



Commune de Senlis

ZAC de l'EcoQuartier de la gare

DOSSIER DE CREATION DE ZAC

FEVRIER 2014

Commune de Senlis

ZAC de l'EcoQuartier de la gare

DOSSIER DE CREATION DE ZAC

SOMMAIRE :

1. Rapport de présentation
2. Plan de Situation
3. Plan de délimitation du périmètre de la zone
4. Etude d'impact
5. Régime de la zone au regard de la Taxe d'aménagement

Commune de Senlis

ZAC de l'EcoQuartier de la gare

1. RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

En séance du 3 avril 2013 et conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de Senlis a approuvé les objectifs poursuivis à travers l'aménagement du secteur de l'ancienne gare, ainsi que les modalités d'une concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté sur ce secteur.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Reconvertir la friche ferroviaire,
- Améliorer le fonctionnement du quartier en créant un nouveau maillage viaire et en favorisant les liaisons douces et l'utilisation des transports en commun,
- Créer un parking public nécessaire notamment, au stationnement des usagers de la gare routière pour favoriser la multi modalité,
- Proposer une offre nouvelle de logements diversifiés ainsi que les stationnements privés associés, permettant de répondre à la demande et aux exigences du développement durable,
- Favoriser la mixité sociale en diversifiant les typologies de logements en accession et en location (conventionnés, intermédiaires, libres).
- Créer une offre commerciale en tenant compte des commerces de proximité existants,
- Proposer des superficies pour accueillir des activités économiques tertiaires et de service,
- Réaliser des équipements publics de proximité,
- Valoriser les espaces publics en créant un mail planté et un parvis urbain,
- Prolonger la coulée verte traversant le quartier,
- Favoriser l'intégration urbaine du projet dans le tissu environnant,
- 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.

Le processus de concertation préalable, qui a été mis en œuvre à partir de juin 2013, a permis de mettre en évidence plusieurs constats.

Tout d'abord le projet du secteur de la Gare à travers un projet d'EcoQuartier a recueilli une adhésion aux objectifs poursuivis et à ses ambitions environnementales. Ce projet doit néanmoins permettre de répondre à certains enjeux urbains.

Il doit favoriser une mixité fonctionnelle entre logements et emplois et permettre aux entreprises présentes sur le site de s'intégrer dans un projet d'aménagement global, voire de trouver des solutions de réimplantation sur la commune.

La morphologie urbaine des futures constructions doit s'intégrer dans le tissu urbain existant et reposer sur des hauteurs connues sur la commune.

L'organisation interne du futur quartier doit permettre de favoriser les circulations douces entre les quartiers pavillonnaires, la zone industrielle, l'ancienne gare et le centre-ville. Elle

doit aussi permettre de limiter la congestion du rond-point du Cerf et organisant une traversée nord – sud supplémentaire à l'échelle de la commune.

Enfin, en termes de patrimoine, la mise en valeur de l'ancienne Gare et l'aménagement de la Chaussée Brunehaut constituent des enjeux majeurs.

Par délibération du Conseil Municipal de Senlis du 22 janvier 2014, le bilan de la concertation préalable a été approuvé et la commune de Senlis rappelle la volonté de créer une ZAC à vocation mixte sur le site de l'ancienne gare.

Cette ZAC sera dénommée ZAC de l'EcoQuartier de la gare.

Conformément à l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme, le présent document contient l'ensemble des différents éléments du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de l'EcoQuartier de la gare.

I. PERIMETRE DE L'OPERATION

Le secteur urbain de la ZAC EcoQuartier de la Gare, composé de 39 parcelles, d'une superficie d'environ 12 hectares, fait parti du quartier de la gare, situé entre le centre historique de Senlis et la zone industrielle. L'opération d'aménagement est située sur la commune de Senlis.

Les terrains de la ZAC EcoQuartier de la Gare s'ouvrent sur l'avenue Georges Clémenceau, l'avenue du Général de Gaulle, l'avenue du Maréchal Foch, la chaussée Brunehaut et l'avenue Etienne Audibert.

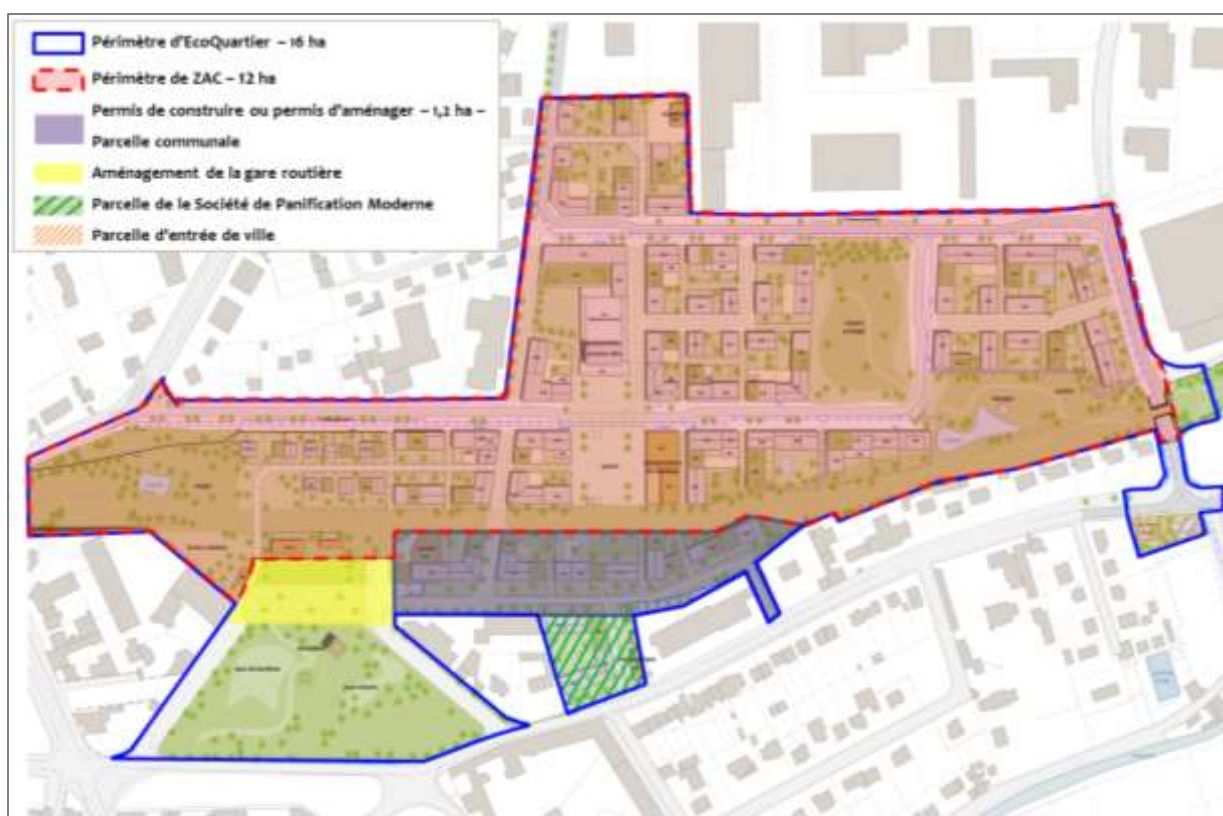
La ZAC ne représente qu'une partie du projet d'EcoQuartier global couvrant une surface de 16 ha. Afin de faciliter le montage du projet global au regard des contraintes foncières, des nombreux intervenants et des calendriers d'intervention contraints, la ville souhaite articuler le montage du projet autour de différents outils d'intervention (permis d'aménager, permis de construire, ZAC, emplacement réservé) pour travailler sur cinq périmètres opérationnels :

