

**Service de l'aménagement, de l'urbanisme
et de l'énergie**

**Bureau planification et organisation
territoriale**

N° référence : 01_AE_PLU_Senlis_courrier.odt

Vos références :

Affaire suivie par : stephane.carin@oise.gouv.fr

Téléphone : 03 64 58 17 29

Pièces jointes : Annexe technique de l'avis de l'Etat

Beauvais, le

03 OCT. 2025

Madame la Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Senlis, arrêté par délibération du Conseil Municipal le 3 juillet 2025 et réceptionné par la DDT le 9 juillet 2025. Le présent avis est décliné autour des principaux enjeux de politiques publiques ressortant du projet de PLU et porte également sur la cohérence du document d'urbanisme.

- Concernant la consommation foncière, il est à noter que la ville de Senlis fait partie du Parc Naturel Régional (PNR) « Oise – Pays de France », et votre projet communal semble pleinement compatible avec la charte du PNR. En revanche, celle-ci n'a pas valeur de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), et la CCSSO n'est pas couverte par un SCOT. Ainsi, c'est avec le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, modifié le 21 novembre 2024, que le PLU doit afficher sa compatibilité.

L'absence de consommation d'ENAF pour l'habitat est à saluer, la consommation effective de la ville de Senlis se limiterait ainsi à 6,39 ha, auxquels s'ajoute la consommation déjà observée entre 2021 et 2024 (1,3 ha). Cette trajectoire demeure cohérente avec les objectifs de sobriété foncière, et à ce sujet, les discussions menées à l'échelle de la CCSSO permettant de garantir une répartition équilibrée et concertée de l'enveloppe de 17,9 ha pour la période 2021-2031 attribuée à la CCSSO par le SRADDET, mériteraient ainsi d'être évoquées dans votre document. Il conviendra également de compléter le PADD par des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, conformément à l'article L.151-5.2 du Code de l'urbanisme.

Madame Pascale Loiseleur – Maire de Senlis
Hôtel de Ville
3, place Henri VI – BP 50122
60300 SENLIS

40, rue Jean Racine
BP 20317 - 60321 BEAUVAIIS cedex
téléphone : 03 64 58 17 34
ddt-saue-pot@oise.gouv.fr
www.oise.gouv.fr

- en matière de développement démographique, à ce stade, le projet de PLU présente un certain nombre d'incohérences et d'imprécisions quant à la justification des orientations retenues. En sus de clarifications, il est notamment conseillé de mettre à jour le rapport de présentation avec les dernières données de l'INSEE disponibles, de présenter parmi les scénarios une croissance au « fil de l'eau » ou calquée sur celle observée à l'échelle de l'intercommunalité, d'expliquer le choix d'un taux d'occupation à 1,89 habitants par logement à l'horizon 2032 qui apparaît bas.
- Concernant la production de logements, il conviendrait de préciser la ventilation du millier de logements prévus, et notamment la part liée à la lutte contre la vacance, y compris au sein du secteur couvert par le site patrimonial remarquable, soit le centre ancien de Senlis, ainsi que le nombre et la densité de logements dans les OAP. Enfin, s'agissant de la diversité de l'offre de logements, le PADD aborde la notion de mixité et prévoit de stabiliser la part des logements locatifs sociaux à 25 %. Cependant, cette orientation n'est pas traduite réglementairement. La ville de Senlis n'étant pas couverte par un PLH, la mise en place d'une OAP thématique « logements » permettrait d'assurer l'atteinte de cet objectif de maintien.
- Sur la prise en compte des risques naturels et technologiques, le projet de PLU doit développer davantage, en particulier dans les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme, les problématiques de ruissellement et d'inondation d'une part, et liées aux cavités souterraines d'autre part, ainsi que les mesures correspondantes. La présence de cavités, prégnantes sur Senlis, mérite d'être traitées plus avant, en ne prévoyant pas d'urbanisation sur des terrains dont la stabilité n'est pas démontrée.
- Concernant les servitudes, certaines sont actuellement manquantes, il conviendra de compléter l'annexe dédiée, après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU.

