

Madame Pascale LOISELEUR
MAIRE DE SENLIS
HOTEL DE VILLE
Place Henri IV
60300 SENLIS

N/Réf. : PhB/VS/CM - N°25-59 ☎ 03 44 79 80 15
OBJET : Avis sur le projet arrêté de PLU de Senlis
COPIE : Monsieur le Préfet de l'Oise (copie électronique)

Madame le Maire,

La CCI de l'Oise soutient le développement économique des territoires depuis 1889. Elle appuie les projets d'activités, d'infrastructures ou de planification et propose son expertise en tant que Personne Publique Associée. À ce titre, le PLU arrêté qui nous a été transmis a fait l'objet d'une analyse dont voici les éléments.

Ajuster les dispositions associées au « *linéaire commercial protégé* »

Les « *dispositions générales* » du règlement prévoient dans le « *linéaire commercial protégé* » que « *lors de constructions nouvelles, de changements de destination ou de travaux de réhabilitation* », « *les rez-de-chaussée, ou premiers étages en cas de stationnement couvert en rez-de-chaussée, doivent être destinés au commerce ou [...] service ([...] artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques)* »¹.

Le « *linéaire commercial protégé* » n'est pas représenté sur les plans de zonage du PLU. Toutefois, le rapport de présentation (page 89) cartographie ce linéaire voué notamment à « *maintenir une diversité commerciale de proximité dans les quartiers de Senlis [...]* » (Brichebay, rue du Faubourg Saint-Martin, avenue du Poteau...). Le dispositif conserve des proportions raisonnables mais est plus étendu que le « *secteur de préservation de la diversité commerciale* » du PLU actuel, notamment autour de la RD 1017.

Cette protection s'inscrit dans la continuité d'autres actions favorisant le commerce urbain au sein du PLU (articulation des objectifs du PADD avec le programme « Action Cœur de Ville »...) ou en parallèle (accompagnement, amélioration des mobilités et du stationnement, « *plan de sauvegarde des fonds commerciaux et artisanaux* »...). À noter : dans le PADD, la CCI propose de ne pas viser une « *réduction de la place de la voiture en ville* » mais plutôt une « *redéfinition* » (parcs relais, véhicules électriques...).

¹ Le règlement précise que la règle s'applique « *au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade visible à partir de la voie concernée* ». Les changements de destinations sont admis à la double condition d'être « *exclusivement sur une surface située à l'arrière de la construction et non visible à partir du domaine public ou d'une voie privée ouverte à la circulation du public* » et de ne pas compromettre « *la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l'activité de service [...] en façade* ».

La protection des locaux commerciaux peut répondre de manière adaptée à certaines problématiques (transformation de commerces dynamiques en habitations liée à un manque de logements...) mais elle peut également s'avérer inefficace (vétusté des locaux...) voire contre-productive notamment en pérennisant la vacance d'un local. Cet outil doit donc être finement paramétré. Dans le PLU de Senlis, la CCI propose de :

- Retirer l'obligation de destiner les rez-de-chaussée à des commerces/services pour les projets de « *construction nouvelle* » (et de « *réhabilitation* »). Cette règle dépasse la protection des locaux commerciaux existants et incite à la création de nouvelles cellules commerciales. Or, une offre de cellules nouvelles pourrait concurrencer l'offre de locaux existants et pérenniser leur vacance notamment dans un quartier à l'attractivité en déclin pour les porteurs de projets commerciaux.
- Fusionner les règles associées au « *linéaire commercial protégé* », en effaçant les dispositions supplémentaires inscrites dans le règlement des zones UB et UC (dont l'énoncé n'est pas identique à celui de la page 12)². À noter : l'obligation de recréer un local protégé « *dans la nouvelle construction* » en cas de démolition de la construction où il se situait omet le scénario d'une démolition sans reconstruction (désartificialisation, « *immeuble menaçant ruine* »...).
- Questionner l'identification de locaux isolés dans le « *linéaire commercial protégé* » (ex : avenue Claude Debussy). L'objectif du linéaire étant « *d'assurer une continuité commerciale le long des voies* » pour « *conserver des linéaires commerciaux attractifs* » (PLU arrêté), il conviendrait de protéger en premier lieu des ensembles de locaux contigus. À l'échelle du local, d'autres outils sont mobilisables : « *droit de préemption commercial* », alternatives au bail commercial classique...
- Envisager d'exclure du linéaire les limites du « *quartier Ordener* » (zone UG) afin de ne pas entraver des changements de destinations vers des activités pertinentes participant au développement du site (bureaux, établissements d'enseignement...). L'OAP « *Quartier Ordener* » prévoit en effet que « *les bâtiments le long du faubourg Saint Martin auront pour affectation principale les activités d'accueil du site, d'administration, d'activités tertiaires et autres services supports* ».
- Vérifier l'énoncé « *En dehors des secteurs identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme (linéaire commercial protégé), la destination commerce est interdite* » (règlement, dispositions générales, page 13) qui semble contredire d'autres dispositions du règlement écrit.

