

Département de l'Oise



**Mise en concordance du cahier des charges
de la Zone d'Activités Commerciale et Economique (ZACE)
avec le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de Senlis
conformément à l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme**

NOTICE DESCRIPTIVE

Table des matières

I. Dispositions régissant la mise en concordance du cahier des charges de la Zone d'Activités Commercial et Economique de Senlis avec le Plan Local de l'Urbanisme	4
1. Procédure régie par le Code de l'Urbanisme (CU).....	4
2. Les modalités de l'enquête publique	4
3. Désignation du maître d'Ouvrage et de l'autorité compétente pour prendre la décision.....	4
II. Création de la Zone d'Activités Commerciale et Economique de Senlis (ZACE)	5
III. Motivation de la mise en concordance : l'évolution du contexte urbain	7
1. Le contexte urbain	7
2. Motivations de la procédure	8
IV. Les modifications appliquées au cahier des charges de la ZACE	9
V. Impact sur l'environnement	12

I. Dispositions régissant la mise en concordance du cahier des charges de la Zone d'Activités Commercial et Economique de Senlis avec le Plan Local de l'Urbanisme

1. Procédure régie par le Code de l'Urbanisme (CU)

L'article L442-10 du CU prévoit que lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme [...] intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement [...], l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme [...], au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

2. Les modalités de l'enquête publique

L'enquête publique est donc organisée 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.

L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique, détaillant les modalités de cette dernière, est joint au dossier d'enquête publique consultable.

3. Désignation du maître d'Ouvrage et de l'autorité compétente pour prendre la décision

Au terme de l'enquête publique, le cahier des charges de la zone d'activités commerciale et économique de Senlis mis en concordance avec le PLU et éventuellement modifié pour tenir compte des observations apportées dans le cadre de l'enquête publique par le public et le rapport du commissaire est approuvé par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Senlis, autorité compétente.

Désignation du maître d'ouvrage

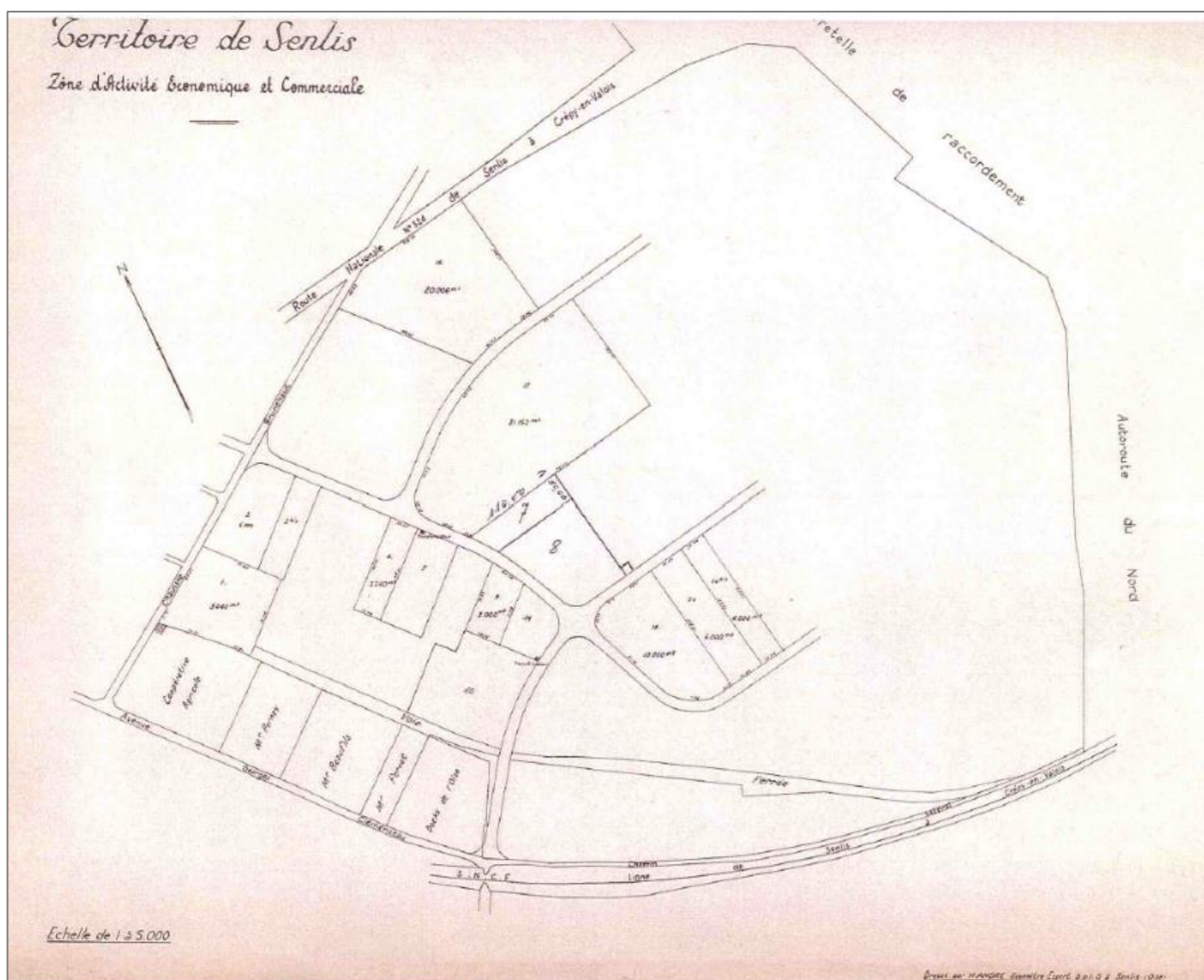
Ville de Senlis
Hôtel de Ville – 3 Place Henri IV
60300 SENLIS

