

Versailles, le 21 OCT. 2025



Yvelines
Le Département

MONSIEUR CLAUDE BENMUSSA
MAIRIE DE SENLISSE
HOTEL DE VILLE
13 RUE DE CERNAY
78720 SENLISSE

Direction générale des Services
Direction générale adjointe Attractivité et Mobilités
Direction Ville et Habitat

Affaire suivie par : Pascal AUBLE
Courriel : pauble@yvelines.fr
Téléphone : 06 67 15 36 62

Référence : VH25169

COURRIER ARRIVÉ

25 OCT. 2025

Mairie de SENLISSE

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 09 septembre 2025, la Commune de Senlis a notifié au Département, pour avis, le projet de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrite par arrêté le 26 juin 2025.

Cette procédure a pour objectifs de maîtriser l'évolution des zones urbaines en ajustant les règles de constructibilité afin de renforcer la protection du village, d'améliorer les règles d'aspect extérieur des constructions, d'ajuster le plan de zonage pour respecter les conclusions de deux jugements du Tribunal Administratif de Versailles, de se prémunir face aux risques d'inondation, et de protéger les chemins ruraux ainsi qu'un bâtiment (Notre Dame des Roses).

Le Département observe que les modifications apportées adaptent, de manière générale les règles au caractère rural de la Commune, contribuent à la prévention des risques naturels ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.

La volonté de renforcer la protection du village amène la Commune à modifier certaines règles de constructibilité. Certaines évolutions réglementaires en zone UA, UAa et UB pourraient toutefois avoir des effets défavorables sur toute recherche de densification, d'optimisation du tissu bâti existant mais également sur l'intégration des nouvelles constructions au sein des formes urbaines prévalentes du bourg historique. Ainsi, l'augmentation des distances séparant deux constructions édifiées sur un même terrain, au sein des secteurs UA, UAa et UB, apparaît particulièrement importante par rapport au règlement antérieur (passage d'une distance de 3 mètres à 6 voire 12 mètres en zone UA/UAa, de 3 à 6 voire 16 mètres en zone UB). L'emprise au sol maximale des constructions en zones UA et UAa, pour les unités foncières créées après l'approbation de la modification, serait de fait réduite en passant de 40 % à 30 %.

Par ailleurs, l'introduction d'une règle de superficie minimale en matière de logements en secteur UA, UAa, UB, UH à hauteur de 70 m² de surface de plancher minimum pourrait freiner la production de petits logements nécessaires à la diversification de l'offre sur la Commune. Le Département propose qu'aucune taille minimale de logement ne soit retenue afin de ne pas bloquer d'office et de manière généralisée certains projets vertueux de création de logements de petites typologies pouvant répondre à une partie des besoins locaux. La modulation des différentes dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions (emprise aux sols, hauteur, retraits, ...) devrait suffire à garantir leur adaptation aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de Senlis.

Les équipes du Département sont à votre entière disposition pour vous accompagner sur ces sujets.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU actualisé lorsqu'il sera définitivement approuvé et exécutoire, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments distingués.

La directrice de la Ville et de l'Habitat,

Signé par : Anne-Sophie DUCARROZ
Date : 20/10/2025
Qualité : Directrice Ville et Habitat

Anne-Sophie Ducarroz