

Orry-la-Ville, le 10 octobre 2025

Madame Pascale LOISELEUR
Maire
Hôtel de Ville
Place Henri IV
60300 SENLIS

Apremont

Asnières-sur-Oise

Auger-Saint-Vincent

Aumont-en-Halatte

Avilly-Saint-Léonard

Barbery

Beaumont-sur-Oise

Beaurepaire

Belfontaine

Belloy-en-France

Béthémont-la-Forêt

Boran-sur-Oise

Borest

Brasseuse

Chantilly

Châtenay-en-France

Chaumontel

Chauvry

Courteuil

Coye-la-Forêt

Creil

Ermenonville

Fleurines

Fontaine-Chaalis

Fosses

Fresnoy-le-Luat

Gouvieux

Jagny-sous-Bois

La **Chapelle-en-Serval**

Lamorlaye

Lassy

Le Plessis-**Luzarches**

Luzarches

Mailliers

Mareil-en-France

Mont-l'Évêque

Montagny-Sainte-Félicité

Montépilloy

Montdognon

Mortefontaine

Mours

Nanteuil-le-Haudouin

Nointel

Noisy-sur-Oise

Orry-la-Ville

Plailly

Pont-Sainte-Maxence

Pontarmé

Pontpoint

Précy-sur-Oise

Presles

Raray

Rhuis

Roberval

Rully

Saint-Martin-du-Tertre

Saint-Maximin

Saint-Vaast-de-Longmont

Senlis

Seugy

Survilliers

Thiers-sur-Thève

Verneuil-en-Halatte

Ver-sur-Launette

Viarmes

Villeneuve-sur-Verberie

Villers-Saint-Frambourg-Ognon

Villiers-Adam

Villiers-le-Sec

Vineuil-Saint-Firmin

N. Réf. : CG/SC 2025 - N°000 **492**

Dossier suivi par Claire Goudour

Objet : Avis du Parc Naturel Régional Oise Pays-de-France sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme arrêté - Commune de Senlis

Madame le Maire,

Par courrier reçu le 15 juillet 2025, vous avez transmis au Parc naturel régional Oise – Pays de France la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025 relative à l'arrêt du projet de révision du PLU de votre commune.

Le PNR a 3 mois à compter de la date de réception du dossier pour vous transmettre son avis.

Le PNR intervient dans le cadre de la procédure de révision de votre document d'urbanisme conformément aux articles L.153-16 et L.132-7 du Code de l'Urbanisme qui énoncent la liste des personnes publiques associées.

Les documents suivants ont été reçus :

- Pièces administratives, délibérations
- Rapport de présentation / Diagnostic / Evaluation environnementale
- Bilan de la concertation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Règlement écrit
- Zonage général et zonage zoom centre
- Plan et tableau servitudes d'utilité publique
- Annexes sanitaires
- Assainissement / Eau potable / Eau pluviale : règlement et plan
- Classement sonore
- Annexes cavités et mouvements / Plan des carrières
- Guide végétation / guide graminées
- Périmètre des Abords
- Règlement local de publicité : rapport de présentation, règlement et zonage

I – La Charte du PNR Oise Pays-de-France

Le PNR Oise Pays-de-France a comme document cadre la Charte approuvée par décret n°2021-34 du 18 janvier 2021 portant renouvellement de classement du PNR (régions Hauts-de-France et Ile-de-France).

L'élaboration de votre PLU doit aboutir à un document de planification **compatible** avec la Charte du PNR (article L.131-I du Code de l'urbanisme), en particulier en prenant en compte les différents points ci-après.

Charte du PNR - page 24 :

« Portée des documents de la Charte :

La **compatibilité** des documents d'urbanisme avec cette Charte constitue l'engagement juridique fort. **Le rapport et le plan de référence comportent des dispositions qui trouvent leur traduction et leur déclinaison dans les documents d'urbanisme infra (SCOT et PLU).**

Compte tenu du contexte et des pressions foncières qui s'exercent sur les communes et les espaces naturels, les collectivités ont fait le choix d'un **plan de référence** pouvant se décliner facilement dans les documents d'urbanisme infra. **C'est ce document que les communes s'engagent à transcrire dans leur document d'urbanisme ».**

1.1 - Rapport n°1 :

La Charte se décline en 12 orientations :

1. Préserver et favoriser la biodiversité,
2. Préserver, restaurer des réseaux écologiques fonctionnels,
3. Garantir un aménagement du territoire maîtrisé,
4. Mettre en œuvre un urbanisme durable répondant aux besoins en matière de logement,
5. Faire du paysage un bien commun,
6. Favoriser un cadre de vie harmonieux fondé sur la préservation des ressources,
7. Faire du parc un territoire de « mieux-être »,
8. Accompagner le développement des activités rurales,
9. Promouvoir une économie environnementalement et socialement responsable,
10. Développer l'économie touristique,
11. Sensibiliser et éduquer pour impliquer les publics dans le projet de territoire,
12. Changer nos comportements.