II. Création de la Zone d'Activités Commerciale et Economique de Senlis (ZACE)

Aux termes d'un acte administratif en date du 21 février 1968, approuvé par le Préfet de l'Oise le 10 septembre 1968, la Ville de Senlis a concédé à la Société d'Equipement de l'Oise (SEDO), société d'équipement et d'économie mixte, dont le siège était à BEAUVAIS (60000), pour une durée de dix ans l'aménagement de la Zone d'Activités Commerciales et Economiques de Senlis de l'Oise.

Un cahier des charges avait alors été dressé pour régir les ventes des terrains compris dans ladite zone. Ce cahier des charges a été approuvé par Monsieur le Préfet de l'Oise le 09 octobre 1968. Le cahier des charges est joint à la présente notice.

Afin de donner une véritable identité et visibilité, à l'échelle du Sud de l'Oise, à cette zone d'environ 60 ha, entièrement occupée par des entreprises, elle a été baptisée, Zone d'Activités Economiques Senlis Sud Oise.



Périmètre de la ZACE défini en 1968



Vue aérienne de la ZACE en 1967



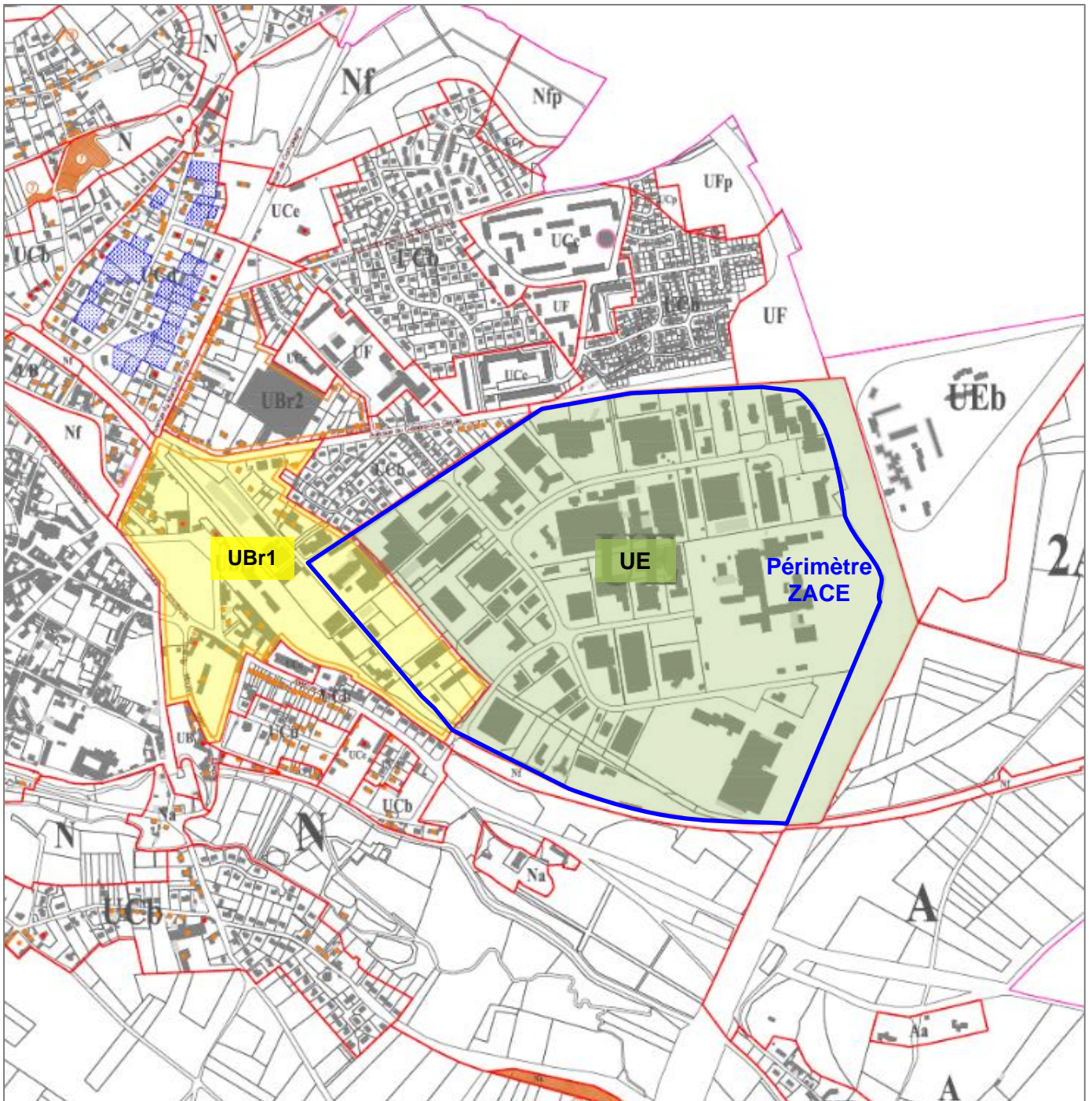
Vue aérienne de la ZACE en 2018

III. Motivation de la mise en concordance : l'évolution du contexte urbain

1. Le contexte urbain

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 successivement par délibérations en date du 25 Juin 2015 et 15 juin 2017.

Le périmètre de la ZACE est scindé en deux zonages règlementaires différents au sein du PLU actuel :



- La plus grande partie de ce périmètre est règlementée par la zone dite UE, destinée à l'implantation d'activités économiques ;
- La partie sud-ouest de la ZACE est règlementée par la zone dite UBr1, désignant une zone concernée par un projet de restructuration, visant l'intensification urbaine de ces quartiers par l'introduction progressive d'une plus large mixité d'usages et une recomposition urbaine des espaces publics, UBr1 désignant spécifiquement le quartier dit de la gare.