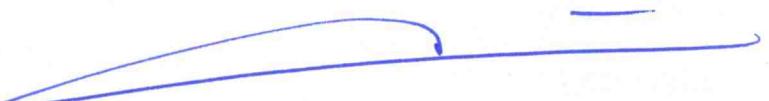
J'émets ainsi un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve que les remarques émises ci-avant soient prises en compte au moment de l'approbation du document. Des précisions et remarques complémentaires sont fournies dans l'avis détaillé joint en annexe à ce courrier.

Je vous propose de soumettre à enquête publique, une fois les délais de réception des différents avis échus, le projet de PLU arrêté en vue de conduire à son approbation, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte desdits avis. Ils pourront être examinés, ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, lors d'une ultime réunion post-enquête publique.

J'attire à ce propos votre attention sur la possibilité de réaliser un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le PLU(i) est un outil stratégique de planification permettant de mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles (*habitat, mobilités, aménagement*) en favorisant la réflexion collective à une échelle plus efficace pour réguler les phénomènes qui en découlent.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Le Préfet



Jean-Marie CAILLAUD

**Avis des services de l'État sur le projet de PLU
arrêté le 3 juillet 2025 par la ville de Senlis**

Annexe technique

Contexte supra-communal

La ville de Senlis fait partie de la Communauté de Commune Senlis-Sud-Oise (CCSSO), qui n'est ni couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), ni par un Programme Local de l'Habitat (PLH). À ce titre, en matière de développement démographique il est conseillé de privilégier une croissance au « fil de l'eau » ou calquée sur celle observée à l'échelle de l'intercommunalité. Par ailleurs, la ville de Senlis fait partie du Parc Naturel Régional (PNR) « Oise – Pays de France », dont la charte a été approuvée le 18 janvier 2021 et avec laquelle votre projet communal semble pleinement compatible. Cependant, si cette dernière s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité, elle n'a pas valeur de SCoT.

Enfin, la ville de Senlis est couverte par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France, approuvé le 4 août 2020 et modifié le 21 novembre 2024. Il traduit à l'échelon régional les grandes orientations de la loi dite « Climat et Résilience » et notamment, l'objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050. En l'absence de SCoT opposable, c'est la commune qui est concernée dans un rapport de compatibilité avec ce document de cadrage. À ce titre, la ville Senlis est identifiée par le SRADDET, dans son ossature régionale, en tant que « pôle d'envergure régional ». Le PLU devra donc y faire référence dans ses différentes pièces constitutives : rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Sur le point spécifique de la gestion économe de l'espace, le document d'urbanisme mèrîterait d'évoquer les discussions menées à l'échelle de la CCSSO qui permettent de garantir une répartition équilibrée et concertée à l'horizon 2031, voire d'aborder le travail entamé sur le volet artificialisation/désartificialisation et renaturation pour préparer l'avenir du territoire tout en continuant à s'inscrire dans l'objectif de « zéro artificialisation ».

Développement démographique et production de logements

S'agissant du projet démographique communal, Senlis comptait 15 238 habitants en 2022, pour un taux d'occupation de 2,15 habitants par logement et un total de 7 841 logements, dont 88,3 % de résidences principales et un taux de vacance estimé à 9,3 %. Sur la base des dernières données de l'INSEE 2022, le développement communal projeté prévoit un taux annuel de croissance de 0,7 %, avec une population estimée à 16 260 habitants à l'horizon 2032, soit un gain de 1 022 habitants. Cela correspond à un type de développement démographique « maîtrisé » suivant une croissance au « fil de

l'eau » au regard de la période de référence la plus récente, soit entre 2016 et 2022. Il en va de même du comparatif avec l'intercommunalité sur la même période. À plus long terme, l'objectif est de retrouver le niveau de population de 2009, soit 17 000 habitants en compensant la décroissance occasionnée, à l'époque, par le départ des militaires et la fermeture du « Quartier Ordener », par un nouveau solde migratoire de nature différente et plus pérenne. Le besoin en logements est estimé par la collectivité à 1 065 logements supplémentaires (soit 107 logements par an sur 10 ans), pour un taux d'occupation de 1,89 habitants par logement. L'intégralité du développement démographique est identifié au sein de l'enveloppe urbaine existante, sans création de zone d'extension à vocation d'habitat.

