

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 :
 - o 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,
 - o 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - o 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
 - o 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'emploi. 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 démographique 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.

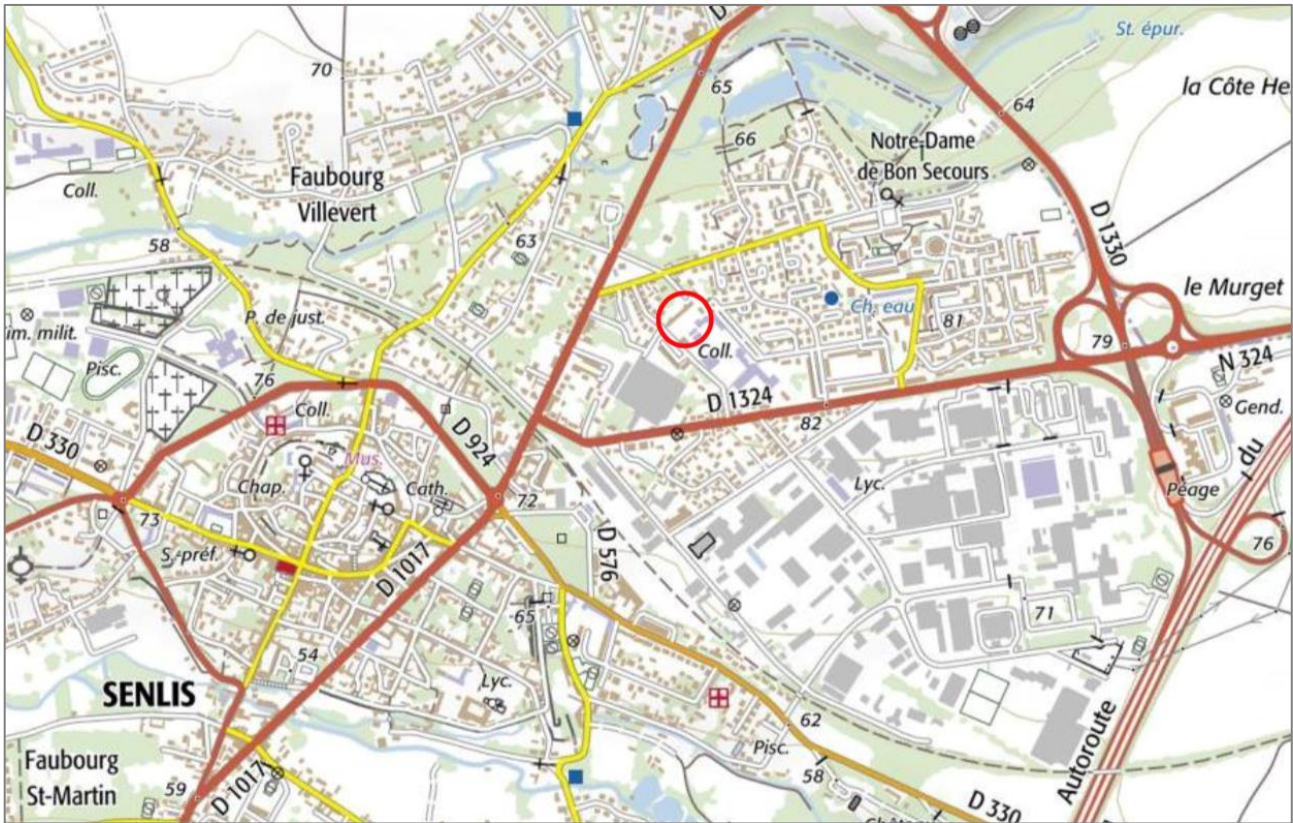
L'étude urbaine menée en 2007-2008 sur la commune de Senlis, en partenariat avec le Parc naturel régional Oise - Pays de France, et le PLU approuvé en 2013 ont identifié l'importance de limiter l'urbanisation des terres agricoles et naturelles et de favoriser le renouvellement urbain.