1.2 - Plan de référence

Au Plan de référence, la commune de Senlis est caractérisée par les éléments suivants :

- Réseaux hydrographiques et fonds de vallée de la Nonette et de l'Aunette
- Espaces agricoles et Zones d'intérêt et de sensibilité paysagère,
- Espaces boisés Forêt de Chantilly et forêt d'Halatte,
- Sites d'intérêt écologique n°5 et 37,
- Corridor écologique n°3 Forêt d'Halatte – Massif de Chantilly
- Infrastructures fragmentantes – RDI330 et A1,
- Enveloppe urbaine,
- Grands domaines : Château de la Victoire, Château de Valgenceuse et Château de Bellefontaine.

1.3 - Rapport 2 : Schémas d'orientations urbaines

Le schéma d'orientations urbaines et la fiche communale qui figurent dans le rapport n°2 de la Charte ont une vocation notamment pédagogique de déclinaison des orientations de la Charte à l'intérieur des enveloppes urbaines de chaque commune.

1.4 - Rapport 3 - Enjeux paysagers et enjeux du patrimoine naturel

La commune de Senlis appartient **aux unités paysagères suivantes** :

- n°1 – Vallée de la Nonette,
- n°4 – Agglomération senlisienne
- n°3 – Massif d'Halatte
- n°5 – Massif de Chantilly
- n°6 – Massif d'Ermenonville

La commune est concernée par **les enjeux environnementaux et paysagers** suivants :

- Site d'intérêt écologique n°37 – Vallée de la Nonette de Senlis à Chantilly,
- Site d'intérêt écologique n°5 – Mont Alta,
- Site d'intérêt écologique n°22 – Forêt de Pontarmé
- Commune incluse dans le Site classé au titre de la loi du 2 mai 1930 : « Forêt d'Halatte et ses glacis agricoles » (5 août 1993) et le Site classé au titre de la loi du 2 mai 1930 : « Forêt d'Ermenonville, de Pontarmé, de Haute-Pommeraiie, clairière et butte Saint-Christophe » (28 août 1998).
- Commune incluse dans le Site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930 : « Vallée de la Nonette » (6 février 1970).

La cartographie associée n'a pas la portée réglementaire du Plan de référence. Son objet est d'attirer l'attention sur les enjeux paysagers à prendre en compte et de présenter les objectifs de qualité paysagère définis lors des démarches de concertation locale.

2 – Avis

Au vu du contenu du projet de PLU arrêté transmis et après avis du Bureau, je vous adresse ci-dessous les recommandations et les réserves que suscite votre PLU. Je donne UN AVIS FAVORABLE à votre projet de PLU arrêté SOUS RESERVE de la prise en compte de la RESERVE n°2 :

RESERVE n°1 :

Dans le résumé non technique de l'évaluation environnementale,

- page 24 et page 9 et 16, figurent des tableaux qui récapitulent l'articulation entre le PLU et les documents supra communaux. **L'information donnée est erronée puisque le PLU doit bien être compatible avec la Charte du PNR.**

Dans le document 1.2 « Diagnostic et état initial de l'environnement »,

- la partie sur la biodiversité et la dynamique écologique (pages 160 et suivantes) ne comprend aucun des éléments de la Charte du PNR. Or la commune est concernée a minima par le corridor écologique n°3 Forêt d'Halatte / Massif de Chantilly, par les Sites d'intérêt écologique à l'est, n°37 Vallée de la Nonette de Senlis à Chantilly et au nord n°5 Mont Alta, tous deux d'intérêt très fort.
- Page 178, la carte du périmètre du PNR délimite l'ancien périmètre. Cette carte est à reprendre ainsi que le texte qui comprend des erreurs.
- Page 182, le document à prendre en compte pour localiser les zones humides est « l'Etude relative à l'inventaire et la caractérisation des zones humides du bassin

versant de la Nonette » dans sa version définitive de septembre 2014 qui comprend une cartographie différente de la cartographie présentée.