2. Motivations de la procédure

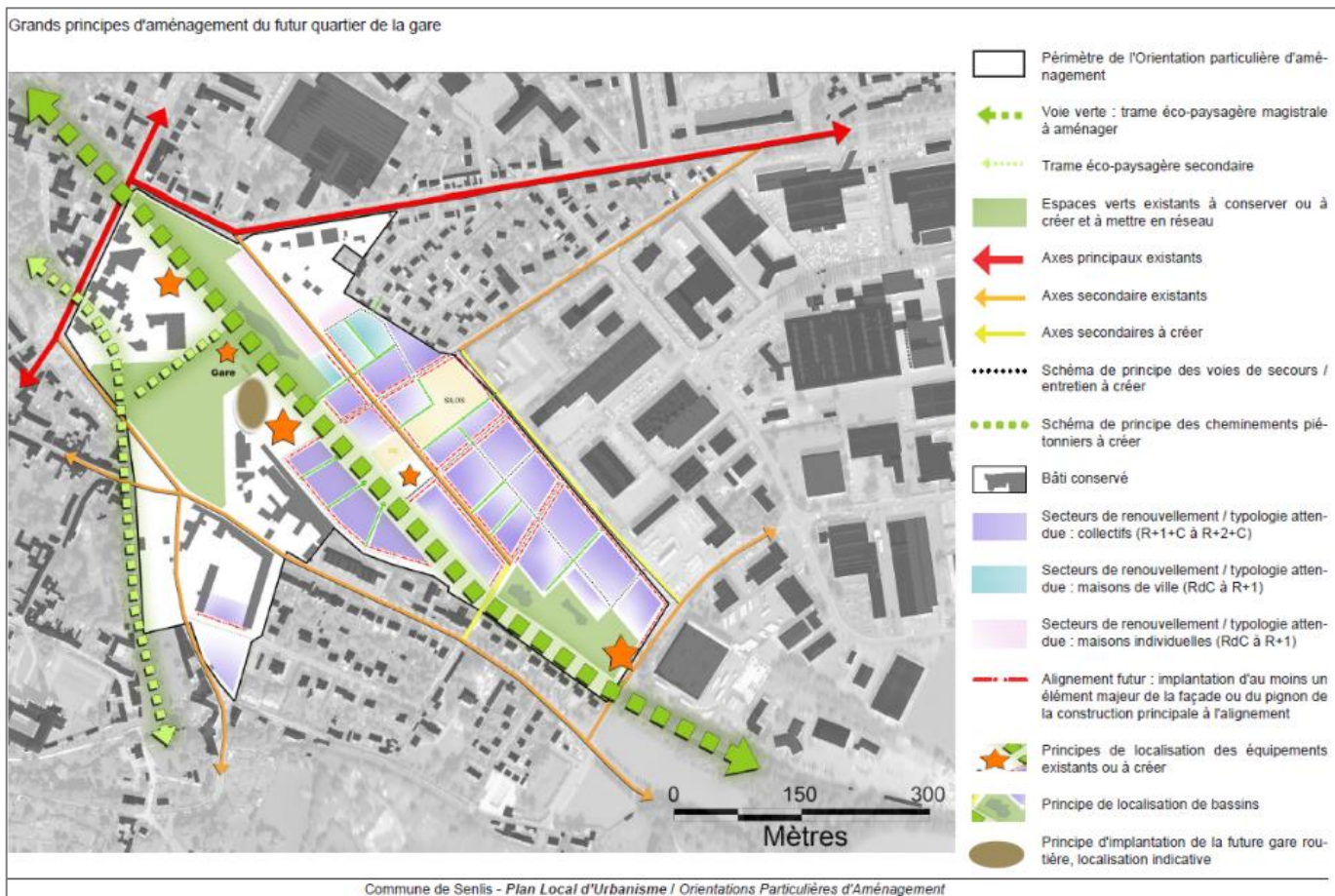
Les dispositions inscrites dans le cahier des charges de la ZACE de 1968 ne correspondent plus à la réalité urbaine de la zone que ce soit en zone UE ou en zone UBr1.

2.1 En zone UE

En zone UE, bien que la destination des parcelles (vocation économique) soit restée la même, les règles de constructibilité en volume ou implantation sur la parcelle sont totalement obsolètes et ne permettent pas de répondre à l'enjeu porté par les politiques publiques d'optimisation des parcelles pour favoriser le développement économique. Les règles édictées dans la ZACE rendent donc inconstructibles certaines parcelles alors qu'elles le sont dans le PLU en vigueur. En matière de réglementation d'urbanisme le cahier des charges de la ZACE est moins permissif que le règlement du PLU dans la même zone.

2.2 En zone UBr1

En zone UBr1, c'est directement la destination des parcelles qui est incompatible entre le cahier des charges de la ZACE et le règlement du PLU. La ZACE prévoit des constructions à vocation économique tandis que le PLU prévoit des projets à vocation principale d'habitat. Cette vocation est appuyée dans le PLU par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (carte ci-dessous) mise en place depuis 2013, y prévoyant la création notamment de logements et d'équipements.



L'OAP et le règlement de la zone UBr1 ont pour objectif de reconvertir et requalifier ce secteur de la ville aux portes du centre-ville historique pour réaliser des constructions à usage principale d'habitation sur un quartier de la Ville dont les emprises foncières ne sont pas optimisées.