- La ZAC, d'environ 12 ha, constituant la partie Nord de l'EcoQuartier, objet du présent dossier de création,
- Une parcelle communale d'environ 1,2 ha, qui fait l'objet d'ores et déjà d'une consultation de promoteurs en vue de mettre en place un permis de construire groupé ou un permis d'aménager,
- La gare routière, aujourd'hui désorganisée, présentant des problèmes d'accessibilité et de sécurité, sur une surface d'environ 2 ha. Ce périmètre concerne des problématiques de réaménagement du site mais ne prévoit pas de constructibilité. Une étude de réaménagement de ce secteur sera réalisée,
-

➔ Ces trois périmètres constituent le cœur de l'EcoQuartier.

- Un secteur en entrée de ville sur la route de Montlévêque, environ 3000 m², antérieurement occupé par une station-service. La ville de Senlis veillera à l'aménagement qualitatif de cette parcelle face à l'entrée et en covisibilité avec le parc de Valgenceuse, site classé monument historique.
- Une parcelle historiquement utilisée par la Société de Panification Moderne d'environ 5 000 m². Le réaménagement de ce site industriel devra se faire en cohérence avec l'EcoQuartier qu'il tangente.

Plan d'articulation des cinq périmètres opérationnels constituant l'EcoQuartier

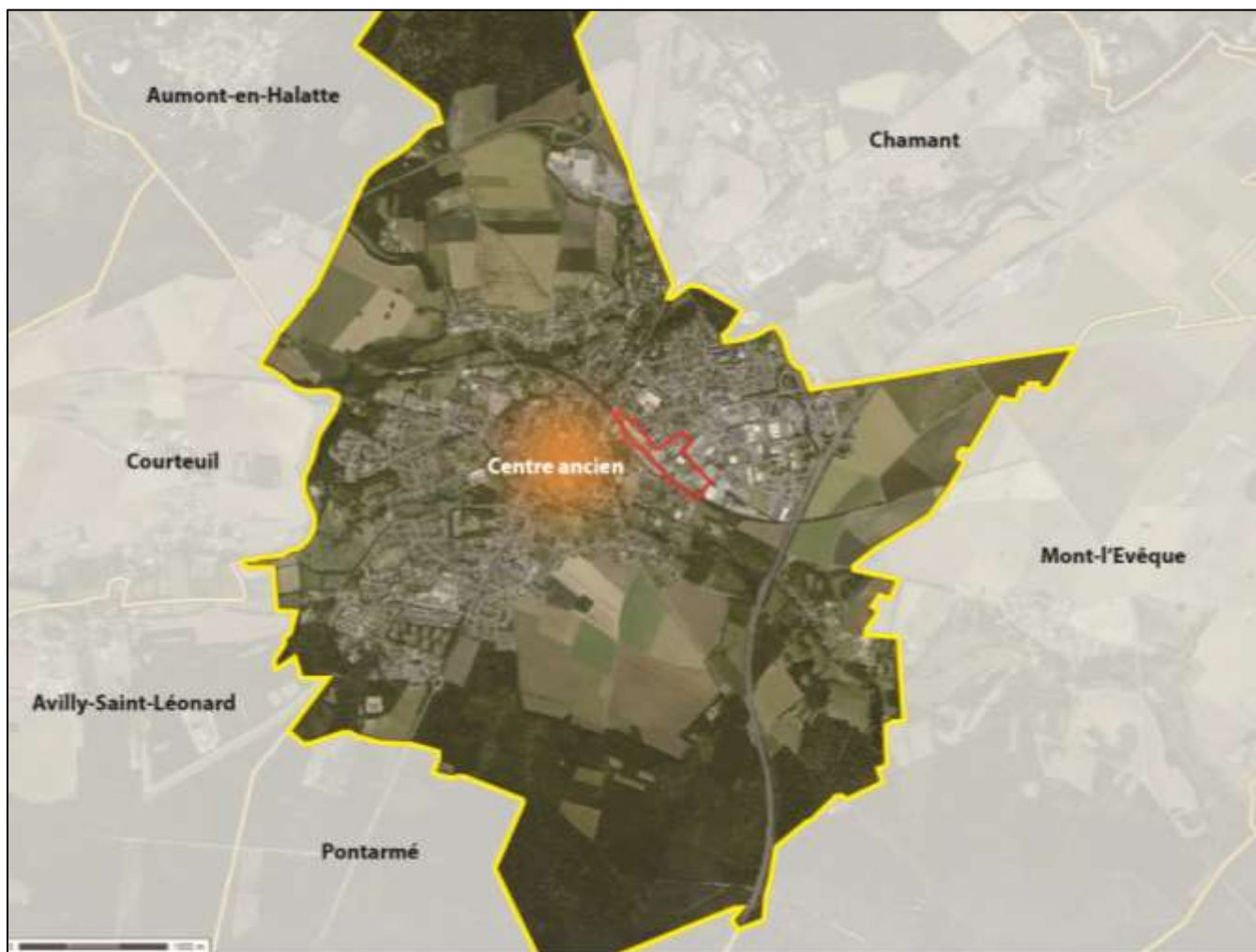


Chacun de ces secteurs sera aménagé dans des temporalités différentes mais dans le cadre du projet et des objectifs d'aménagement globaux préalablement définis.

L'étude d'impact, jointe au dossier de création de ZAC, a été réalisée à l'échelle de l'EcoQuartier global afin de prendre en compte les effets de l'ensemble du projet sur l'environnement.