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

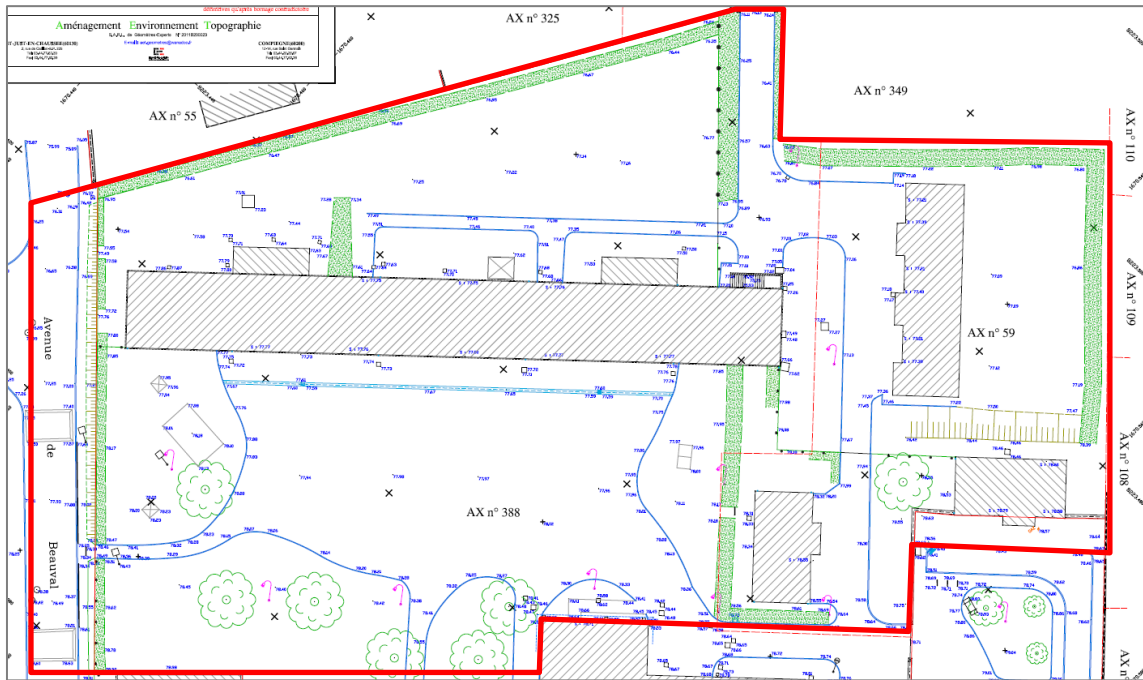


Le périmètre est inscrit dans le quartier de Bon Secours, au nord-est du centre-ville, desservi par l'avenue de Beauval, l'avenue Saint Christophe et la rue Notre Dame de Bon Secours. Il constitue un verrou dans la trame urbaine du quartier. Il serait souhaitable qu'un projet de renouvellement urbain de cet îlot prenne en compte cette problématique et propose des liaonnements viaires ou piétons avec les rues adjacentes irrigant le quartier.