Les dispositions inscrites dans le cahier des charges de la ZACE de 1968 ne correspondent plus à la réalité urbaine de la zone. En conséquence, on observe aujourd'hui que :

- le PLU contient des dispositions inconciliables avec celles du lotissement rendant alors inconstructibles certains terrains (exemple : interdiction de création de logements) ;
- le PLU édicte des normes différentes de celles du lotissement mais mieux adaptées aux enjeux de renouvellement urbain actuels (exemple : deux zones distinctes du PLU coexistent sur l'ancien périmètre de la ZACE, les règles de stationnement, les caractéristiques des clôtures) ;
- Le cahier des charges de lotissement édicte des normes qui ne sont plus légalement possibles aujourd'hui (exemple : la taille minimale des parcelles, le dépôt d'un permis de construire pour un changement de façade)

Le PLU ayant été établi dans l'objectif de permettre la densification de la zone et de préserver la qualité architecturale et paysagère de la ville de Senlis, incluse dans le site inscrit de la vallée de la Nonette, c'est pour cette raison que la ville de Senlis souhaite assurer la mise en concordance du cahier des charges de la ZACE au Plan Local de l'Urbanisme.

IV. Les modifications appliquées au cahier des charges de la ZACE

Les modifications apportées au cahier des charges de cession de terrain de la ZACE par cette procédure concernent uniquement les règles d'urbanisme. Les autres articles décrivant notamment la désignation des terrains, les charges et conditions (titre II)... ne sont pas concernés par cette mise en concordance. Seuls les articles ci-après désignés feront l'objet des modifications ci-après rédigées.

- Article 1

Le paragraphe ainsi rédigé : « - une zone non aedificandi de 15 m en bordure de la chaussée Brunehaut, de 30 mètres en bordure de la N324 et de 50 m en bordure de l'autoroute (les distances étant comptées à partir du bord actuel ou futur de chaussée pour la chaussée Brunehaut et la N324, de la limite d'emprise pour l'autoroute) ».

est remplacé par : « **Les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives devront respecter les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre de la ZACE.** »

Le reste de l'article reste inchangé.

Les règles d'implantation par rapport aux voies départementales, nationales et autoroutes sont définies par arrêtés. Elles évoluent en fonction des nouvelles normes de sécurité et d'impact sonore des infrastructures sur leurs abords et ne peuvent rester inchangées dans le périmètre de la ZACE.

La loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové) de 2014 ayant supprimé la notion de Coefficient d'Occupation des Sols (COS), les règles précises de retrait des implantations par rapport aux voies et emprises publiques compensent la suppression de cette notion pour garantir la constructibilité des parcelles et une certaine homogénéité dans l'implantation des constructions.

- Article 16 – Constructions autorisées

Cet article est supprimé et remplacé par : « **La nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées, interdites et admises sous conditions devra respecter les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre de la ZACE.** »

L'application de cet article (vocation unique activités économiques et interdiction de constructions à usage d'habitation), aux parcelles situées dans le périmètre UBr1 du PLU rendrait inconstructibles ces terrains inscrits désormais dans une zone à vocation principale d'habitat avec une mixité d'usages (habitat, commerces, bureaux, équipements...).

- Article 17 – Dimensions et formes des parcelles

Cet article est supprimé et remplacé par : « **Les dimensions et formes des parcelles devront respecter les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones règlementaires en vigueur dans le périmètre de la ZACE.** »

La loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové) de 2014 a supprimé la possibilité de fixer une taille minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU. Le PLU de Senlis a été modifié en ce sens en 2015. Il ne serait pas légal d'appliquer cette restriction dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

- Article 18 – Permis de construire

Cet article est supprimé et remplacé par :

« **Article 18 – Autorisations d'urbanisme**

Une autorisation d'urbanisme sera exigée pour toutes transformations, même pour un changement d'aspect des façades, des constructions préalablement au commencement des travaux, conformément au Code de l'Urbanisme. »

Les modalités d'obtention des autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux textes législatifs en vigueur et ne peuvent être plus exigeantes. Requérir à une demande de permis de construire pour un simple changement d'aspect des façades pourrait constituer un vice de forme dans le cadre d'une procédure juridique contre une autorisation d'urbanisme non accordée.

- Article 19 – Hauteur et aspect des constructions

Le premier paragraphe sera supprimé et remplacé par : « **Les hauteurs et aspects des constructions devront respecter les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones règlementaires en vigueur dans le périmètre de la ZACE.** »

Les autres paragraphes restent inchangés.