Plan de situation de la ZAC EcoQuartier de la gare

— Périimètre de la ZAC EcoQuartier de la gare



II. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Le secteur de l'ancienne Gare a été identifié comme un secteur stratégique de renouvellement urbain. Constitué pour une part de friches ferroviaires, d'espaces urbains sous-utilisés, mal définis, délaissés ou peu appropriés en frange sud de la zone d'activités économiques de Senlis, ainsi que d'espaces bâtis de divers intérêts patrimoniaux, il est actuellement mal rattaché au contexte urbain senlisien :

- La gare est elle-même un bâtiment inscrit, avec ses annexes, à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, et est fermée depuis les années 70. Le bâtiment de la gare est actuellement occupé par la Maison de l'Emploi - Mission Locale de l'Entreprise et de la Formation (MIEF) ;
- Les friches ferroviaires ont été acquises par la Ville en 2003 et constituent une réserve foncière de plus de 5 hectares entre centre-ville et zone d'activités ;
- Le centre-ville historique proche est un secteur sauvegardé d'une très grande qualité urbaine et patrimoniale.

Dans le cadre de réflexions urbaines conduites avec le concours du Parc Naturel Régional, et dans le cadre des études d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, ***le secteur de l'ancienne Gare a été identifié comme un secteur potentiel de renouvellement urbain permettant de développer de nouveaux programmes de logements.*** Il a donc été décidé d'étudier la faisabilité de la création d'un nouveau quartier à la faveur d'une opération d'aménagement urbain.

Les justifications de cette opération d'aménagement concourant à la réalisation d'un EcoQuartier sont les suivantes :

- ***Créer une offre significative de logements*** : la question du logement est un des axes forts du nouveau PLU et de l'action municipale. Le marché senlisien de l'immobilier est tendu, entre une rareté foncière qui génère des coûts du foncier élevé et une offre de logements insuffisamment diversifiée. Le nouveau quartier doit permettre de créer une offre significative de logements, dans des gammes et typologies diversifiées, et en particulier de favoriser la production de logements collectifs ou groupés
- ***Favoriser le renouvellement de la ville : la question de la ville durable est au cœur de la réflexion urbaine*** : si l'on veut éviter l'étalement urbain de Senlis et protéger l'inscription de la ville dans « sa clairière urbaine » et son paysage remarquable, le secteur de l'ancienne Gare représente une opportunité pour favoriser la construction de la ville dans la ville là où elle est le moins dense, et ainsi répondre à la nécessité de construire pour renverser le processus de déclin démographique engagé.

- ***Développer un quartier mixte : le nouveau quartier doit combiner diverses fonctions urbaines autour du logement*** : des activités économiques, des commerces, des services, des équipements structurants et de proximité, et ce dans une parfaite intégration au tissu existant, qui tiendra compte en particulier de la qualité patrimoniale de la ville.

- ***Promouvoir la multimodalité des déplacements : l'organisation des maillages et des déplacements prendra en compte la multimodalité de cette centralité*** : la présence proche de la gare routière, l'articulation des voiries primaires et secondaires autour du quartier, son développement le long de la coulée verte qui est son épine dorsale favoriseront la prévalence des circulations douces et la maîtrise de la voiture au sein du quartier.

- ***Préserver l'environnement : une charte environnementale encadrera de façon volontaire la réalisation de l'EcoQuartier*** : la gestion des déchets, la réduction de la consommation énergétique, la prise en compte des nuisances, la gestion des eaux de pluie, la relation à la Nonette proche, l'encouragement à la biodiversité dans les aménagements paysagers seront au cœur du montage opérationnel.

- ***Mettre en œuvre un projet urbain de qualité : la qualité et la diversité des espaces publics est un facteur de l'appropriation du quartier par ses habitants à venir*** : elles sont aussi des gages de l'appropriation du quartier pour toute la ville et facteur de lien social.

Par ailleurs la commune de Senlis a fait le choix d'inscrire cette ZAC dans la démarche «Eco-quartier» car ce projet s'inscrit dans la reconversion d'une friche ferroviaire, à deux pas du centre-ville et il permet ainsi d'éviter l'étalement urbain périphérique au détriment des terres agricoles.

Cet EcoQuartier vise à **donner une identité à l'entrée du cœur de ville historique** par le traitement urbain et paysager de la transition entre centre historique et zone d'activités et par la mise en valeur de l'histoire et du patrimoine de la ville.

Il cherche à créer **un quartier avec un cœur vert** en valorisant la voie verte qui doit être aménagée sur les anciennes voies et en utilisant les espaces verts comme supports à des nouveaux usages de loisirs et de circulation douce.

Ce projet vise aussi à développer **un quartier apaisé** en optimisant au mieux les flux de transport entrant et la place du stationnement, en économisant les ressources en eau et énergie et en limitant les rejets et les déchets.

Enfin, il cherche à **aménager une nouvelle polarité urbaine autour de la gare routière** par la mise en valeur du pôle d'échange multimodal, le développement de franchissements de connexion inter quartiers et la création de nouvelles offres d'espaces publics et d'équipements au service de l'animation urbaine et des liens sociaux.

III. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

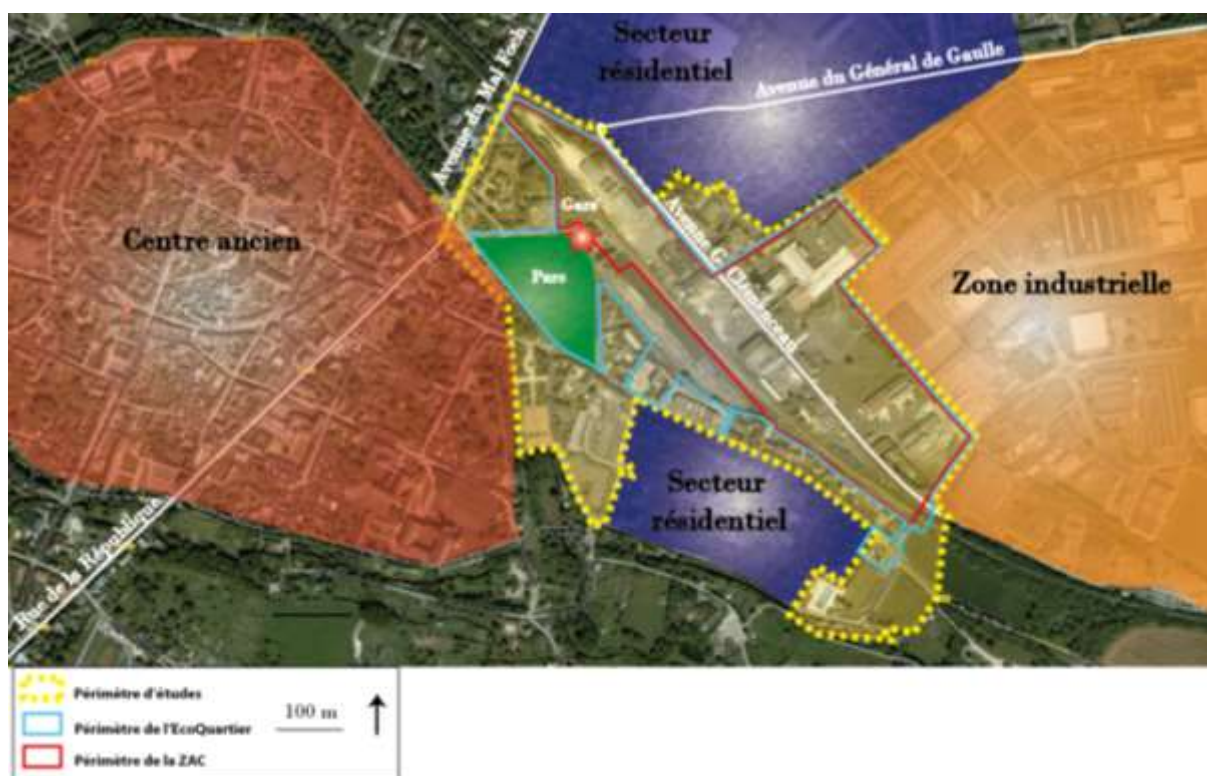
1. Description spatiale et caractérisation des abords du site

