

Département de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2



ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT

Les Portes de Senlis

Approbation : 20 juin 2013

Approbation modification n°1 : 25 juin 2015

Approbation modification n°2 : 15 juin 2017

Dossier approbation

OPA « Les Portes de Senlis »

Description de la zone

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

Le secteur, d'une superficie globale de 18 ha est longé sur sa limite nord par la RD 1324, à l'est par la RN 330 et au sud par le chemin rural des Rouliers. Ce parc d'activités privé a vocation à accueillir une mixité d'activités économiques de type artisanat, industrie, logistique, activités tertiaires et services aux entreprises. Les activités commerciales, sauf celles autorisées dans le règlement, ne sont pas admises.

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

Le PLU et le PADD prévoient, à terme et sous condition de commercialisation de cette première zone UEc, l'extension sur le secteur 2AUe. Cette extension sera desservie par le chemin des Rouliers (situé en Ab) qui longe la zone UEc.

Environnement, paysage

Le parti d'aménagement d'ensemble se base sur une étude paysagère, menée préalablement à la définition de l'Orientation Particulière d'Aménagement.

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

► Traitement des marges de la parcelle.

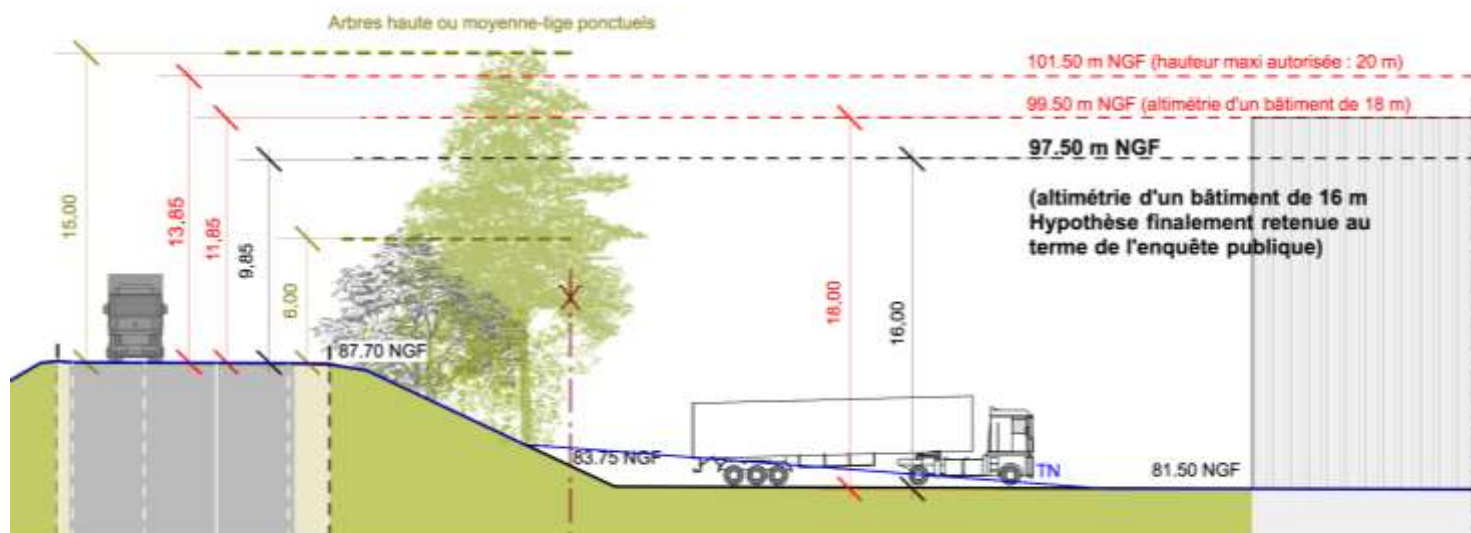
1. À la limite entre les zones agricoles, correspondant aux limites Sud et Ouest du site, les marges définies au plan de l'OPA devront être constituées d'une bande plantée qui permettra d'une part de favoriser l'intégration dans le paysage des futures constructions, d'autre part de créer un espace tampon entre le bâti et l'espace agricole, réservoir de biodiversité et secteur de gestion alternative des eaux pluviales.