À noter : le PADD indique « *une quatrième polarité commerciale et de services pourra émerger dans le cadre de l'aménagement de la tranche 2 de l'ÉcoQuartier* ». Il conviendra de garantir une insertion adaptée de cette nouvelle polarité dans l'armature commerciale de Senlis. Le diagnostic note en effet que la commune « *s'illustre [...] par des équipements commerciaux nombreux (taux de 76 pour 10 000 hab, dépassant la moyenne départementale de près de 45%)* ».

Tenir compte des activités présentes (et de leurs éventuels projets) en secteurs de renouvellement urbain

Le PLU définit des secteurs UBr (« *secteurs de projets de renouvellement urbain* ») où il établit des OAP. Plusieurs ressortissants de la CCI sont enregistrés dans le périmètre de l'OAP « *Ilôt Foch* » (imprimerie, transformation et vente de meubles et de décorations, commerce de gros d'équipements automobiles...) mais également au sein de l'OAP « *EcoQuartier* » (vente de matériaux de construction). De plus, des activités se situent à proximité immédiate des périmètres de ces OAP (services de déménagement...).

.../...

² Le règlement des zones UB et UC indique que « *Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés à l'artisanat et commerce de détail et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination* ». Le règlement des zones ajoute « *Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié à l'artisanat et commerce de détail et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction d'une surface de vente au moins équivalente, dans la limite autorisable de 250 m² de surface de vente* ».

Afin de mener à bien le renouvellement tout en permettant aux activités en place de perdurer, d'évoluer dans leurs locaux voire de s'inscrire dans le nouveau quartier (mixité des fonctions...), la CCI propose de :

- Remanier le règlement de la zone UB en assortissant l'interdiction des constructions à vocation « *de commerce de gros* », « *d'industrie* » et « *d'entrepôt* » d'une dérogation permettant sous conditions leur aménagement, leur extension...
- Compléter les OAP associées aux secteurs UBr en indiquant, à travers le paragraphe « *Orientations programmatiques et échéancier* », que les OAP admettront les travaux, constructions, aménagements et ouvertures d'installations classées nécessaires aux activités déjà présentes.
- Élargir la destination de l'OAP « *Ilot Foch* » qui pourrait évoquer une destination « *résidentielle et économique (pour tenir compte des constructions existantes)* ». Le schéma associé pourrait évoquer un « *secteur de renouvellement urbain (petits immeubles collectifs [...] ou bâtiments d'activités)* ».
- Inscrire, dans le schéma de l'OAP « *EcoQuartier* », un figuré « *espaces verts [...] à créer* » ou « *alignement d'arbres à créer* » à l'interface entre le « *secteur de renouvellement urbain* » et la zone UE. L'édification de logements à proximité des sites d'activités génère de plus en plus souvent des problématiques impactant les entreprises (conflits de voisinage...), la CCI recommande donc le maintien d'une « zone tampon » aux abords des zones d'activités économiques (ZAE).
- Prolonger le principe d'une « zone tampon » entre les espaces résidentiels et la zone d'activités en remplaçant le figuré « *Vocation du secteur en suspens* » par un figuré comme « *Espaces verts [...]* » ou « *Activité économique ou d'intérêt collectif* ». À noter : une vocation d'activités ne serait pas antinomique avec le figuré « *Réserve écologique compensatoire à créer* » (loisirs de plein air...).
- Superposer le cas échéant un figuré « *Activité économique ou d'intérêt collectif* » au figuré « *secteur de renouvellement urbain [...]* » au niveau de l'emprise du site d'activités « *Raboni* ».