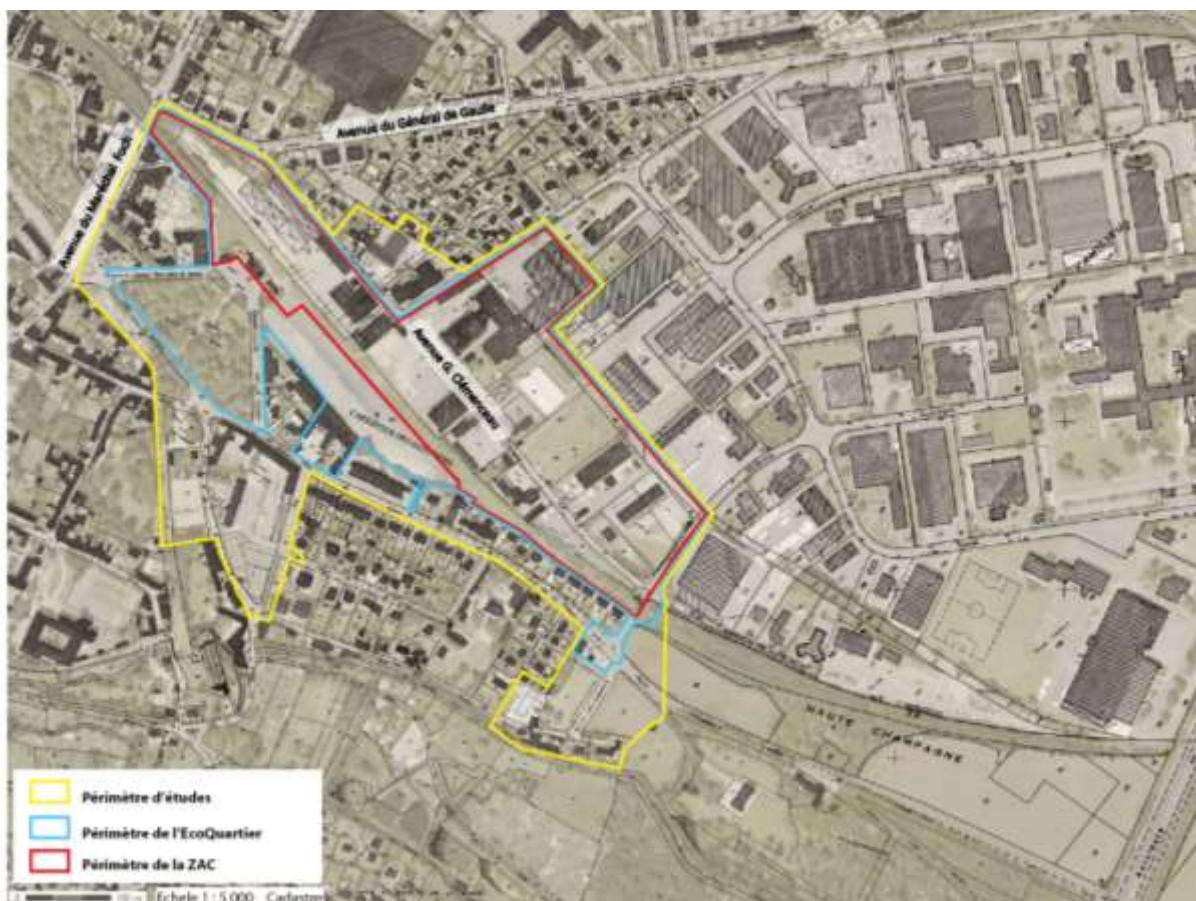
La superficie des terrains sur lesquels s'implantera la ZAC est d'environ 12 ha sur la commune de Senlis.

Le périmètre de la zone est limité à l'Est par l'avenue Etienne Audibert, au Sud par l'ancienne voie ferrée, et à l'Ouest par l'Avenue du Maréchal Foch.

Actuellement, le site comprend un secteur économique et industriel et des friches ferroviaires.

Les abords de la zone sont occupés par plusieurs secteurs résidentiels au sud de la voie ferrée et au nord de l'avenue Georges Clémenceau. Il s'agit de zones pavillonnaires et de quartiers d'habitat collectif. Au sud du Square de Verdun, on trouve également un secteur d'équipements sportifs composé de terrains de tennis.





2. Le milieu naturel

- *Topographie, géographie*

Le site originel de la ville est une butte amortie, culminant à 78 m au niveau de la place de la cathédrale. Cette butte domine de plus de 25 m les vallées de l'Aunette et la Nonette qui se rejoignent en limite Ouest de la commune. Le point le plus bas de la commune (47m) se trouve sur les bords de la Nonette, à l'ouest de la ville. Au niveau du secteur d'étude, la topographie est complexe. La déclivité générale vers le sud est complétée par des fossés et remblais qui ponctuent le secteur.

Sur le reste du secteur, la topographie reste peu marquée, avec une amplitude d'une quinzaine de mètres. Les points hauts (environ 75 m) sont relevés au niveau du croisement de l'avenue du maréchal Foch et de l'avenue du général De Gaulle et les points bas (environ 60 m) se situent au niveau de l'avenue Albert 1^{er}.

- *Paysage*

Le paysage du site est marqué par des morceaux de ville hétérogènes qui se développent parallèlement aux anciennes voies ferrées.

Au Nord-est, le site est composé par une zone d'activités qui se développe le long de l'Avenue Clémenceau et qui comprend notamment la société de vente en gros Raboni, la

coopérative Agricole Val France et ses silos, la société de déménagement Percot, les cabinets d'expertise comptable Arensberg et In Extenso, la Direction Départementale des Territoires, Point P et la menuiserie Sicard.