Cet espace accueillera un fossé ainsi qu'une bande boisée composée de plantations pluristratifiées associant des espèces végétales choisies dans la liste préconisées par l'étude paysagère et annexée à la présente OPA.

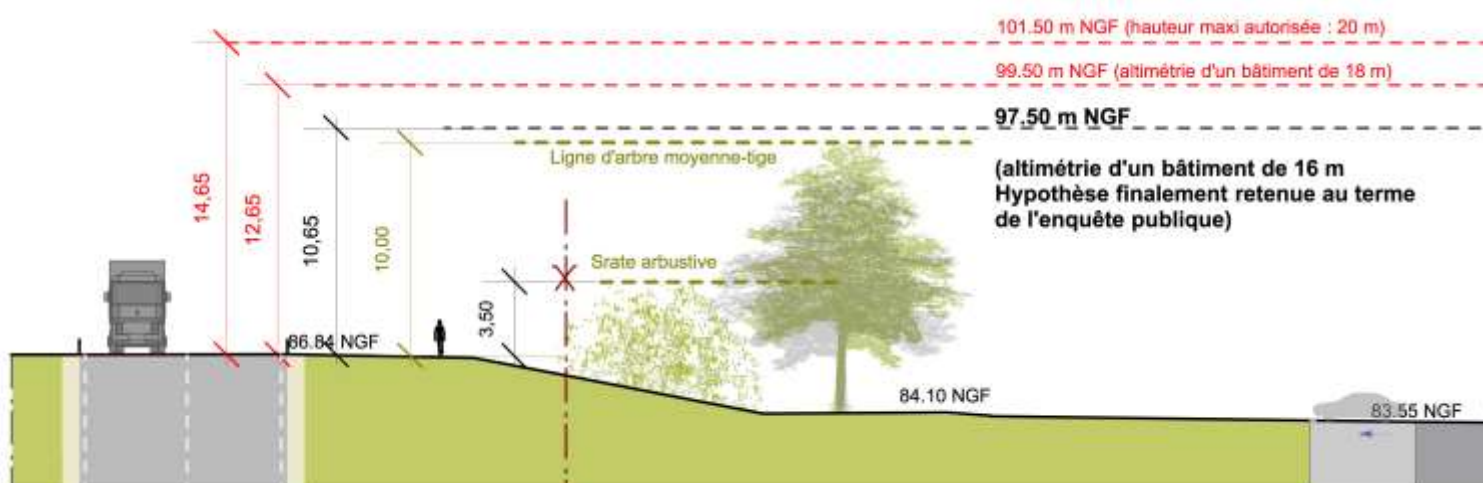
Cette bande boisée sera composée à minima de deux rangs disposés en quinconce, comportant une strate d'arbres de haute et moyenne tige et une strate arbustive. Chaque rang associera des espèces végétales diversifiées et locales, préconisées par l'étude paysagère.