Autoriser les entrepôts dans les zones d'activités économiques (ZAE) actuelles et futures

Le règlement interdit totalement les constructions à « *vocation* » d'entrepôt en zone UE et en zone 1AUEc. Pourtant, les entrepôts permettent de conserver des matières premières sensibles (produits frais...) ou produites de manière saisonnière mais utilisées toute l'année (céréales...). Les constructions des coopératives agricoles peuvent par ailleurs correspondre à la sous-destination « *entrepôt* »³. De surcroît, les entrepôts peuvent participer à l'activité de production (séchage de bois, affinage de fromage...).

De plus, il existe des perméabilités de plus en plus fortes entre les activités industrielles et logistiques (ex : sous-traitance de l'emballage des produits...). Le stockage est également un enjeu croissant pour les acteurs économiques, y compris commerciaux (ruptures de stock à éviter...), face à la succession des crises perturbant l'approvisionnement : épidémies, conflits... Enfin, le rôle des entrepôts se diversifie avec les « *data centers* » et avec l'essor de l'économie circulaire (ex : « *logistique inversée* » pour les invendus, les objets à réparer...).

La CCI de l'Oise recommande donc d'abroger l'interdiction totale de la sous-destination « *entrepôt* » :

- Soit en interdisant uniquement l'ouverture d'entrepôts correspondant à des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), le règlement du PLU pouvant cibler précisément les projets concernés en s'appuyant sur la « *nomenclature des installations classées* » (entrepôts frigorifiques : rubrique n°1511, entrepôts d'une capacité supérieure à 500 t : rubrique n°1510...) et/ou sur le « régime » des projets (ICPE soumise à autorisation, ICPE soumise à enregistrement...).

.../...

³ Cf décision « Conseil d'Etat, 2 / 6 SSR, du 26 février 1988, 73148 ».

- Soit en réservant expressément l'interdiction des constructions de la sous-destination « *entrepôt* » aux projets dépassant un certain seuil d'emprise au sol ou de surface de plancher. En parallèle de l'encadrement des entrepôts nouveaux, le PLU peut encadrer les extensions d'entrepôts existants (ex : extension restreinte à un pourcentage fixé de la surface du bâtiment existant, extension limitée à une surface précise...).
- Soit en autorisant uniquement les entrepôts correspondant à des constructions « *nécessaires aux activités autorisées dans la zone* » (notamment en alternative aux dépôts à ciel ouvert...), à des constructions prévues sur une unité foncière accueillant déjà des entrepôts, à des « *locaux accessoires* » dans une construction à destination d'autres activités... L'encadrement des constructions à usage d'entrepôt prévu en zone UG pourrait servir de source d'inspiration.

Travailler l'accessibilité de la zone 1AUEc, par exemple *via* une réflexion sur le chemin des Rouliers

La qualité de la desserte est un enjeu fort pour une zone d'activités, *a fortiori* pour les grandes ZAE. Or, le secteur 1AUEc correspond à une future zone d'activités de 17,3 ha. Il serait donc intéressant de prolonger le principe « *Le raccordement du futur secteur économique au réseau viaire existant se fera via le chemin des Rouliers* » (OAP associée au secteur 1AUEc), en prévoyant par exemple un élargissement du chemin des Rouliers jusqu'à la RN 330 ou d'autres actions assurant une desserte qualitative de la ZAE.

Le PLU pourrait matérialiser cette volonté sous la forme d'Emplacements Réservés. En alternative aux Emplacements Réservés, le règlement d'un PLU peut utiliser un outil plus souple : « *une catégorie particulière de servitude [...] consistant à indiquer « la localisation prévue et les caractéristiques des voies » [...] » en délimitant « des terrains qui peuvent être concernés [...] »*⁴. Par ailleurs, une connexion du « *réseau viaire interne* » à la zone UE contigüe pourrait être une hypothèse à envisager dans l'OAP.