Toutefois, en l'état, le projet de PLU présente un certain nombre d'incohérences et d'imprécisions quant à la justification de ses orientations démographiques. En effet, l'étude démographique présente plusieurs anomalies, notamment pour le calcul du « point mort », ainsi qu'en termes de prévision de croissance de population. Outre le fait de reprendre un grand nombre de millésimes de l'INSEE, le diagnostic démographique, ainsi que le PADD, s'appuient sur la « population totale » de la commune (communément réservée à un usage législatif, mais plus favorable car permettant d'atténuer les périodes de décroissance) et non sur la « population municipale » qui sert de base dans le cadre des études statistiques et notamment pour les calculs du taux d'occupation des logements et du taux de croissance. À ce titre, le rapport de présentation nécessite une mise à jour sur la base des dernières données de l'INSEE disponibles. Enfin, le choix d'un taux d'occupation à 1,89 habitants par logement à l'horizon 2032 apparaît excessivement bas et gonfle les besoins en logements sur la commune.

Concernant la production de logements sur la période du PLU, le document ne précise pas de ventilation des 1 065 logements prévus entre les potentiels interstitiels, les divisions, les secteurs soumis à OAP, ainsi que la prise en compte de la vacance et des résidences secondaires. Aucune hypothèse chiffrée d'évolution des logements vacants n'est proposée. Pour information, la prise en compte de la vacance permettrait de potentiellement dégager un maximum de 335 logements par le retour à un taux normal de vacance de 5 %. C'est d'ailleurs l'un des enjeux de la convention OPAH-RU signée en juin 2025. Enfin, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne précisent ni le nombre de logements, ni les densités de logements applicables par secteurs concernés. Par ailleurs, le document et notamment le rapport de présentation, semble avoir « sanctuarisé » le centre ancien de Senlis, via le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Senlis. Pour rappel, le SPR n'intervient qu'à l'échelle réglementaire et son secteur ne doit pas être négligé dans le cadre du diagnostic (étude de densification, prise en compte de la vacance, etc). En l'état, le document ne permet pas de distinguer les capacités d'accueil du centre ancien de Senlis par rapport au reste de l'enveloppe urbaine.

S'agissant de la diversité de l'offre de logements, le PADD aborde la notion de mixité et prévoit de stabiliser la part des logements locatifs sociaux à 25 %. Cependant, cette orientation n'est pas traduite réglementairement. La ville de Senlis n'étant pas couverte par un PLH (pas d'obligation pour la CCSSO), la mise en place d'une OAP thématique « logements » permettrait d'assurer l'atteinte de cet objectif de maintien.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

En matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), le rapport de présentation fait état d'un bilan de 12,4 ha sur la période 2011-2021, conformément aux données fournies par le portail de l'artificialisation. Dans le cadre des objectifs nationaux de sobriété foncière, la trajectoire de consommation autorisée pour la ville de Senlis entre 2021 et 2031 est fixée à 6,2 ha. Cet objectif a été décliné par le SRADDET des Hauts-de-France, qui attribue à l'échelle de la CCSSO une enveloppe de 17,9 ha pour la période 2021-2031. La répartition de cette enveloppe a fait l'objet d'un débat en bureau des maires de la CCSSO et d'un travail plus technique de répartition par

commune, ainsi que dans le temps, aboutissant à l'attribution de 17 ha pour la ville de Senlis, dont 5 ha mobilisables sur la période 2021-2031.