Lors de son élaboration, les règles édictées par le PLU ont été étudiées par l'Architecte des Bâtiments de France afin d'anticiper leur impact dans le paysage naturel et patrimonial de la ville. Cette même analyse n'a pas été faite pour le cahier des charges de la ZACE. La mise en œuvre des uniques règles du PLU garantira l'harmonisation des constructions, leur intégration dans le paysage et le recours possible aux nouveaux modes constructifs.

- Article 21 – Clôtures

Cet article est supprimé et remplacé par : « **Les clôtures devront respecter les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones règlementaires en vigueur dans le périmètre de la ZACE.** »

Dans le cadre d'une étude de requalification de la ZAE Senlis Sud Oise (nom contemporain de la ZACE, choisi par les entreprises en 2015) menée par la Ville de Senlis, l'une des propositions de valorisation de la zone est l'harmonisation des clôtures. Seule l'application d'un unique règlement commun à toutes les parcelles permettra d'aboutir, in fine, à cette homogénéisation.

- Article 23 – Dispositions diverses

Cet article est supprimé et remplacé par : « **Les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre de la ZACE seront appliquées pour régler les cas non prévus au cahier des charges.** »

L'article renvoie à un plan directeur d'urbanisme intercommunal n°76 caduque depuis 1978. Pour régler les cas non prévus par le cahier des charges de la ZACE, seul le PLU peut être considéré comme document de référence, aucun autre document d'urbanisme opposable étant en vigueur sur ce territoire.

- Article 31 – Raccordement à la voie ferrée

Cet article est supprimé et remplacé par : « **Sans objet** »

Depuis l'arrêt de la desserte ferrée de Senlis dans les années 70, les différents faisceaux ferroviaires irriguant le sud de la ZACE ont été démantelés à mesure des changements d'activités économiques et divisions de parcelle. Leurs emprises foncières ont été rachetées à la SNCF concomitamment à ces évolutions par les propriétaires des entreprises ou la commune. Il n'existe donc plus de droits ou de devoirs des entreprises vis-à-vis de la SNCF et inversement concernant ces anciennes infrastructures.

- Article 32 – Conditions d'implantation des constructions

Cet article est supprimé et remplacé par : « **Les conditions d'implantation des constructions devront respecter les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre de la ZACE.** »

La loi ALUR ayant supprimé la notion de Coefficient d'Occupation des Sols (COS), les règles précises de retrait et prospect des implantations par rapport aux limites séparatives et de coefficient d'espaces verts compensent la suppression de cette notion pour garantir la constructibilité des parcelles et une certaine homogénéité dans l'implantation des constructions.

- Article 33 – Desserte des parcelles - stationnement

Le troisième paragraphe : « *Les parcs de stationnement nécessaires pour les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et des visiteurs seront réservés à l'intérieur des propriétés. Leur superficie ne pourra être inférieure à 10% de la surface cumulée des planchers à construire.* »

est remplacé par : « **Les parcs de stationnement nécessaires pour les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et des visiteurs seront réservés à l'intérieur des propriétés. Les conditions de desserte des parcelles et de stationnement devront respecter les dispositions du PLU respectives pour chacune des zones réglementaires en vigueur dans le périmètre de la ZACE.** »

Les règles du PLU régissant les conditions de desserte et de stationnement sont plus précises et adaptées aux besoins actuels des activités. Elles répondent davantage aux enjeux de développement durable (local stationnement deux roues, paysagement des places, mutualisation possible) que les règles de la ZACE.

- Article 41 – Publicité

L'article ainsi rédigé : « *Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activité industrielle exercée par l'acquéreur* »

Est remplacé par : « **Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activités exercée par l'acquéreur** »

En application de la modification de l'article 16 – Constructions autorisées.

A l'exception des modifications précédemment exposées, l'ensemble des autres dispositions inscrites dans le cahier des charges de cession de terrains de la ZACE reste inchangé.

V. Impact sur l'environnement

Aucune étude d'impact n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement.

La présente procédure vise à substituer certaines règles du cahier des charges de cession de terrains par des règles de droit des sols du Plan Local de l'Urbanisme en vigueur. L'impact de ces règles d'urbanisme sur l'environnement a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le rapport de présentation du PLU en date de 2013 recueille l'ensemble des impacts de ces règles sur l'environnement.