Remarques sur le règlement

Remarques transversales :

- Désigner les constructions interdites ou encadrées selon leur « *sous-destination* » exclusivement, les énoncés encadrant les « *constructions à usage [...]* », les « *constructions à vocation [...]* » ou les « *constructions à usage [...] à vocation de [...]* » pouvant prêter à confusion (ex : règlement, page 67).
- Employer uniquement les sous-destinations de constructions définies par le Code de l'urbanisme en vigueur (ex : sous-destination « *hébergement hôtelier et touristique* » évoquée dans le règlement de la zone UC alors que celle-ci a disparu en 2020).
- Privilégier dans certains cas un simple renvoi à la réglementation nationale en vigueur ou la transformation des dispositions du PLU en recommandations, par exemple en matière de stationnement des vélos, afin d'éviter l'apparition progressive de divergences entre le PLU et des normes nationales fluctuantes (modifications, précisions, nouvelles dérogations...).
- Expliciter la limite avec laquelle les dispositions en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent en cas de terrain avec « *plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique* » (ex : limite de la voie permettant la desserte du terrain, de la voie la plus large...).
- Éviter une limitation à 1,5 m de la largeur des portillons « *n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés* », afin de permettre à deux personnes de se croiser sans se gêner et afin de prendre en compte les poussettes, brouettes de chantier, fauteuils roulants...

.../...

⁴ « *Les modalités d'écriture des règles relatives aux accès et à la desserte par les voies* », Jean-François Inserguet/Seydou Traoré, Gridauih (Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat), 30/11/2018.

- Prévoir - en premier lieu dans les zones d'activités - des dérogations en matière de traitement paysager des aires de stationnement pour les *parkings* susceptibles d'accueillir des ombrières photovoltaïques : plantation des « *arbres de moyen et grand développement* » admise sur le pourtour du *parking*, végétalisation des places s'imposant uniquement aux places non couvertes...
- Temporiser l'obligation pour les châssis de toit d'être « *disposés en partie inférieure de la couverture* ». Les combles peuvent en effet accueillir des activités, or la réglementation impose aux locaux de travail de disposer « *autant que possible d'une lumière naturelle suffisante* » et certaines tâches nécessitent une luminosité importante (peinture, contrôle qualité...).
- Envisager la suppression des règles encadrant les coffres et les grilles de fermeture des devantures commerciales, afin de permettre l'installation de dispositifs de protection efficaces.
- Autoriser les clôtures au moins jusqu'à deux mètres de hauteur dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, afin de faciliter la sécurisation des locaux d'activités.
- Préciser la valeur réglementaire des « *fiches-conseil travaux* » annexées au règlement écrit.

Sur les dispositions générales :

- Page 5 : étendre à tous les bâtiments légalement édifiés la possibilité de reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis présentant un « *intérêt architectural et patrimonial* » (*idem* en matière de restauration des bâtiments « *dont il reste l'essentiel des murs porteurs* »). L'objectif est d'éviter l'apparition à terme de ruines et de friches.
- Page 6 : admettre, pour les travaux sur une clôture présentant un intérêt, l'utilisation de matériaux, de teintes et d'aspects identiques ou « *analogues* » (leur démolition pourrait également être autorisée sous réserve d'un projet de reconstruction à l'identique ou « *similaire* »). En effet, d'autres textes peuvent réglementer les caractéristiques des clôtures (ex : loi du 02/02/2023 « *visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels* » imposant une mise en conformité des clôtures existantes).
- Page 7 : questionner l'obligation « *d'études de vérification préalable* » en cas de projet en secteurs « *susceptibles de receler une pollution des sols ou des sous-sols suspectée ou avérée* ». En effet, des études et des restrictions peuvent déjà être prescrites dans le cadre des « *Secteurs d'Information sur les Sols* » (cf article L 125-6 du Code de l'environnement), des Servitudes d'Utilité Publique en terrain pollué par l'exploitation d'une ICPE (cf article L 515-12 du Code de l'environnement)...
- Page 8 : préciser la notion d'extension mesurée évoquée par le règlement (paragraphe 3.3).

Sur les dispositions communes à toutes les zones :

- Page 19 : imposer la présence de « *gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électrique ou hydride [...]* » uniquement pour une partie des places de stationnement d'un projet de construction. Actuellement, le Code de la construction et de l'habitation demande le pré-équipement d'un emplacement de stationnement sur cinq pour les *parkings* dépassant 10 places et prévoit par ailleurs une dérogation pour les PME.
- Page 19 : sortir les « *aménagements* » (réfections, surélévations...) de la liste des travaux « *portant sur des constructions ayant une autre destination que l'habitation* » soumis à l'application des normes de stationnement. Le but est d'éviter d'imposer les normes du PLU de manière rétroactive, afin de faciliter les évolutions d'un bâtiment vouées à répondre aux besoins d'une entreprise et n'entraînant aucune extension de surface de plancher ou création de lots.