Le projet démographique de la commune sera en grande partie absorbé dans l'enveloppe urbaine existante, sans consommation d'espaces NAF pour l'habitat. Toutefois, le projet de PLU intègre plusieurs opérations : l'extension de la zone d'activités économiques « Porte de Senlis », classée en zone à urbaniser à court ou moyen terme (« 1AUec »), représente à elle seule 17,3 ha. S'y ajoutent deux secteurs naturels destinés à l'accueil des gens du voyage identifiés en STECAL (« Nagp » et « Ntfl ») pour 4,25 ha, trois emplacements réservés pour l'élargissement de voiries (ER1, ER3a, ER3b) représentant 1,3 ha, ainsi que des secteurs de terres agricoles intégrés à la zone urbaine (« UCb ») pour 0,84 ha. L'ensemble conduit à une consommation potentielle de 23,69 ha (selon l'OCS2D), à laquelle pourrait s'ajouter 1,2 ha lié aux projets d'infrastructures du Conseil départemental (élargissement de la RD 1330 et projet Trans'Oise).

Cependant, l'extension de la ZAE « Porte de Senlis » (subordonnée à la résolution de la question de l'accès depuis la RN 330) et les projets départementaux ne devraient pas voir le jour avant 2031, et relèvent donc de la seconde période de référence fixée par la loi « Climat et Résilience ». Pour l'horizon 2021-2031, la consommation effective de la ville de Senlis se limiterait ainsi à 6,39 ha, auxquels s'ajoute la consommation déjà observée entre 2021 et 2024 (1,3 ha). Cette trajectoire, bien que légèrement supérieure à l'enveloppe évoquée, demeure cohérente avec les objectifs de sobriété foncière.

Enfin, concernant la conformité des pièces constituant le PLU et notamment le PADD, l'article L.151-5.2 du Code de l'urbanisme précise que « *le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ». Il conviendra donc de compléter le PADD en ce sens.

Prise en compte des risques naturels et technologiques

Le projet de PLU aborde globalement la thématique des risques naturels et technologiques. Cependant, deux types de risques naturels méritent d'être développés au sein des différentes pièces du document d'urbanisme, en particulier les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme, soit les problématiques de ruissellement et d'inondation, ainsi que la problématique des cavités souterraines.

Concernant le risque d'inondations et de ruissellements, une étude du CEREMA en 2021 sur la région Hauts-de-France présente une cartographie des axes de ruissellements préférentiels. Cette cartographie identifie notamment des zones de ruissellements sur le territoire communal de Senlis au travers de données récentes (2021) et se doit d'être reprise dans le rapport de présentation, comme les cartographies issues de l'Atlas des Zones de Ruissellements (AZOR) fourni par les services de l'État (voir le site Internet des services de l'État dans l'Oise). Le diagnostic des risques naturels devra aussi être complété par les cartes d'aléas du risque de remontées de nappe et du risque de coulées de boue.

Enfin, le traitement des eaux de ruissellement au sein de l'enveloppe urbaine présente potentiellement un risque réel de pollution. En effet, la ville de Senlis est partiellement concernée par un réseau unitaire d'assainissement : lors des forts évènements pluvieux la station d'épuration est susceptible d'entrer en surcharge et de déborder dans le milieu naturel. Le remplacement de l'ancien réseau unitaire, principalement localisé dans les quartiers anciens, mériterait d'être envisagé.

S'agissant de la présence de cavités souterraines (anciennes carrières, caves, etc) sur le territoire communal et principalement au sein de l'enveloppe urbaine, un recensement a été réalisé en 2012 par le BRGM mettant en évidence un grand nombre de sites sur le territoire communal. Ce recensement

des indices de cavités souterraines permettant de définir des périmètres de sécurité inconstructibles autour des zones potentiellement dangereuses doit être régulièrement mis à jour. Dans cette perspective, il apparaît nécessaire d'actualiser la cartographie de 2012, afin de disposer d'un état des lieux actuel et pertinent à intégrer au PLU.