2. Le long des voies circulant en périphérie du site :

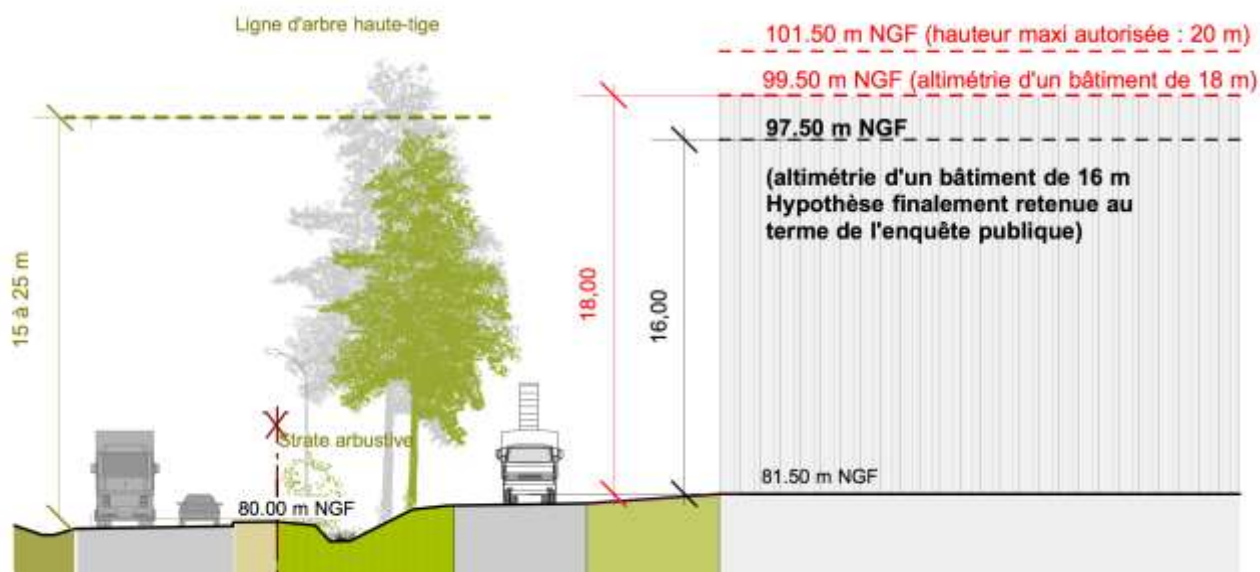
RN 324, RN 330 et chemin des Rouliers (transformé en voirie de desserte à terme), le traitement des marges est défini conformément aux coupes de principes en annexe du plan de l'OPA.



Coupe de principe sur le traitement de la marge en limite avec la RN 324



Coupe de principe sur le traitement de la marge en limite avec la RN 330



Coupe de principe sur le traitement de la marge en limite avec le chemin des Rouliers

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

Le maintien de la biodiversité au cœur 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 par des séquences végétales significatives qui rythment l'espace et atténuent l'impact des volumes bâtis.

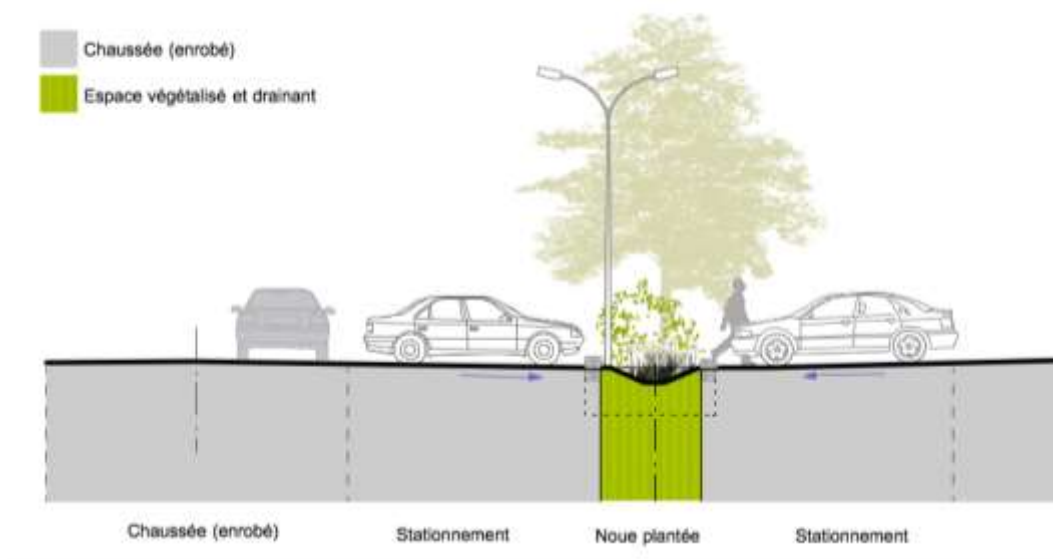
Plusieurs dispositions devront être prises :

- ▶ 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.
- ▶ Installation en limite Ouest du site d'une percée aménageable et non constructible
- ▶ Mise en place d'une gestion alternative et paysagère des eaux pluviales.