A noter que sur le plan de zonage, l'inventaire précité a bien été pris en compte et les zones humides effectives ont été reportées sous la forme d'une sur-trame à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. De même les corridors écologiques de la Charte sont bien indicés Nce et Ace

RECOMMANDATION n°1 :

Dans le règlement, en zonage agricole, est autorisé le changement de destination des constructions existantes à condition :

- * qu'il porte sur un bâtiment identifié au document graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme ;
- * et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins) ;
- * et qu'il se fasse au bénéfice des destinations ou sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel et autre hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau ;
- * et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

Or les règles de stationnement en zonage agricole, ne couvrent pas toutes les sous-destinations envisagées ci-dessus. Ce point est à compléter.

Par ailleurs, sur la légende du plan de zonage, aucun symbole ne permet de localiser les bâtiments concernés. Si le zonage ne localise aucun bâtiment, il est préférable de retirer le paragraphe dans le règlement écrit.

RECOMMANDATION n°2 :

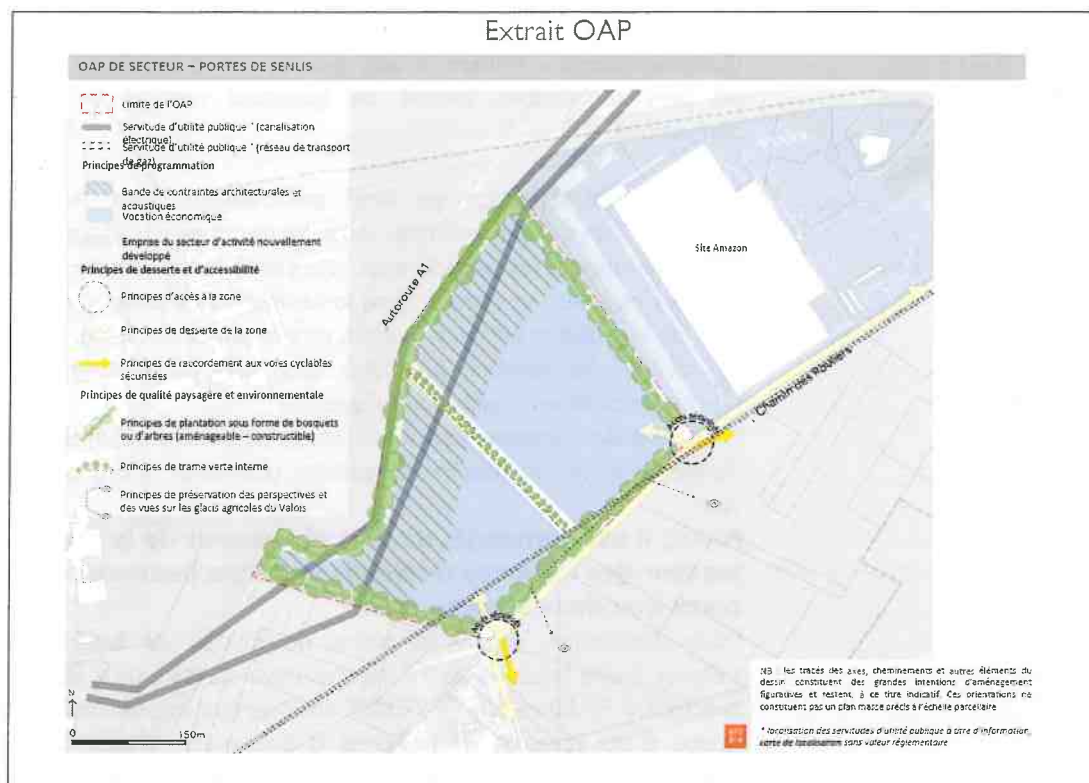
Dans le lexique les définitions des sous-destinations sont listées. Or il apparaît que le décret du 22 mars 2023 n'a pas été pris en compte puisque certains intitulés ne correspondent pas (« Hôtels et autres hébergements hôteliers et touristiques » au lieu de « Hôtels » puis « Autres hébergements touristiques » ; Manquent « Lieux de culte » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne »). Il est préférable de compléter ce point pour respecter la réglementation et ne pas omettre une sous-destination.

RECOMMANDATION n°3 :

Dans la zone IAUEc, les destinations pour lesquelles des normes de stationnement sont imposées ne correspondent pas aux destinations autorisées (en particulier la destination « commerce et activités de service »). Il est recommandé de reprendre l'ensemble des destinations ou sous-destinations autorisées pour fixer les règles de stationnement dans toutes les zones du règlement.

