr.2 permettrait la réalisation d'un projet résidentiel mixte sur le site de l'ancienne école Beauval.

Plan de zonage du PLU avant modification n°4



Plan de zonage du PLU après modification n°4 du PLU



IV. Etude d'incidences environnementales

La présente modification du PLU concerne des évolutions de la zone UBr.2, désignant « les parties de la zone UB concernées 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. ».

La réalisation du projet de renouvellement urbain sur cette zone stratégique entre le centre-ville historique et le secteur Foch répond aux enjeux de maîtrise du développement urbain de la ville de Senlis, de reconquête d'une friche urbaine et aux objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en maîtrisant l'étalement urbain.

1. Modification du règlement graphique du PLU

La modification du plan de zonage permet donc aux parcelles cadastrées AX 388p et AX59 d'intégrer la zone UBr.2. Cette adaptation mineure qui ne concerne qu'une emprise foncière de 8 010 m² environ en secteur urbanisé permet de conforter la politique de renouvellement urbain menée par la Ville de Senlis depuis plusieurs années.

Aujourd'hui partiellement désaffectées et sans usage, ces parcelles accueilleront des constructions principalement à vocation résidentielle mixte.

En l'espèce, le projet de modification du PLU a une incidence vertueuse notamment par la maîtrise de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (renouvellement urbain et intensification urbaine), par l'optimisation des tissus bâtis dans l'enveloppe urbaine existante de la Ville.

2. Conclusion sur les incidences environnementales

Les incidences environnementales de la modification n°4 du PLU s'évaluent au regard des critères de la directive de la commission européenne n°2001/42/CE du 27/06/01 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et notamment son annexe II.

Sur les exigences de la protection de l'environnement :

La réalisation d'une opération de renouvellement urbain concourt à la mise en œuvre des politiques publiques de préservation de l'environnement par la maîtrise de l'étalement urbain et le recyclage de friches urbaines qu'elle favorise.

Situé dans l'enveloppe bâtie de la Ville, le projet contribue à une démarche de développement urbain qui conforte la tache urbaine existante et préserve les terres agricoles, naturelles et forestières de la commune. De plus, la stratégie de la Ville est de favoriser et d'encourager les mobilités douces, de mettre en place une stratégie urbanisme-mobilité à travers l'optimisation des espaces urbanisés et le désenclavement des quartiers.

Enfin, le projet de renouvellement urbain permet de résorber, sur le secteur Beauval, un risque d'exposition à l'amiante par la déconstruction du bâtiment de l'ancienne école qui comporte des matériaux et des produits de construction amiantés.

Sur les incidences que l'évolution du PLU par la voie d'une modification du zonage réglementaire serait susceptible d'avoir sur l'environnement :

La présente modification du PLU, en ce qu'elle emporte des modifications mineures d'un document d'urbanisme préexistant sans en modifier aucun équilibre, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. En effet le Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas concerné par cette modification.

L'adaptation du périmètre de la zone et du règlement du PLU qui s'y applique portant sur une superficie d'environ 8 010 m² déjà bâtie est ainsi sans effet sur l'environnement.

Subsidiairement, la modification du zonage ne concerne nullement une zone Natura 2000, une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), un réservoir ou une continuité écologique, une zone humide ayant fait l'objet d'un recensement ou d'une délimitation, un périmètre ni de captage d'eau potable ni aucun autre secteur protégé en raison de la fragilité d'un milieu naturel et/ou de son intérêt écologique et environnemental.

La présence d'une section de cavité souterraine répertoriée en frange ouest du site Beauval ne constitue pas un risque particulier et spécifique sur le territoire de la commune. Elle est identifiée dans l'annexe dédiée « Cavités » du PLU et son règlement précise en Section 1 – Article 2 : « **Présomption de cavités souterraines** : *dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.* » Tout projet de renouvellement urbain devra donc classiquement mener des études préalables nécessaires pour lever l'aléa.

L'annexe II de la directive en particulier précise quelques critères objectifs permettant de déterminer l'ampleur éventuelle des incidences :

Les caractéristiques de la modification n°4 du PLU de Senlis, rapportée à sa localisation (en milieu urbanisé) et la taille des parcelles concernées, permettent à la collectivité de conclure à une absence d'incidences.

De plus la présente modification n°4 du PLU n'a aucun effet sur d'autres plans et programmes.

L'adéquation entre l'évolution du PLU avec l'intégration des considérations environnementales, en vue notamment de promouvoir un urbanisme optimisé et compact a été démontrée dans le présent rapport de présentation.

Le site étant déjà urbanisé et occupé, cette modification du PLU n'a aucune incidence notable sur la production et la gestion des déchets ménagers et sur la protection de la ressource en eau et les besoins en eau potable.

La présente modification du PLU ne présente pas non plus de risques pour la santé humaine, et est sans effet sur la vulnérabilité d'une zone naturelle ou agricole, ou d'un patrimoine culturel et historique. Enfin, elle ne remet pas en cause des protections édictées en raison de la qualité patrimoniale du site et des paysages.

En conséquence de ce qui précède, la modification n°4 du PLU s'inscrit bien dans l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption de plans et projets en vue de promouvoir un développement durable, tel que défini par la directive.

La directive européenne et les jurisprudences qui ont pu suivre ont bien posé le principe que les plans et projets ne font l'objet d'une évaluation environnementale que lorsqu'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ce qui n'est pas le cas de la présente modification n°4 du PLU de la Ville de Senlis.

V. Annexes

1. Extrait du règlement : Zone UCb
2. Extrait du règlement : Zone UF
3. Extrait du règlement : Zone UBr2