.../...

Page 22 : pondérer l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable de toute construction « *qui nécessite un raccordement* » et l'obligation de « *branchement sur le réseau d'assainissement collectif* » de toute construction générant des eaux usées, dans l'hypothèse d'un site industriel disposant de son propre forage ou de sa propre station d'épuration respectant la réglementation en vigueur (*a fortiori* en cas de réseau de capacités insuffisantes, « unitaire »...).

- Page 22 : exclure explicitement les eaux usées « *assimilées domestiques* » des « *eaux usées générées par les activités artisanales* » nécessitant une étude particulière définissant le (pré)traitement nécessaire. Les eaux usées assimilées domestiques peuvent en effet provenir d'activités artisanales (services comme les activités de coiffure, commerces de détail...)
- Page 23 : remplacer le terme « *voies d'accès* » par le terme « *voies de desserte* » (disposition 8.4.1).

En zone UE :

- Étudier en secteur UEa (secteur « *autorisant les activités économiques à vocation commerciale* ») un encadrement minimal de la sous-destination de constructions « *artisanat et commerce de détail* », dans l'optique de prévenir toute dérive déstabilisant le tissu commercial de centre-ville⁵ (ex : extension générant plusieurs centaines de mètres carrés de surface de vente supplémentaires...).
- Reconsidérer l'interdiction en secteur UEa de sous-destinations correspondant à des activités (commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, « *hébergement hôtelier et touristiques* »...), pour s'inscrire dans une tendance de fond en faveur de la mutation des zones commerciales : multifonctionnalité pour répondre à l'apparition de friches commerciales, flexibilité pour s'adapter à l'évolution des usages et à l'hybridation des formes de commerce...
- Questionner l'interdiction des « *constructions à vocation [...] d'hébergement hôtelier et touristiques* » en secteur UEc accueillant déjà un hôtel.
- Réinterroger l'interdiction totale du « *stationnement des mobil homes* », par exemple dans le cadre d'une activité de fabrication ou de vente de ce type de résidences mobiles de loisirs.
- Proportionner l'obligation pour l'ensemble des ICPE d'être « *compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations* » : cette condition pourrait réduire l'attractivité des ZAE senlisiennes pour les entreprises dans le tissu urbain dont le développement et/ou les problématiques (conflits de voisinage...) rendront nécessaires à terme un déménagement en ZAE. La condition pourrait s'appliquer uniquement à certaines ICPE (ICPE soumises à autorisation...) et/ou uniquement à une certaine distance des zones urbaines dans lesquelles les habitations sont autorisées.
- Rehausser la limitation de la hauteur des constructions au moins jusqu'à 15 m « *au point le plus haut* », certains dispositifs pouvant réclamer une hauteur sous plafond importante : pont roulant, tour de séchage par atomisation, mur d'escalade, bureaux « en mezzanine »...
- Questionner la disposition restreignant à 1,5 m « *au-dessus de l'acrotère* » l'autorisation des dépassements ponctuels de la hauteur maximale des constructions, certains dispositifs pouvant nécessiter une hauteur plus importante (paratonnerres notamment). *Idem* en zone 1AUEc.
- Préciser que les constructions doivent être implantées en respectant une distance *minimum* de 35 m « *de l'axe de l'autoroute A1* » (modèle de la rédaction prévue en zone A...). *Idem* en zone 1AUEc.
- Questionner l'interdiction des « *aspects brillants et réfléchissants* » qui pourrait s'opposer à l'utilisation d'une peinture « anti-chaueur » destinée à réduire la température au sein du bâtiment. *Idem* en zone 1AUEc.

.../...

⁵ Le PADD comprend un objectif graphique « *Villevert : contenir l'offre commerciale complémentaire du centre-ville* ».