Concernant les projets de renouvellement urbain (secteurs soumis à OAP) où d'anciennes carrières sont répertoriées, ces derniers entrent en contradiction avec les orientations du PADD qui visent à réduire l'exposition des habitants aux risques naturels et technologiques. En effet, en projetant une urbanisation sur des terrains dont la stabilité n'est pas démontrée, en raison de l'existence de carrières souterraines, le document d'urbanisme prend le risque de créer de nouvelles situations de vulnérabilité. Cela compromet l'objectif de garantir un « cadre de vie sain, sécurisé et serein » inscrit dans le PADD et appelle donc à la requalification de ces secteurs ou bien à la mise en œuvre préalable d'études et de garanties techniques solides avant tout projet d'aménagement.

Au regard de la problématique des cavités souterraines avérée sur le territoire de Senlis, le PLU ne peut, en l'absence de cartographie précise, constituer un outil pertinent pour gérer le risque. Une réflexion concertée sur la réalisation d'un état des lieux des cavités permettrait de sécuriser à la fois la collectivité et les pétitionnaires, et de mieux répondre aux enjeux de sécurité publique. Elle pourrait être le préalable à une éventuelle prescription d'un « Plan de Prévention des Risques » (PPR), qui ne gèle pas nécessairement l'urbanisme, mais au contraire, permet de l'ouvrir à la suite d'études et de la mise en œuvre de mesures préventives. Enfin, la mise en place d'un PPR permet également la mise en place d'un « programme d'actions pour la prévention des risques liés aux cavités » (PAPRICA). Ce dispositif, financé pour partie par l'État, constitue un appui opérationnel et financier pour la collectivité. Il permet de réaliser des actions concrètes destinées à améliorer la connaissance du risque, à renforcer sa maîtrise et ainsi, réduire la vulnérabilité du territoire.

Préservation de l'environnement, de la biodiversité et du patrimoine

Le document proposé n'amène pas de remarques particulières. Les services de l'État saluent la présence d'une « OAP thématique » en faveur de la biodiversité (trames verte & bleue, nocturne, brunes) et de la santé humaine, ainsi que de deux OAP « paysagères » : entrées de ville et patrimoine.

Annexions des servitudes et contraintes administratives

La ville de Senlis est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique (SUP) de types AC1, AC2, AC4, AS1, EL7, I3, I4, INT1, PT1, PT2 et T7, ainsi que par plusieurs contraintes administratives : nuisances acoustiques des transports terrestres (routiers), routes à grande circulation, secteurs d'information sur les sols et zonage archéologique.

Le centre ancien de Senlis est concerné par une protection au titre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) qui a valeur de servitude (type AC4) et dont le règlement s'impose au PLU dans le cadre réglementaire. Si le zonage réglementaire identifie bien un secteur « SPR », pour être rendu opposable, le PLU devra intégrer dans ses annexes et notamment, l'annexe « servitudes », le règlement du SPR de Senlis approuvé le 18 février 2002.

S'agissant des autres servitudes, le document arrêté ne fait état que des servitudes de types AC1 & AC2 (monuments historiques et sites naturels classés et inscrits), AS1 (protection des captages d'eau potable), I3 & I4 (canalisations de gaz et électriques) et PT1 & PT2 (télécommunications). Il conviendra donc de compléter l'annexe « servitudes » par les servitudes de types EL7 (alignements), INT1 (protection des cimetières) et T7 (servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement). De plus, pour qu'elles soient rendues opposables (articles L.152-7 et R.151-51 du Code de l'urbanisme), il

conviendra de compléter le cahier des servitudes par les documents permettant leur identification, ainsi que les arrêtés ou décrets d'application correspondants après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU. Il en va de même des « nuisances acoustiques des transports terrestres » (autoroute A1, RN 330 et RD 330, 1017, 1324 & 1330 concernées), des routes à grande circulation (RN 324 & 330 concernées), des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) et du zonage archéologique qui devront aussi être annexés au document approuvé (à l'exception des servitudes d'alignements qui doivent être demandées aux services du département de l'Oise, l'ensemble des éléments à annexer au PLU seront transmis avant son approbation).

