

Département de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3



ORIENTATION PARTICULIERE
D'AMENAGEMENT

QUARTIER DE LA GARE

Approbation : 20 juin 2013
Approbation modification n°1 : 25 juin 2015
Approbation modification n°2 : 15 juin 2017

Projet de modification n°3

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

1. Quartier de la Gare

Description de la zone

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

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

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

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

Environnement, paysage

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

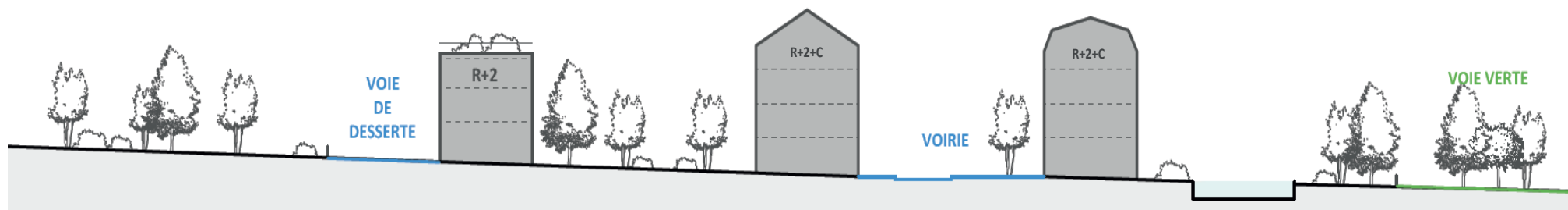
1 - la mise en valeur de la voie verte comme un élément majeur de la trame éco-paysagère communale et structurant le futur quartier de la gare ;

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

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

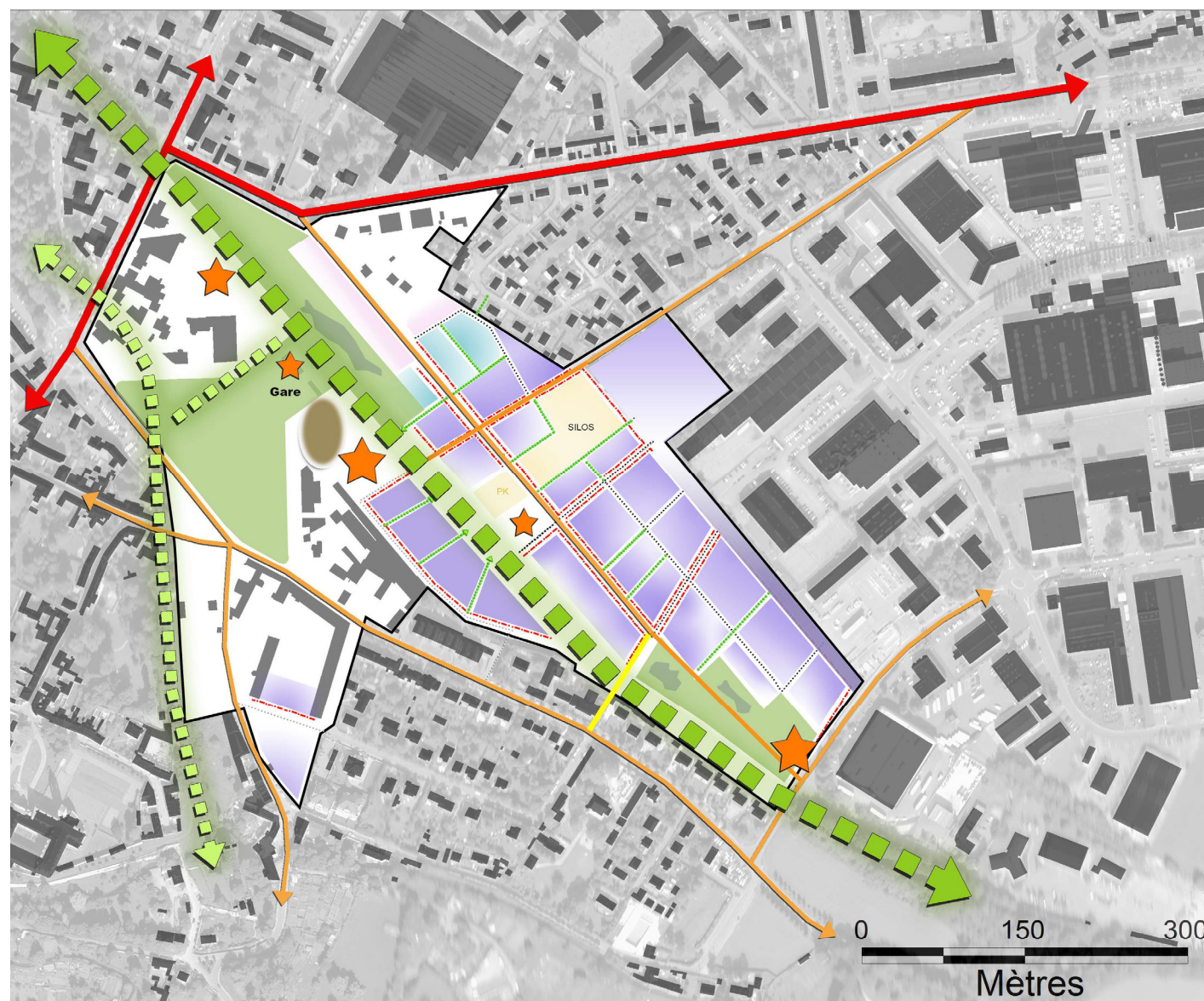
2 - l'intégration des futures constructions au tissu bâti existant ;


















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



Coupe de principe

Grands principes d'aménagement du futur quartier de la gare



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

Desserte de la zone

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

Habitat : une offre en logements complémentaire

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

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

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

La gare de Senlis