- Compléter l'interdiction des « *buttes de terre rapportées au pied d'une construction* » en insérant une dérogation pour les merlons destinés à réduire les nuisances (diffusion des bruits, envol des poussières...) ou les risques (merlon formant une cuvette de rétention autour d'un réservoir...). *Idem* en zone 1AUEc.
- Nuancer l'obligation de protection des plantations et des arbres existants « *de moyen et grand développement* » (essence exogène invasive, arbre impactant des façades ou des réseaux...).
- Consacrer les obligations de traitement paysager des aires de stationnement aux aires de stationnement de « *véhicules légers* ». En effet, les arbres peuvent gêner la circulation des poids lourds et les places de stationnement végétalisées/perméables peuvent ne pas convenir au stationnement de véhicules transportant des matières dangereuses. *Idem* en zone 1AUEc.
- Réduire les prescriptions en matière de stationnement pour les constructions de la sous-destination « *commerce de gros* », le commerce de gros recouvrant notamment la vente d'objets volumineux⁶ : matériel agricole, matériaux de construction...
- Harmoniser les prescriptions en matière de stationnement en réduisant les obligations s'imposant à la sous-destination « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » (une place pour 20 m² de surface de plancher contre une place pour 30 m² pour les sous-destinations « *restauration* », « *cinéma* »...). *Idem* en zone UG.
- Préciser l'énoncé « *Lorsque le projet de construction compte plus de 40 places de stationnement, au moins la moitié de ces places doivent être intégrée à la construction principale* », en indiquant si cette disposition concerne l'ensemble de la destination « *commerce et activités de service* » ou uniquement les « *constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique* », et en précisant la notion d'intégration à la construction principale (*parking* en sous-sol ou en rez-de-chaussée, *parking* associé à une ombrière photovoltaïque dans la continuité du bâtiment...). *Idem* en zone UG.

En zone UG (« *quartier Ordener à destination mixte [...]* ») :

- Relativiser l'obligation pour une construction s'implantant sur une limite séparative d'être adossée à la construction déjà en limite séparative s'il existe « *une construction déjà en limite séparative* » (construction dégradée, construction accueillant des activités bruyantes...). *Idem* en zone UB.
- Articuler l'interdiction des constructions à vocation « *d'artisanat et de commerces de détail* » (page 95) avec les dispositions encadrant les « *devantures commerciales* » (page 101) et avec la définition d'un « *linéaire commercial protégé* » aux limites de la zone UG (règlement graphique).
- Éviter le refus des clôtures (hors nécessité « *justifiée par des impératifs de sécurité [...]* »), afin de ne pas contredire l'article 647 du Code civil et afin de permettre aux activités de maîtriser l'accès à leur site (attractions payantes, *parking* risquant d'être occupé par des voitures-ventouses...).
- Clarifier l'énoncé « *En cas de non-détachement des parcelles, des solutions de foisonnement des stationnements doivent être envisagées dans des parkings situés à proximité des accès [...]* dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et d'opérations mutualisées [...] » pour faciliter l'appropriation de cette possibilité par les pétitionnaires.

En zone UB (« *enveloppe urbaine constituée* » avec une mixité et une diversité des usages et des fonctions) :

- Lever l'interdiction de la sous-destination de constructions « *commerce de gros* », *a minima* pour les unités foncières accueillant déjà des constructions de cette catégorie, compte tenu de la présence en secteur UBr d'un commerce interentreprises de bois et de matériaux de construction.

.../...

⁶ Les *ratios* prévus pour les constructions destinées à l'industrie (une place pour 100 m² de surface de plancher) ou aux entrepôts (une place pour 250 m² de surface de plancher) pourraient être une source d'inspiration.