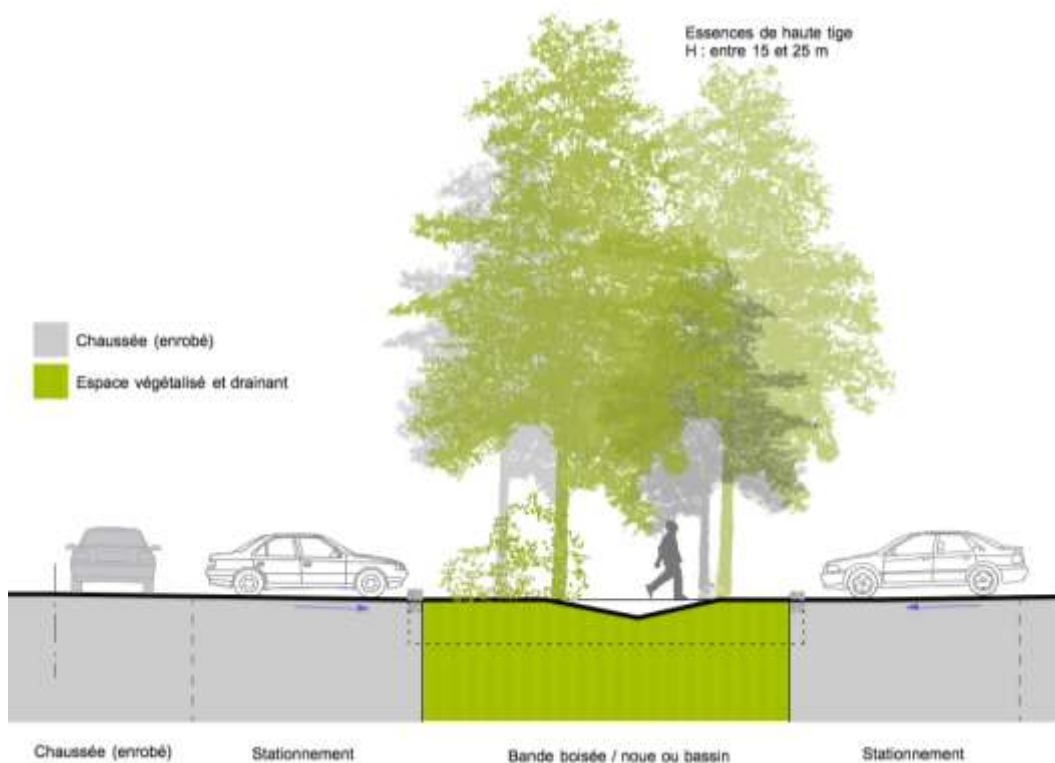
Les voiries ou les aires de stationnement seront associées systématiquement à des dispositifs de drainage ou d'infiltration (suivant la perméabilité du sol), associés à des plantations :

- 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.

Ces espaces seront plantés avec des arbres s'inspirant de la liste précisée dans l'étude paysagère et annexée à la présente OPA.



Coupe de principe sur une noue associée à une voirie ou à des aires de stationnement



Coupe de principe sur une bande boisée associée à une voirie ou à des aires de stationnement

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 ponctuation arbustives constituées de haies vives, les bosquets.

Les végétaux proposés pour constituer ces structures devront être choisis dans liste produite en annexe de l'OPA.

Les essences invasives ou inadaptées au contexte devront être évitées.

Architecture

1. Assurer une insertion volumétrique cohérente avec la topographie du site

► L'implantation des bâtiments de grande hauteur devra se faire en partie basse du site.

► Deux secteurs avec des vélums différents sont imposés différents tenant compte de la pente.

La hauteur autorisable est fixée par une côte NGF maximale que la partie haute de la construction ne doit pas dépasser :

- A l'Ouest : Un vélum à **97.50 m NGF** (ce qui, dans le cas de l'implantation d'un bâtiment logistique à 81.50 m NGF, par exemple, autorise une hauteur maximum de 16 m).

- A l'Est, un vélum à 96.50 m 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.

Les couleurs des bâtiments, les volumes bâtis, les matériaux, et les enseignes devront respecter des principes de simplicité, de sobriété et d'élégance.

Desserte de la zone

1 - Canaliser la circulation des véhicules motorisés

- ▶ 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.