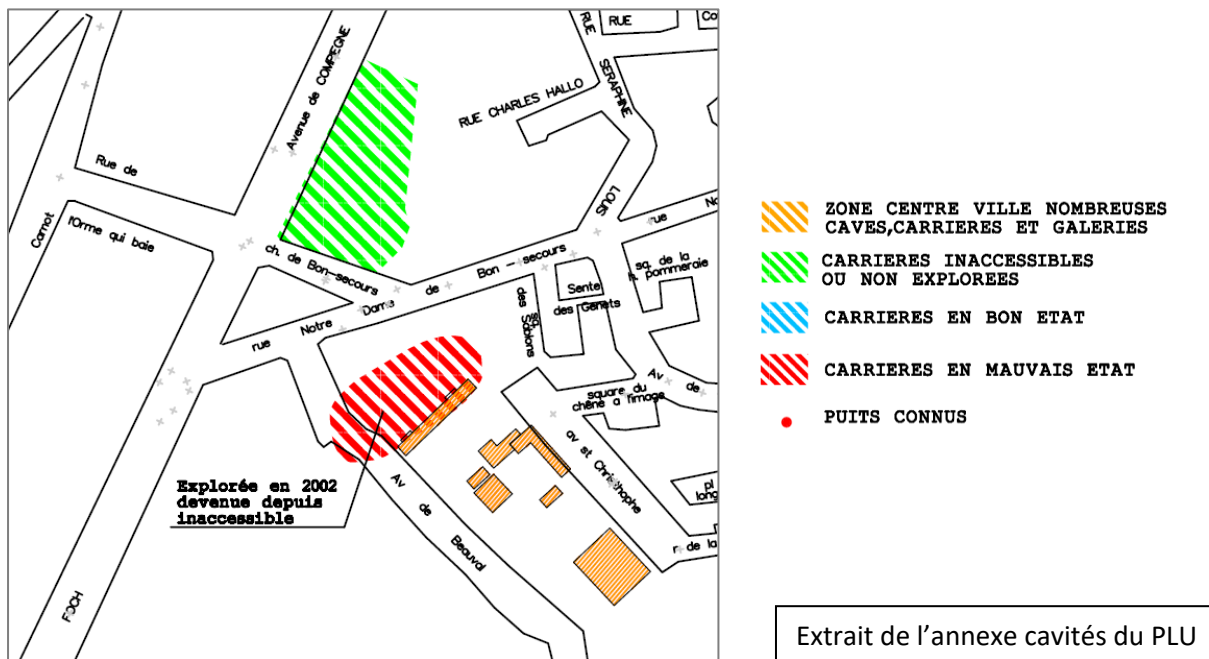


Le site est localisé dans une trame urbaine mixte, voisin du collège Albéric Magnard et de l'école maternelle Beauval et en continuité d'un tissu bâti pavillonnaire au nord et de logements collectifs récemment rénovés au sud. Il est donc compatible avec une destination mixte pour répondre aux objectifs 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.



Extrait de l'annexe cavités du PLU

III. Modification du PLU visant au renouvellement urbain de l'ilot 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
<p>Articles 1 et 2 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admise</p>	<p>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.</p> <p>La poursuite de l'urbanisation où elle est possible, sans transformation des caractéristiques du tissu urbain est souhaité</p> <p>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 [...].</p> <p>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...).</p>	<p>Zone urbaine principalement affectée aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui regroupe les principaux établissements d'enseignement, culturels, médicaux ou sportifs.</p> <p>Sont interdites :</p> <p>L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, agricole, hôtelier de commerce, d'artisanat ou d'entrepôts.</p> <p>L'implantation et l'extension des constructions à usage d'habitation ou de stationnement, autres que celles qui sont admises sous condition.</p> <p>Admises sous condition :</p> <p>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.</p>	<p>Zone urbaine constituée [...], organisée le long des axes convergents vers le centre ancien et/ou à ses portes principales : [...] avenue du Maréchal Foch [...].</p> <p>Elle présente des capacités d'évolution et de mutation en renouvellement, confortant sa mixité et la diversité des usages et des fonctions représentées.</p> <p>Cette zone autorise en priorité la réalisation de logements et la mixité urbaine à savoir :</p> <p>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.</p> <p>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 [...].</p>
<p>Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>[...] Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>[...] Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>-</p>	<p>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).</p> <p>[...]</p> <p>Des décrochements de faible ampleur ou des redents peuvent être admis en raison :</p>

	<p>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.</p> <p>- 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.</p> <p>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.</p>		<p>- de la configuration de la parcelle ou dans un souci de composition avec une construction voisine.</p> <p>- 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.</p>
<p>Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>[...] Les constructions doivent être implantées sur l'une au plus des limites séparatives.</p> <p>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,</p> <p>[...]</p>	<p>[...] Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.</p> <p>Les constructions sont autorisées à s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative : la marge d'isolement</p>	<p>[...] 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.</p> <p>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. [...]</p> <p>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</p>

Ville de Senlis

		<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 m ² de surface de plancher		1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Commerces, restaurants, professions libérales	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher		1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher		1 place par tranche de 30 m ² 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 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m ² 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.