- Admettre - de manière encadrée - les entrepôts liés à une activité autorisée afin de permettre de répondre aux besoins de stockage des artisans, commerçants, réparateurs... *Idem* en zone UC.
- Nuancer l'interdiction de « *toute nouvelle construction* » en secteurs UBa et UCa (reconstructions...).
- Supprimer l'interdiction des constructions « *à vocation de bureaux* » dépassant 200 m² de surface de plancher (le seuil de 250 m² prévu en zone UC pourrait être repris). En 2013, l'*Institut National de Recherche et de Sécurité* (INRS) recommandait une surface de bureau minimale de « *10 m² par personne, que le bureau soit individuel ou collectif* » et de « *15 m² si l'activité est fondée sur des communications verbales (exemple : centre d'appels téléphoniques)* ». Ces surfaces définies excluaient par ailleurs « *les circulations et les autres locaux* »⁷.
- Éviter de demander une hauteur des locaux « *à vocation d'artisanat et de commerce de détail* » située « *entre 3,5 et 4,1 mètres* » en rez-de-chaussée. La CCI propose de conserver uniquement une hauteur sous plafond minimale, en la réduisant (ex : 2,5 m⁸, « *2,70 m sous poutre* »⁹). Une hauteur sous plafond élevée peut générer des problématiques de chauffage (l'air chaud s'élève tandis que l'air froid reste au niveau du sol) ou rendre plus difficile le nettoyage des locaux. *Idem* en zone UC.
- Permettre une implantation en retrait de l'alignement pour les constructions sur un terrain comptant une construction existante « *de qualité patrimoniale reconnue* » à l'alignement (ex : réalisation de bureaux complémentaires à l'arrière d'une construction de qualité à usage d'activités...).
- Reconsidérer la limitation des constructions destinées au stationnement couvert à « *un seul accès de 3 mètres de largeur au maximum* » (véhicules dépassant 3 m des professionnels...). *Idem* en zone UC.
- Limiter l'interdiction du « *bac acier* » aux toitures des constructions à destination d'habitation, afin de ne pas empêcher l'utilisation de ce matériau léger pour les bâtiments d'activités (notamment lorsqu'ils ne sont pas visibles des voies publiques). Il conviendrait *a minima* d'admettre la réparation, la réfection et éventuellement d'extension des toitures en « *bac acier* » existantes. *Idem* en zone UC.
- Permettre aux baies des devantures commerciales de ne pas être « *plus hautes que larges* ». *Idem* en zone UC.
- Articuler la règle limitant les façades commerciales à « *la seule hauteur du rez-de-chaussée* » et la règle autorisant sous conditions « *la réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux* ». *Idem* en zone UC.
- Modérer les obligations en matière de traitement paysager des aires de stationnement en prévoyant un seuil de 10 places de stationnement, comme en zone UE.
- Nuancer l'obligation de plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres (parcelle étroite...) afin d'éviter les problématiques d'impacts sur les façades, les réseaux... *Idem* en zone UC.

En zone UC :

- Nuancer l'interdiction intégrale des constructions de la sous-destination « *hébergement hôtelier et touristique* » (soit en prévoyant un encadrement différencié des sous-destinations « *hôtels* » et « *autres hébergements touristiques* », soit en admettant explicitement l'extension des constructions existantes pour cette sous-destination, soit en admettant les changements de destinations de constructions vers les sous-destinations « *hôtels* » et/ou « *autres hébergements touristiques* »...).

.../...

⁷ Source : fiche pratique de sécurité « *L'aménagement des bureaux - principales données ergonomiques* », institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (INRS), septembre 2013.

⁸ Hauteur sous plafond recommandée par l'INRS dans les cuisines de restauration collective (cf « *Conception des cuisines de restauration collective - Repères en hygiène et prévention des risques professionnels* », INRS, juin 2007).

⁹ Hauteur sous plafond recommandée « *dans les espaces réservés aux enfants* » par le guide ministériel « *Les établissements d'accueil du jeune enfant* » (ministère de la famille, de l'enfance et des droits des femmes, avril 2017).

- Questionner la limitation des constructions de la sous-destination « *restauration* » à 100 m² de surface de plancher. La presse spécialisée recommande aux porteurs de projets de restauration de prévoir une surface de 2,5 à 3,5 m² par couvert (salle, cuisine, chambre froide, plonge...) ¹⁰. À noter : le règlement pourrait préciser que les terrasses des restaurants ne seront pas comptabilisées.
- Réserver la limitation de l'emprise au sol (15 % de la superficie en secteur UCb...) aux constructions de la destination « *habitation* », afin de faciliter la création de locaux professionnels participant à la mixité des fonctions. Certains PLU limitent l'emprise au sol des constructions tout en prévoyant un « supplément » pour toute emprise au sol destinée à répondre à des enjeux d'hygiène et de sécurité (ex : prévention de la contamination des denrées dans les restaurants...).

Au niveau du règlement graphique :

- Interroger l'inscription en zone N de bâtiments au niveau du square de la Ferme des Alouettes.
- Inclure en zone UE l'ensemble des parcelles occupées par des aires de stationnement rattachées à des activités au niveau de « *Villevert* » (parcelles cadastrales B n°173, B n°437...).
- Reclasser en secteur UCb une emprise (portions des parcelles AO n°197 et n°225 associées à un commerce de détail de fleurs) classée en zone N alors qu'elle supporte notamment des places de stationnement, des espaces de stockage.... Cette remarque concerne en particulier les espaces « *non couverts, affectés [...] à l'exposition des marchandises proposées à la vente* » qui font partie de la définition de la « *surface de vente* » ¹¹.