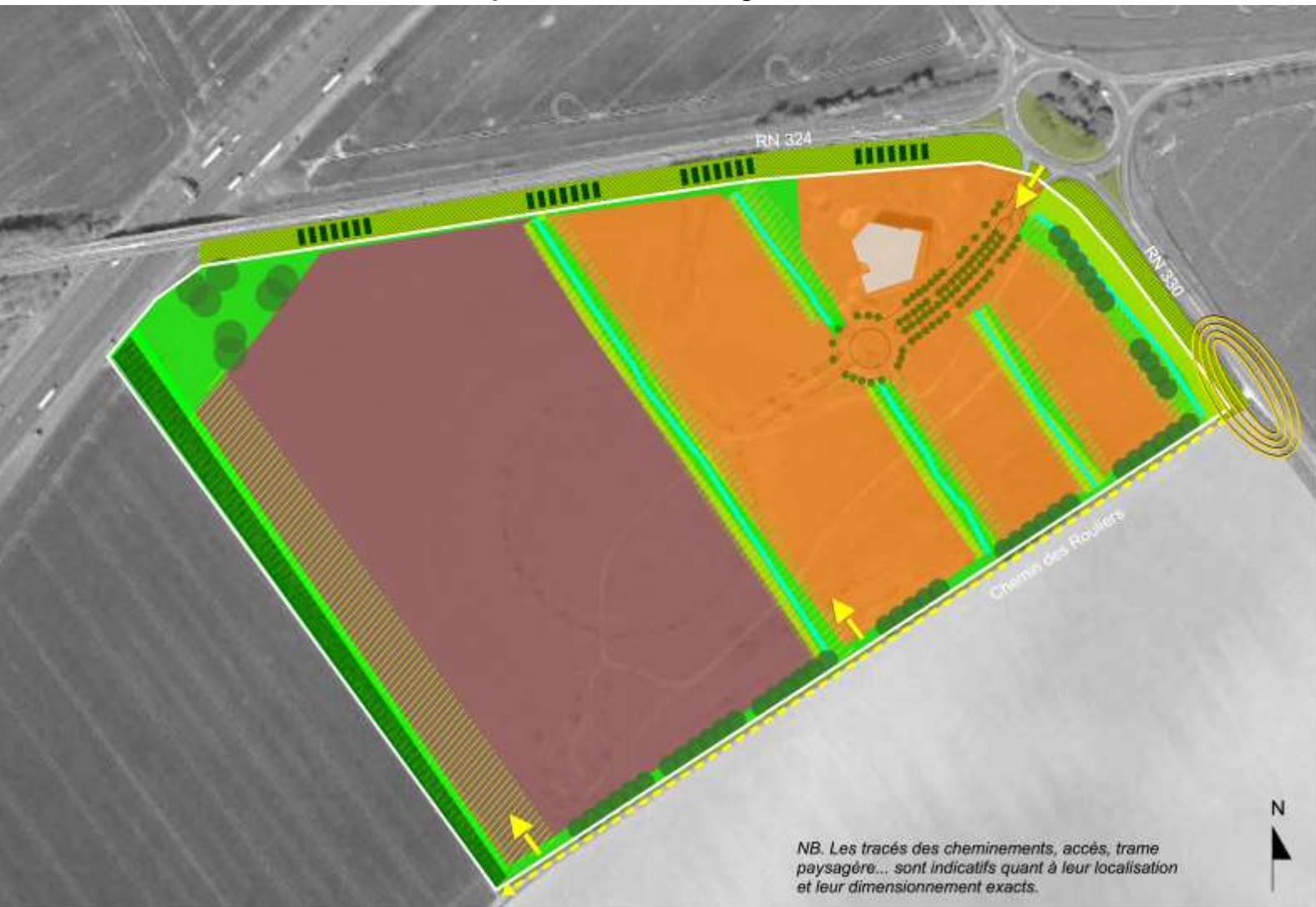
2 - Assurer la connexion avec l'extension future de la zone

- ▶ 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 a zone

- ▶ En mettant en place des circulations douces à l'usage des utilisateurs du site et des visiteurs. 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.
- ▶ 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



ANNEXE

1. Végétaux à utiliser 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. petrae*)
- 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 Europae*)

Arbres atteignant 15 à 20 m à l'âge adulte

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Erable plane (*Acer platanoïdes*)
- 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*)

2. 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*

3. 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*)

4. 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*)