Au Sud-ouest, le site est établi par le Cours Boutteville qui met en perspective le monument aux morts situé devant le bâtiment de l'ancienne gare, et un tissu urbain mixte composé de pavillons et de petits collectifs le long de la rue Albert Premier.

- *Géologie, hydrologie*

Les caractéristiques géologiques et hydrologiques de la zone ne constituent pas une contrainte pour le projet.

Concernant les risques de retrait / gonflement des argiles et de mouvement de terrain, le site est en zone d'aléa nul. De plus, compte tenu de sa situation et de son altimétrie, les aléas d'inondation liés à la Nonette et à l'Aunette et reliés à la remontée de nappes souterraines sur le site de l'EcoQuartier de la gare sont considérés comme faibles.

Enfin, le site n'est concerné par aucune protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine et aucun usage des eaux souterraines n'est identifié sur le périmètre de création de la ZAC de l'EcoQuartier de la gare.

- *Faune et flore*

Les prospections sur le secteur d'études ont permis de mettre en évidence 10 milieux floristiques. Aucun milieu d'intérêt patrimonial (déterminant pour la constitution de ZNIEFF ou au sens réglementaire) n'est présent sur le secteur d'étude. En revanche, deux espèces animales ont été considérées comme patrimoniales. Il s'agit de la Petite Violette (assez rare, déterminante de ZNIEFF et inscrite dans la catégorie « en danger » sur la liste rouge régionale) et du Lézard des murailles (assez commun en Picardie, protection nationale et inscrit à la Directive « Habitats »).

- *Qualité de l'air*

La qualité de l'air dans la commune de Senlis, évalué par Atmo Picardie en 2013, est en moyenne conforme aux objectifs qualitatifs imposés par la réglementation française et européenne.

- *Réseaux et aménagements*

D'après le PLU de Senlis, sur le site de la ZAC, l'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

De plus, le PLU précise que toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'elle se trouve en zonage d'assainissement collectif.

Enfin, les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété et les réseaux téléphoniques sur le terrain doivent être enterrés.

Le contexte socio-économique

- *La population*

La population municipale recensée par l'INSEE au 1^{er} Janvier 2014 est de 16 514 habitants. Cette population a tendance à stagner depuis 1999 où l'on comptait 16 314 habitants et en 2009 étaient recensés 16 250 habitants. Il est à noter que la structure par âge est défavorable à une dynamique démographique (vieillesse) et donc que la population devrait naturellement décroître si l'on ne fait rien. Ce phénomène s'explique par :

- la rareté foncière qui génère un déficit de construction,
- la diminution de la taille des ménages – desserrement des ménages – qui génère des besoins en logement.

L'ensemble de ces éléments se sont traduits par une pression immobilière et une inflation des prix de l'immobilier senlisien, qui ne permettent pas aux jeunes ménages avec ou sans enfants de trouver facilement un logement.

- *Logement*

En terme qualitatif, le parc de logements se caractérise par un déficit de logements intermédiaires.

Les immeubles collectifs permettant d'offrir des typologies de logements de types T1, T2, T3 sont peu représentés puisque 4 logements sur 10 sont des maisons.

L'objectif du PLU, arrêté le 20 juin 2013, est de passer d'un rythme actuel moyen de construction de 30 logements/an à un rythme moyen de construction de 70 – 75 logements/an pour assurer une légère croissance de la population répondant aux besoins du développement économique local.

Le quartier de l'ancienne gare constitue pour Senlis la plus importante opportunité foncière, en renouvellement urbain. La rareté foncière sur la commune et la volonté de lutter contre l'étalement urbain justifient l'ambition forte sur ce secteur qui constitue pour les 10 à 15 ans à venir la plus grande réserve pour la création de logements qui permettra d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs inscrits dans le PLU.

- *L'emploi*

Le périmètre de la ZAC intègre huit entreprises ou activités, citées ci-dessous et recensant 189 emplois sur le site.

EMPLOIS EXISTANTS SUR LE SITE	TOTAL
Société Raboni	15 emplois
Coop Val France	70 emplois
Société Deloitte	15 emplois
Société Percot	20 emplois
Etat - Service de la DDT	40 emplois
Société d'expertise Arensberg	15 emplois
Société Sicard	9 emplois
Société Point P en partie correspondant au stockage	5 emplois
Total	189 emplois

La politique de développement économique globale de la ville et la volonté de mettre en place un quartier à vocation mixte permettra aux entreprises concernées par le projet d'EcoQuartier, soit de rester sur le site dans le cadre d'une reconfiguration de leur activité, soit de déménager sur un autre secteur de la ville.

La ville de Senlis est composée de trois pôles d'activités économiques principaux :

- La zone industrielle historique, datant de 1968, sur 60 ha, dont les entreprises ci-dessus font partie, qui intègre une partie du périmètre de la ZAC. Elle fait l'objet d'une étude de requalification qui permettra à terme de faire émerger des emprises foncières disponibles.
- La zone de Villevert, datant des années 1980, accueillant principalement des commerces.
- La zone d'activités des Portes de Senlis, 17 ha, non commercialisée mais en cours de revitalisation (ex ZAC des Rouliers) pour laquelle une extension est envisagée lorsque la commercialisation de la première phase sera achevée.

Parallèlement au projet d'EcoQuartier, la ville travaille au développement d'un pôle économique d'envergure : le Centre Européen d'Excellence en Biomimétisme de Senlis (CEEBIOS). Il s'agit un pôle de recherche / développement et de formation sur le biomimétisme, filière émergente.

A travers ces actions, la commune s'attache à développer du foncier à vocation d'activités économiques sur son territoire. Ainsi :

- Les entreprises su-citées, dont l'activité serait incompatible avec l'EcoQuartier (notamment à cause du trafic de poids lourds) pourront se réimplanter sur du foncier nouvellement disponible à Senlis ;
- Les activités compatibles avec l'EcoQuartier, notamment les activités tertiaires et de commerces, pourront être intégrées au projet.

Aujourd'hui, 40% des actifs senlisiens travaillent sur la commune ; le ratio emplois/habitants sera donc maintenu grâce aux projets concomitants de création de logements et de développement économique.

IV. DESCRIPTION DU PROJET

Le parti pris du projet repose tout d'abord sur la promotion de la densité des programmes comprenant entre 600 et 800 logements dont environ 180 hors périmètre de ZAC. Les programmes de logements seront réalisés au sein de bâtiments dont les typologies varient entre du R+1 et du R+2+C. Cette morphologie urbaine vise à faciliter l'intégration du projet dans son environnement urbain.



Le projet repose par ailleurs **sur le réaménagement des deux principales voies** du quartier : l'avenue Clémenceau et la chaussée Brunehaut. Afin de favoriser la gestion du trafic, la chaussée Brunehaut est prolongée pour rejoindre la gare et le centre-ville en traversant la future coulée verte.