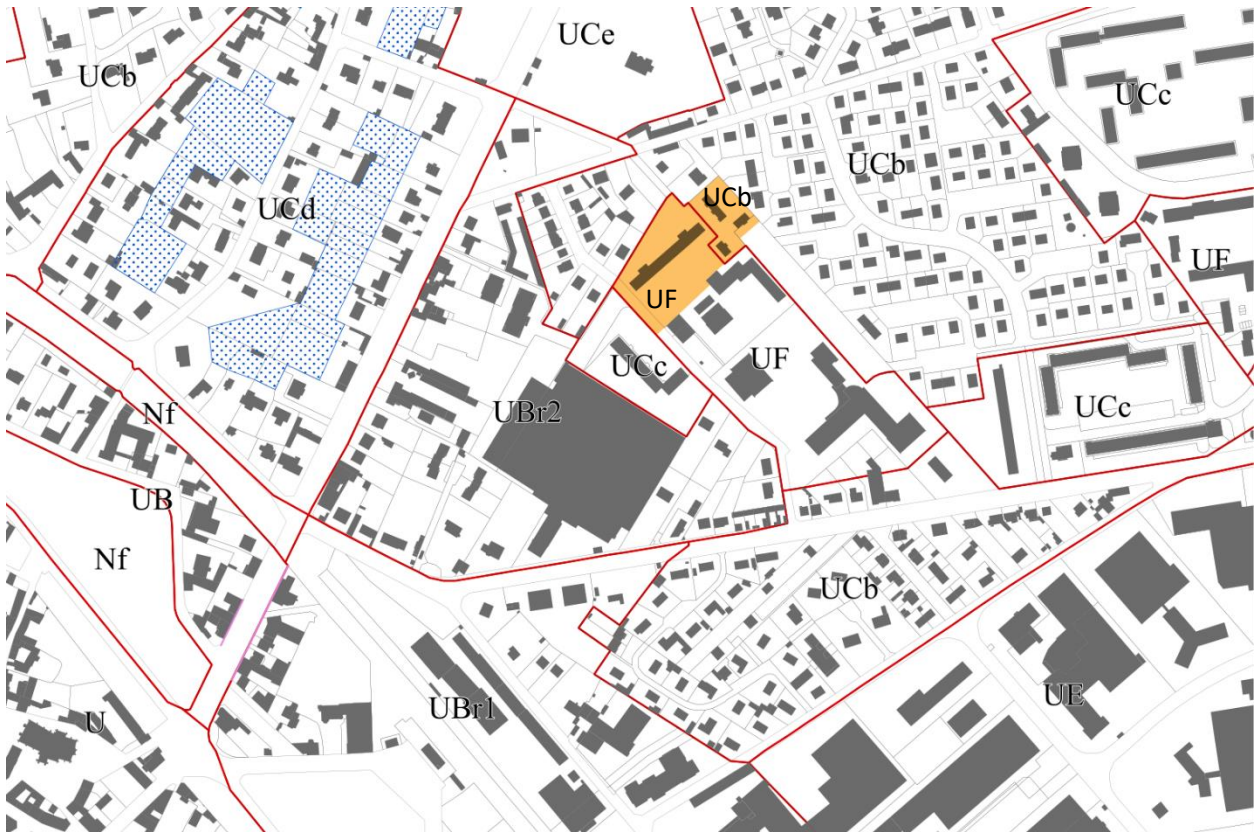
2. Contenu de la modification

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).