À noter : une évolution du plan de zonage du « Règlement Local de Publicité » permettrait de maintenir une cohérence entre le zonage du PLU et le zonage du RLP (reclassement de la zone 1AUEc et du secteur UEc en « *ZP2* »...). *Idem* au niveau du plan de zonage d'assainissement (zone 1AUEc...).

Au niveau des OAP :

- Réinterroger l'orientation d'aménagement prévoyant dans certaines OAP que « *les stationnements seront organisés en souterrain [...]* » : coût, gestion des terres excavées...
- Évoquer la desserte exceptionnelle (déménagement, travaux...) des entreprises implantées dans les bâtiments en « *cœur du site piéton* » au niveau du figuré « *voie interne ne supportant pas de trafic motorisé à l'exclusion des nécessités techniques (logistique interne)* » (OAP « *Quartier Ordener* »).
- Rappeler que les actions proposées dans le cadre de l'OAP « *Trame verte et bleue, nocturne et brune, biodiversité et santé urbaine* » sont des pistes à explorer et à adapter au contexte de chaque projet.
- Nuancer le principe de « *mise en œuvre d'un aménagement de voirie au caractère moins routier* » au niveau de l'OAP « *Entrées de ville* », notamment pour l'avenue de Général de Gaulle qui dessert la ZAE « *Senlis Sud Oise* » et est très fréquentée (le conseil départemental a comptabilisé 9209 véhicules sur la RD 1324 - dont 8,6% de poids-lourds - le 11 juin 2019 à Barbéry).
- Indiquer la fonction et la valeur des fiches du guide « *Les clôtures sur le territoire du Parc* » et du guide « *Gestion du patrimoine arboré de nos villes et villages* ».

.../...

¹⁰ « Un restaurant de 50 places aura ainsi une superficie de 150 m² minimum : 50 m² pour la cuisine, 70 m² pour la salle et 30 m² pour les annexes et la circulation » (cf « Fiche-pratique : l'étude préalable des locaux », journal « *L'Hôtellerie Restauration* », 23/07/2018).

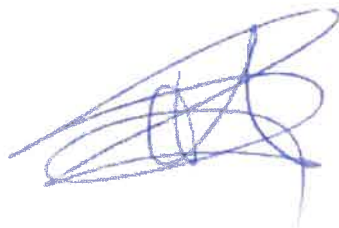
¹¹ Cf « circulaire du 15 novembre 2023 relative aux modalités de calcul de la surface de vente en matière d'aménagement commercial ».

- Questionner les principes limitant fortement les évolutions du bâti existant et pouvant entraver des adaptations pertinentes de locaux professionnels (normes d'hygiène et de sécurité...) : « *la conservation, voire la restitution des dispositions authentiques et originelles, ainsi que les matériaux propres à chaque époque et technique de construction [...]* » (hameau de Villemétrie), « *Ces bâtiments anciens pourront très difficilement être étendus* » (quartier Ordener), « *Les travaux [...] d'évolution technique, notamment ceux concernant [...] la sécurité, seront contraints par l'obligation de conserver strictement, voire de restituer, les caractéristiques architecturales des maisons existantes et l'aspect originel de tous les éléments [...]* ». Le PADD prévoit par ailleurs « *l'accompagnement de l'évolution des constructions anciennes pour qu'elles s'adaptent aux nouveaux besoins et aux nouveaux modes d'habiter et de travailler* ».

Conclusion

La CCI de l'Oise émet un avis favorable sur le projet de PLU de Senlis arrêté le 3 juillet 2025. Les dispositions prévues sont globalement favorables au développement des activités (règles souples, disponibilités foncières à vocation économique valorisant des atouts de Senlis comme la proximité de l'A1...). La CCI propose toutefois des ajustements réglementaires et techniques qui permettraient de répondre au mieux à tous les cas de figure et à intégrer des enjeux émergents : il convient de prendre en compte et d'étudier ces propositions.

Vous remerciant par avance pour cette prise en compte, je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.



Philippe BERNARD,
Président