Le projet met en valeur la voie verte qui sera réalisée par la Communauté de Communes des Trois Forêts (CC3F) sur les anciennes emprises de la voie ferrée en créant des espaces verts complémentaires ainsi que des cheminements piétons permettant aux quartiers alentours d'accéder plus facilement au centre-ville historique. Le projet crée par ailleurs deux nouvelles voies est/ouest et nord/sud, permettant ainsi de dessiner de nouveaux îlots constructibles et mettre en valeur les espaces publics.

Il **met en scène les principaux éléments patrimoniaux** du secteur de la Gare à travers l'aménagement de ces espaces et les actuels silos à travers la création d'une place publique qui sera accompagnée par l'implantation privilégiée de commerces, services et d'équipement.

Enfin, le projet vise à créer **un cœur de quartier apaisé en zone 30**. La circulation se fera principalement en périphérie du quartier afin de limiter la circulation des voitures dans le cœur de quartier. Pour cela le passage « sous voie » de l'avenue Etienne Audibert, à

l'extrémité Est du quartier, sera élargi à deux voies afin de limiter les risques d'accidents et de fluidifier la circulation. Enfin l'ensemble du projet sera desservi par des circulations douces qui s'articuleront avec la création de la voie verte et des pistes cyclables réalisées par la CC3F.



L'EcoQuartier de la gare, quartier mixte et durable, propose à la fois une nouvelle urbanisation pour le quartier de l'ancienne gare et une forte identité, respectueuse de l'identité du **cœur de ville historique de Senlis**.

Un principe posé dans la conception du projet consiste **en la promotion de l'imbrication des différents usages et des fonctions** dans un seul et même espace cohérent reflétant la complexité de la ville : logements, commerces, services, bureaux, activités et équipement.

L'EcoQuartier de la gare deviendra une zone hybride, mêlant à la fois logements et activités, vie collective et intimité, ville et nature dans une imbrication subtile.

Les hauteurs des bâtis pourront évoluer à la marge en fonction du contexte urbain, suite à la réalisation d'un plan topographique. Ainsi, le PLU pourra être modifié afin de garantir à la cohérence du projet. Les permis de construire seront soumis à l'avis de l'ABF.



La diversité architecturale sera favorisée par une multiplicité de conception, la présence d'une maîtrise d'œuvre minimum par îlot et le refus de la duplication des projets immobiliers.

La qualité des logements sera recherchée à travers la double orientation minimum pour les plus grands logements afin de préserver une qualité de vie dans son habitat et la possibilité de création de coursives extérieures desservant les logements tout en maîtrisant l'implantation des noyaux de circulation verticaux.



V. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone comporte environ 66 000 m² de surface de plancher (SDP), répartis de la manière suivante :

	SDP Prévisionnelle
COMMERCES, BUREAUX ACTIVITES, SERVICES	6 300 m ²
LOGEMENTS	49 700 m ²
EQUIPEMENTS	10 000 m ²

Le programme prévisionnel est composé de:

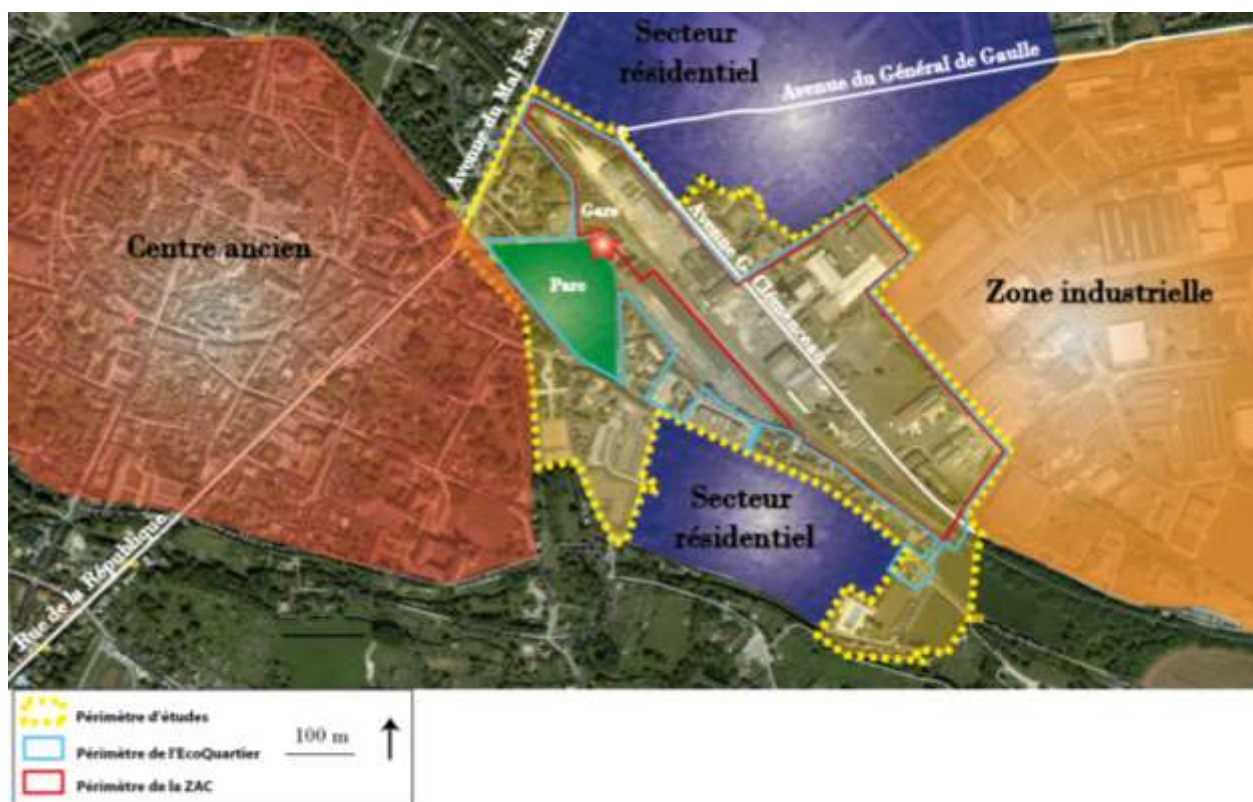
- la création de commerces de proximité (complémentaires et non concurrentiels aux commerces existants en centre-ville) et de services, de bureaux d'activités ;
- la réalisation de 420 à 600 nouveaux logements, dont 20% de logements conventionnés, 40% de logements intermédiaires (type PLS, accession aidée, investissement Duflot, accession à prix maîtrisés), et 40% d'accession libre ; ainsi que les stationnements privatifs associés.
- la construction d'un équipement public de type école d'enseignement artistique
- Un parking public.