RESERVE n°2 :

Une OAP de secteur – « Portes de Senlis » a été établie en complément du règlement de la zone IAUEc. Ce site est en enveloppe urbaine au plan de référence de la Charte du PNR. Cependant, ce site en entrée Est de la ville et vitrine du territoire sur l'AI se caractérise par des enjeux paysagers très importants. L'impact de la construction du bâtiment d'activités très massif et très visible du site d'Amazon impose une grande vigilance pour ne pas rendre possible de nouveau une urbanisation très impactante tant pour le grand paysage du Valois que pour l'entrée de ville de Senlis. L'OAP porte d'ailleurs le nom de « Portes de Senlis ». Aussi, l'ensemble des points ci-après constituent la réserve n°2.



Réserve n°2 – point 1 :

Sur le plan de l'OAP, le nota bene indique que « les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre indicatif. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire ». Cette phrase ainsi rédigée laisse entendre que le schéma de localisation des différentes emprises n'est pas à suivre et n'est qu'indicatif.

Compte tenu des enjeux en termes de fonctionnement et de paysage, une telle formule est inadaptée. Elle rend inopérante les intentions dessinées et rend possible d'autres principes non représentés. Une telle formule ne peut donc pas figurer ainsi sur le plan.

Réserve n°2 - point 2 :

Dans l'OAP de secteur « Porte de Senlis », un élément de la légende interroge et devra trouver une autre traduction graphique ou bien être expliqué. Il s'agit « des principes de préservation des perspectives et des vues sur les glacis agricoles du Valois. ».

Soit ce point concerne des vues à préserver vers le Valois, sachant que des vues à préserver depuis des bâtiments d'activités interrogent quant à leur pertinence, soit il s'agit de vues à préserver depuis le Valois vers les bâtiments d'activités.

Il est certain, compte tenu des enjeux paysagers depuis la plaine vers la ville de Senlis, qu'il est préférable de travailler à la dissimulation des futurs bâtiments notamment par des écrans végétaux adaptés.

Réserve n°2 – point 3 :

L'impact dans le grand paysage de bâtiments d'activités ou de commerce de gros est très important. La masse que constitue le bâtiment voisin d'Amazon permet de se rendre compte que le paysage en est alors transformé de jour comme de nuit. Les mesures envisagées dans l'OAP pour dissimuler les futurs bâtiments sont les suivantes : un alignement d'arbres qui correspond dans la légende à des « principes de plantations sous forme de bosquets ou d'arbres (aménageables ou constructibles) », côté plaine du Valois et une zone hachurée « bande de contraintes architecturales et acoustiques », côté autoroute A1.

Côté plaine du Valois, sur le plan de l'OAP, l'alignement des arbres ou bosquets a été positionné pour une très grande part sur le tracé des deux gazoducs de 750 et 900 (Crapeaumesnil - Villiers le bel) qui induisent forcément des bandes d'inconstructibilité de part et d'autre, même de quelques mètres et l'impossibilité de réaliser des plantations.

Dans l'étude d'impact qui avait été réalisée pour le bâtiment de logistique voisin Amazon, il avait été annoncé dans le texte repris ci-après que le grand paysage serait préservé depuis les grands axes d'accès à la commune : *« Les mesures adéquates seront étudiées et prises en compte dans la réalisation du projet. Il s'agit notamment de préserver les axes de vue depuis les axes routiers vers le centre de Senlis. Il s'agit, pour la plupart du temps, de réaliser des merlons paysagers avec une palette végétale correspondant aux espèces retrouvées dans les études écologiques ».*

Force est de constater que ces intentions annoncées n'ont pas abouti à un bâtiment peu visible et qu'aucun merlon et aucune plantation n'ont permis de préserver les axes de vue.

Aussi, il est demandé, dans le règlement de la zone IAUEc et dans l'OAP du secteur des « Portes de Senlis », d'être beaucoup plus prescriptif tant dans le texte que dans les schémas.

Pour dissimuler, depuis la plaine du Valois, les futures constructions qui pourront s'élever à une hauteur de 17 mètres environ (terrain à 80 / 85 m NGF et vélum maximal annoncé à 97.50 m NGF), **l'OAP doit prévoir une bande de terrain suffisamment large d'au moins 50 mètres d'épaisseur dans laquelle des aménagements paysagers avec des plantations d'arbres de haute tige** permettront d'atténuer la masse des futurs bâtiments dans le grand paysage. Cette épaisseur végétale permettra de prendre en compte la contrainte des gazoducs et participera à la trame verte et bleue de la commune. **Un merlon de terre de 3 à 5 mètres de hauteur qu'il s'agira de positionner sur le plan de l'OAP viendra contribuer à l'intégration des bâtiments.**

Réserve n°2 – point 4 :