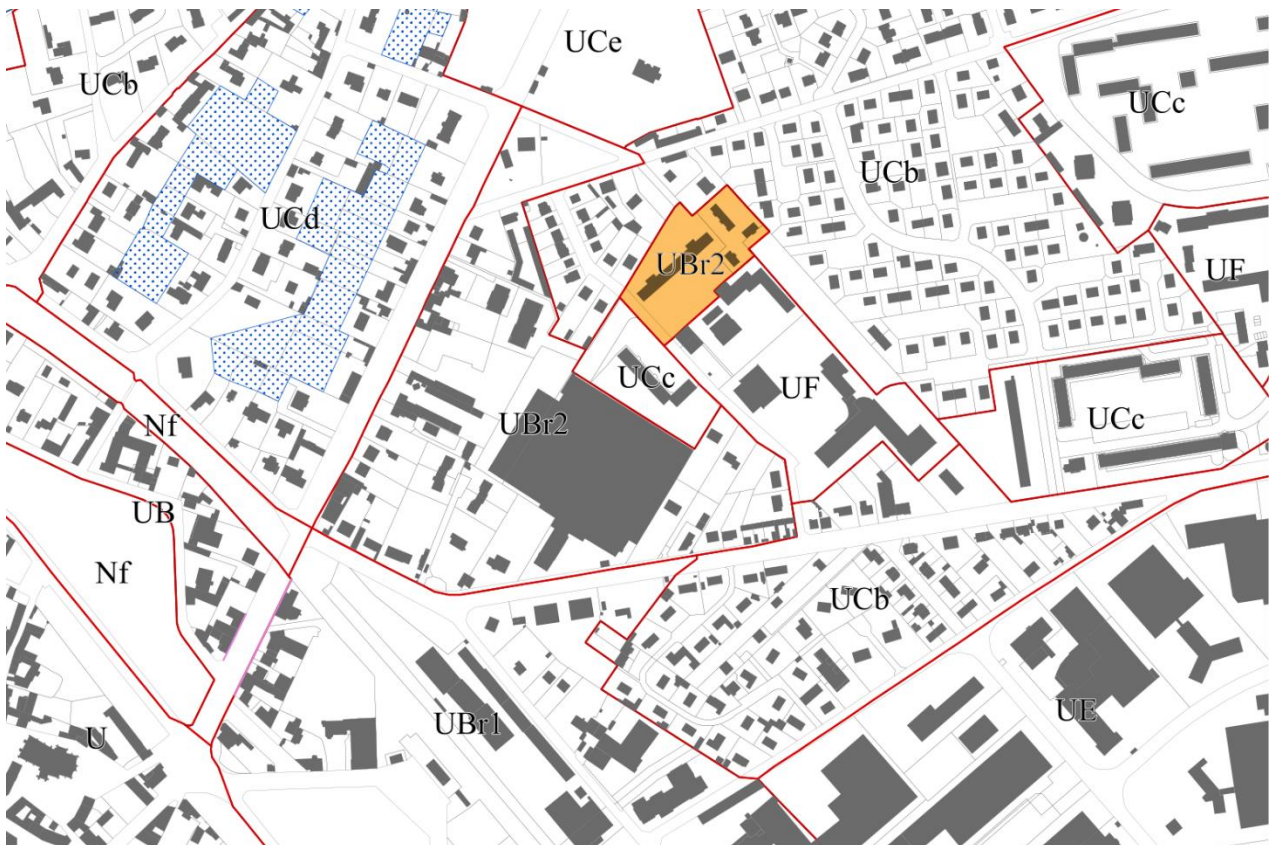
N° de Parcelle - Superficie	Zonage au PLU avant modification N°4	Zone au PLU après modification n°4
AX59 – 1 940 m ²	UCb	Ubr.2
AX388p – 5 430 m ²	UF	Ubr.2
Espaces publics – 640 m ²	UCb / UF	Ubr.2

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