VI. INSCRIPTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

1. Inscription du projet dans son environnement urbain

Situé entre le centre historique de Senlis et la zone industrielle, le site d'études de la ZAC de la gare est composé de plusieurs entités différentes :

- la gare et ses abords, composés d'un parc et d'une gare routière,
- un secteur économique et industriel,
- plusieurs secteurs résidentiels,
- un petit secteur d'équipements sportifs.



2. Comptabilité du projet avec les documents d'urbanisme

Le projet de ZAC de l'EcoQuartier de la Gare est compatible avec le PLU de la commune de Senlis, le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre ancien de Senlis (le périmètre de la ZAC n'étant pas situé dans ce plan mais à proximité directe) ainsi qu'avec la charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France. A noter qu'il n'existe pas de Schéma de Cohérence Territorial sur la commune de Senlis.

Plus particulièrement pour ce qui est du PLU, le projet d'aménagement de la ZAC de l'EcoQuartier de la gare est régi par le Plan Local d'Urbanisme de Senlis, approuvé le 20 juin 2013 et rendu exécutoire depuis le 25 juillet 2013. Son périmètre est situé **en zone Ubr1 et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique.**

La zone Ubr1 du PLU correspond à des zones urbaines constituées devant accueillir un projet de restructuration de grande ampleur, visant à l'intensification urbaine de ces quartiers par l'introduction progressive d'une plus large mixité d'usages.



L'Orientation Particulière d'Aménagement de la zone UBr1 – quartier de la Gare porte sur un périmètre qui se développe en limite nord-est du centre-ville historique de Senlis. Ce secteur représente une surface totale de 20 hectares et constitue une opportunité de renouvellement située aux portes des remparts, dont le foncier appartient en large partie à la commune.

Principes de l'OAP du quartier de la Gare portant sur l'Environnement et le 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'OAP prévoit l'aménagement de cet élément structurant qui mettra en réseau l'ensemble des espaces verts et des cheminements piétonniers qui irriguent le site.
- A 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 (école d'enseignement artistique, gare routière, voie verte...) et les mails qui ceinturent le centre ville historique. Il est prolongé au nord par un espace vert joignant l'avenue du Général 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 d'aménagement retient également une gradation dans le choix des typologies bâties:
- La construction au nord-est, face à la zone d'activités, d'un front bâti constitué et dense ;
- Des structures bâties plus aérées et des hauteurs modérées (R+2+C) 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.

Principes de l'OAP du quartier de la Gare portant sur la desserte de la zone

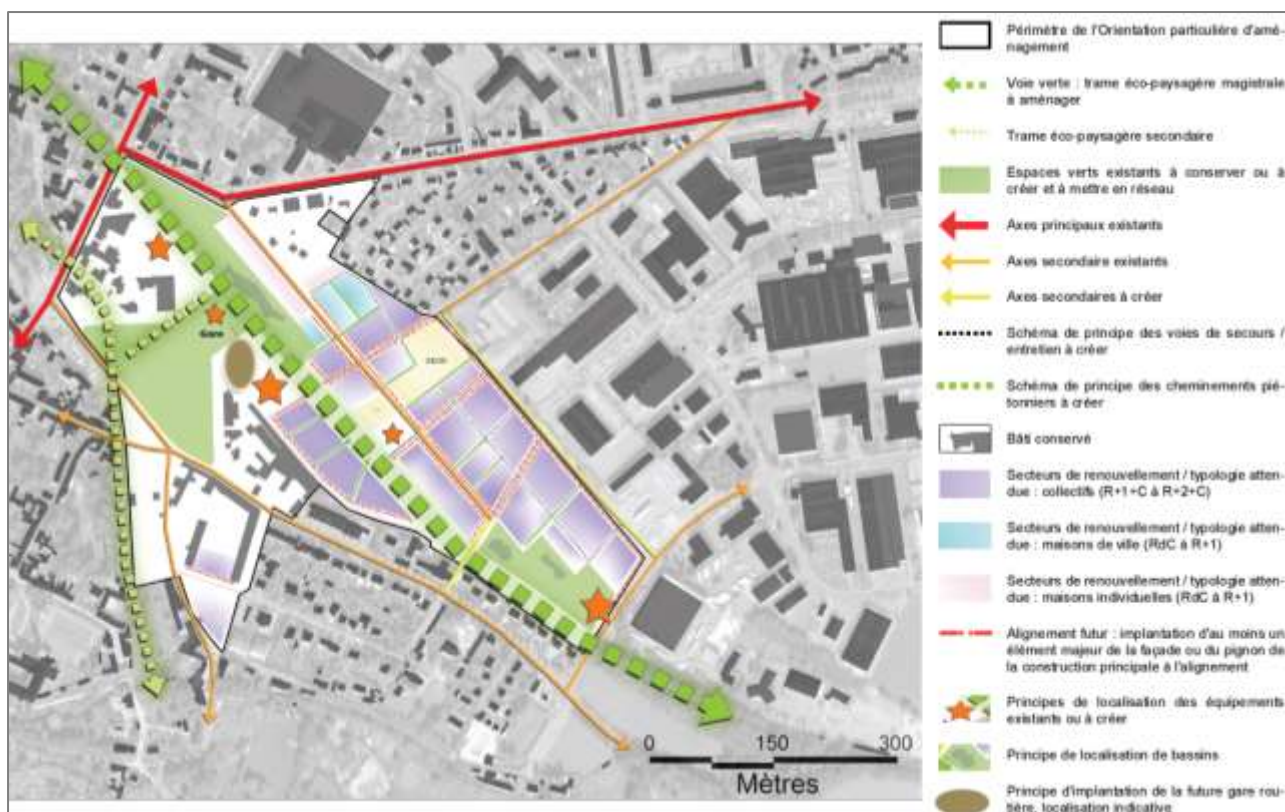
- **Le quartier s'organise autour de deux voies orientées nord-ouest / sud-est. Toutes deux présenteront des aménagements permettant les déplacements doux: piste cyclable et larges trottoirs.**
- La première est une voie existante, il s'agit de l'avenue Georges Clémenceau qui relie l'avenue Foch au nord à l'avenue Etienne Audibert, au sud. Elle dessert les urbanisations implantées de part et d'autre et donne un accès à l'ensemble des ilots bâtis: il s'agit de la voie principale du futur quartier.
- La seconde est créée en appui sur des voies de dessertes existantes (sur les anciens sites d'activité), elle borde le nord-est du site et marque la limite entre le futur quartier et la zone d'activités.
- Hormis la voie verte, qui sera le support des circulations douces à travers le site, l'ensemble des ilots créés sera maillé de « venelles ».

Principes de l'OAP du quartier de la Gare portant sur l'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 épandage 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, de services ou d'activités tertiaires.
 - En cœur de site, une quinzaine de maisons de ville et maisons individuelles (hauteur comprise entre R et R+1) s'implantent à l'arrière du bâtiment historique de la gare, occupent les abords des espaces verts créés et rattachent le site au tissu pavillonnaire existant.