Le positionnement d'un « principe de trame verte interne » dans l'OAP permet d'imaginer que le site accueillera plusieurs bâtiments de part et d'autre de cette trame. **Dans le règlement et dans l'OAP, une distance minimale entre les bâtiments doit être imposée** pour permettre à cette trame verte plantée de bénéficier d'apports solaires suffisants ; l'épaisseur de cette trame verte devra être cotée sur le plan. **Sachant que les bâtiments pourront atteindre 17 m de hauteur de chaque côté, une distance de 20 à 25 mètres permettra d'éviter l'effet tunnel.**

Réserve n°2 – point 5 :

Dans l'OAP, il est indiqué, d'une part, que *« les constructions présentes sur l'opération devront permettre de conserver la lecture du relief, en développant des hauteurs de construction accompagnant la pente naturelle du terrain. »* mais aussi, d'autre part, que la hauteur autorisable fixée par une cote NGF maximale pour la partie haute de la construction ne doit pas dépasser un vélum à 97.50 m NGF, ce vélum du bâtiment projeté ne devant en aucun cas dépasser le vélum du bâtiment existant du site d'Amazon.

Une telle rédaction porte à confusion et laisse entendre que l'ensemble des bâtiments pourrait avoir la hauteur maximale du vélum du bâtiment voisin. Si les cotes NGF sont différentes en divers endroits du site, le principe de vélum total n'est pas adapté. Afin de garantir l'insertion des volumes dans le relief par des hauteurs de bâtiments différentes selon le dénivelé, **une hauteur maximale par rapport au niveau du sol avant travaux doit être imposée dans le règlement et l'OAP.**

Ce principe d'imposer une hauteur maximale par rapport au niveau du sol est d'autant plus adapté que les zones bâties dessinées sur l'OAP permettent de comprendre que le site accueillera plusieurs bâtiments. **Par ailleurs, la hauteur doit être considérée « équipement compris », en effet, l'OAP recommande l'installation de**

panneaux photovoltaïques. Leur hauteur devra faire partie de la hauteur maximale autorisée.

Réserve n°2 – point 6 :

L'emprise au sol maximale déterminée dans le règlement est de 60% et le taux de pleine terre de 15%. Sur le site voisin d'Amazon, l'emprise au sol du bâtiment est d'environ 30% (environ 5.3 ha d'emprise au sol pour 18,1 ha de terrain). L'emprise au sol autorisée sur la parcelle IAUEc autoriserait donc une densité deux fois supérieure à celle du site d'Amazon.

A noter que, dans le rapport de présentation, l'emprise au sol de 60% est présentée comme une « mesure prise vis-à-vis du milieu naturel et de la biodiversité afin de permettre la limitation de l'imperméabilisation, et la lutte contre le risque d'inondation par ruissellement ».

Compte tenu des enjeux en termes d'intégration paysagère dans la plaine du Valois et par rapport à l'autoroute A1, il est demandé d'abaisser ce taux à 30%, en cohérence avec le site d'Amazon : il sera ainsi encore plus en adéquation avec ces objectifs, le taux de pleine terre pouvant alors être porté à 20%.

Réserve n°2 – point 7 :

En zone d'activités, l'article IAUEc-6 ne fixe pas de règles de stationnement pour le Commerce de gros qui est pourtant autorisé dans l'article IAUEc-1.

Par contre, l'article IAUEc-6 fixe des règles de stationnement pour l'Entrepôt qui est pourtant interdit dans l'article IAUEc-1.

Compte tenu des enjeux tant en termes de sous-destinations que de stationnement sur les 17.31 ha de la zone, le règlement est à mettre en cohérence.

Les incohérences, en particulier en ce qui concerne les sous-destinations, sont à clarifier. L'OAP et le rapport de présentation indiquant que le site a vocation à accueillir une diversité de destinations dans les activités économiques, à l'exclusion de la « logistique pure », il est plus adapté d'autoriser les sous-destinations Industrie et Bureau et d'interdire l'Entrepôt et le Commerce de gros.

Enfin, des places d'attente de stationnement pour les poids lourds sont aussi à prévoir dans le règlement.

Compte tenu du nombre de points de l'OAP « Porte de Senlis » à reprendre, il est demandé la constitution d'un groupe de travail associant le PNR et permettant de suivre la prise en compte de la RESERVE n°2.

Le PNR se tient à votre disposition pour échanger sur l'ensemble des points soulevés.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Patrice MARCHAND
Vice-Président du Conseil Départemental de l'Oise
Maire-Adjoint de Gouvieux