A terme, sur le quartier, sont attendus entre 600 et 800 logements.

- Les nouveaux logements seront réalisés dans une forme adaptée au contexte architectural senlisien. Leur construction sera motivée par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux Energies renouvelables, récupération des eaux de pluie, maximum de façades orientées et ouvertes au sud...).
- Inscrit dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, tout projet développé sur ce site sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



Pour ce qui est du PSMV et des cônes de vues liés aux monuments historiques du centre ancien de la commune, le projet a pris en compte ces contraintes en travaillant sur des morphologies urbaines, notamment sur le site actuel de l'entreprise Raboni en entrée de quartier, qui permettent de préserver et de mettre en valeur ces vues.

Si au regard de ces éléments, le projet de la ZAC de l'EcoQuartier de la Gare de Senlis est compatible avec l'OAP du PLU et le règlement Ubr1 ainsi qu'avec le PSMV, une modification du règlement du PLU pourra éventuellement être mise en œuvre notamment pour ajuster les règles liées au nombre de place de stationnement par logement ainsi que certaines règles de hauteur pour permettre des émergences à R+3 – R+3+C face à la zone d'activités. La réalisation d'un plan topographique sera nécessaire pour envisager de faire évoluer la hauteur des bâtiments face à la zone d'activités.

VII. RAISONS DU CHOIX DU PROJET

Le projet d'aménagement de la ZAC de l'EcoQuartier de la gare a été choisi pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, l'aménagement de l'EcoQuartier de la Gare est un projet stratégique et bénéfique à l'ensemble de la commune. La création de nouveaux logements permettra de **maintenir ou attirer les jeunes ménages** avec enfants sur la commune et de **faciliter l'installation des salariés** travaillant à Senlis ou souhaitant y travailler. Cette nouvelle population **confortera les effectifs scolaires**, limitera la fermeture des classes et représentera autant de **chalands supplémentaires pour les commerces et artisans locaux, générant de l'animation locale.**

La création de surface de plancher pour des commerces, services ou autres activités tertiaires (professions libérales par exemple) **génèrera l'installation d'entreprises complémentaires** qui aujourd'hui peinent à trouver des locaux adaptés et disponibles sur la commune. Elle pourra permettre également de **relocaliser des activités** dont la localisation n'est plus appropriée.

L'EcoQuartier constituera la couture urbaine et créera un lien dynamique entre la zone industrielle et le centre ville. Il apportera également des services et commerces de proximité (restauration par exemple) aux salariés de la zone industrielle.

La coulée verte participera de la **création de parcs et espaces de jeux pour enfants** qui aujourd'hui, bien qu'en développement restent insuffisants. Ces espaces de loisirs participeront à l'augmentation du nombre d'équipements dans les quartiers et sont facteurs de lien social.

Ensuite, la volonté de la commune de Senlis de développer une offre de logements conséquente (entre 600 et 800 logements) et la réalisation d'un quartier mixte a amené à promouvoir un projet d'une **densité raisonnée** (entre 40 et 50 logements / ha)

Ces objectifs quantitatifs ont été fixés grâce à l'étude de faisabilité qui a travaillé sur la constructibilité envisageable pour chacun des îlots. Cette capacité est cadrée à la fois par :

- des hauteurs limitées pour faciliter l'intégration dans le tissu urbain existant et mettre en valeur les cônes de visibilité vers les monuments historiques,
- des emprises au sol limitées pour permettre la réalisation de jardins collectifs ou privés de pleine terre au cœur des îlots,
- les densités existantes sur la commune. La densité recherchée pour l'EcoQuartier est de 40 à 50 logements / ha. Ce ratio est plus élevé que celui des quartiers pavillonnaires de Senlis (25 logements / ha) mais bien inférieur à celui du centre-ville (130 logements / ha). Cette densité correspond au quartier de Brichebay qui fonctionne très bien et associe des formes urbaines diversifiées.

La programmation de logements dans l'EcoQuartier associée à la création ponctuelle de logements dans le diffus permettent de répondre à l'objectif de création de 75 logements/an inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Le maillage viaire par la création de nouvelles voies, le réaménagement de voies existantes, la traversée de la voie verte et le réaménagement du passage sous-pont a été en partie conçu pour apporter des solutions viaires aux dysfonctionnements générés par la proximité du giratoire de la place du Chalet et du carrefour à feux de l'avenue De Gaulle.

L'objectif est ainsi de fluidifier la circulation et limiter les risques d'accidents. La création de cheminements piétons en appui avec la voie verte permettra par ailleurs de favoriser les circulations douces.

Afin de préserver les cônes de vues sur les monuments historiques, la hauteur des bâtiments a été limitée à R+1 sur certains secteurs et R+2+C (combles et ou attiques) sur d'autres. La réalisation d'un plan topographique permettra éventuellement de voir évoluer la hauteur des bâtiments face à la zone d'activités.

La préservation de la biodiversité et la recherche d'une certaine qualité paysagère a amené le projet à créer une succession d'espaces verts articulés avec l'aménagement de la voie verte. Ces espaces verts permettront par ailleurs de mettre en œuvre des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales permettant ainsi de limiter les rejets dans le réseau d'assainissement.

→ Chacune des orientations programmatiques ou d'aménagement retenues pour la définition du projet est conforme aux objectifs inscrits dans la charte de labellisation des EcoQuartiers portée par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement.

La ville de Senlis a d'ores et déjà signé la Charte des EcoQuartiers pour entrer dans la démarche de labellisation et intégrer dans un premier temps, le Club National des EcoQuartiers.

Commune de Senlis

ZAC de l'EcoQuartier de la gare

2. PLAN DE SITUATION

Cf. Plan de situation de la ZAC de l'EcoQuartier de la gare

Commune de Senlis

ZAC de l'EcoQuartier de la gare

3. PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZONE

Cf. Plan de délimitation du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de l'EcoQuartier de la gare

Commune de Senlis

ZAC de l'EcoQuartier de la gare

4. ETUDE D'IMPACT

Commune de Senlis

ZAC de l'EcoQuartier de la gare

5. REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

REGIME DE LA ZONE
AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les constructions à édifier dans la ZAC seront exonérées de part communale de la Taxe d'Aménagement en vertu de l'article 1585 C et l'article 317 quater du Code Général des Impôts, étant précisé que dans les zones d'aménagement concerté (autres que de rénovation urbaine), l'exonération est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :

- Les voies intérieures à la zone qui n'assurent pas la circulation de secteur à secteur ainsi que les réseaux non concédés qui leur sont rattachés;
- Les espaces verts, aires de jeux et promenades correspondant aux seuls besoins des habitants ou des usagers de chaque secteur;
- Les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants ou des usagers de chaque secteur.