

Note suite au retour des personnes publiques associées et consultées du PLU révisé de Senlis



Introduction :

Suite à l'arrêt par le conseil municipal de Senlis du projet de PLU, le 3 juillet 2025, les consultations ont été menées conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme notamment auprès des Personnes Publiques Associées (PPA).

Ces avis comprennent des observations pouvant conduire à des évolutions de contenu du document de PLU en vue de son approbation par le conseil municipal.

Au terme de l'enquête publique, le projet de PLU arrêté pourra ainsi être modifié pour tenir compte de ces avis.

Cette note est rédigée de manière à répondre aux principales interrogations des personnes publiques associées et consultées. En aucun cas, elle ne fige les évolutions qui seront effectuées pour l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

La présente note a donc pour objet d'assurer la meilleure information du public et doit être lue à la lumière des avis exprimés par les personnes publiques associées et joints au dossier.

Cette note est rédigée par thématique, reprenant les principales observations des personnes publiques associées et consultées dans leurs avis, reçus dans le cadre de la consultation du PLU arrêté.

Les principales thématiques abordées sont :

- La justification de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers
- La cohérence des données démographiques
- La prise en compte des risques
- L'intégration des bâtiments agricoles dans les zones urbaines et agricoles
- Les énergies renouvelables
- Les emplacements réservés
- L'étude suite à la dérogation de constructibilité à proximité de l'autoroute A1
- L'intégration des constructions futures dans la zone à urbaniser 1AUec

1- La justification de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable, et d'Égalité des Territoires (SRADDET) encadre, la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031.

Cet objectif de consommation maximale peut être réparti à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité.

Comme rappelé dans l'avis de la préfecture, une discussion au sein du bureau communautaire de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise (CCSSO) a eu lieu, permettant de garantir une répartition équilibrée et concertée de l'enveloppe de 17,9ha pour la période 2021-2031.

Il a été mentionné, par certaines PPA, que les dents creuses sont à considérer dans la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Or, il convient de préciser que le SRADDET, à échéance 2031, vise la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). La mesure de l'artificialisation et la diminution de l'artificialisation menant à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) interviendra à partir de 2031 jusqu'à 2050.

Les dents creuses, situées à l'intérieure des enveloppes urbaines, sont à considérer sans incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (jusqu'à 2031).

Monsieur le Préfet de l'Oise, dans un courrier daté du 27 octobre 2025, transmis à la ville, a donné l'autorisation de déroger au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT, conformément à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme. Ce courrier identifie trois projets : 1AUec, Nagp, Ntfl. Ce sont trois projets (une zone de développement économique, une aire d'accueil gens du voyage, et un secteur destiné aux terrains familiaux locatifs) dont la compétence revient à la Communauté de Communes Senlis Sud Oise. Ces projets sont d'intérêt intercommunal, et conforté par la préfecture de l'Oise.

La ville de Senlis s'assurera que l'ensemble des éléments permettent une bonne compréhension de la répartition de cette consommation, qui ne concerne qu'une zone du PLU réservé au développement économique. Ainsi le PLU sera compatible avec le SRADDET sur la durée légale de référence.

2- La cohérence des données démographiques

L'évaluation des besoins en logement a été justifiée page 16 du diagnostic territorial, avec l'analyse du point mort.

En effet, l'objectif est une augmentation de la population limitée et **progressive**, tout en répondant au besoin de renouvellement urbain, de desserrement de la population et de l'augmentation des ménages monoparentaux ou des personnes seules. La perte de la population après le départ du régiment du quartier Ordener en 2009, et les effets mentionnés ci-avant, ont dû être compensés par une augmentation de la construction. En effet, le point mort actuel a été estimé à 52 logements par an, afin de garantir le maintien de la population actuelle.

De ce fait, pour regagner de manière progressive de la population, il convient de permettre de construire. Aussi, le départ du régiment, et le déménagement de certaines entreprises proches du centre-ville (secteur gare, avenue de Creil) ont permis de libérer un foncier, qui n'était alors pas disponible. Pour cette raison, la compensation mesurée de la perte d'habitants, et la réponse aux besoins de ces mêmes habitants a été rendue possible et ce, sans extension urbaine.

La démonstration sera actualisée avec les données de l'INSEE que la ville a reçues fin 2024 (nombre actuel de personnes par ménage confirmé par l'INSEE en décembre 2024 : 1,89 personnes contre 2,15 précédemment).

De même la période de projection du PLU pourra être présentée au-delà de 2032, tel que suggéré par certaines PPA.

3- La prise en compte des risques

La ville de Senlis est sujette à divers risques identifiés par les personnes publiques associées.

Le ruissellement :

Des dysfonctionnements du système de stockage du bassin d'orage rue saint Etienne ont été observés, considérant la quantité d'eaux pluviales des zones imperméabilisées provenant de la ZAE Senlis Sud

Oise. Le diagnostic assainissement qui a été réalisé et rendu en 2024, a permis de quantifier ce dysfonctionnement.

A cet effet, des études ont été réalisées et d'autres sont en cours, en collaboration avec la CCSSO pour déconnecter les eaux pluviales des voiries intercommunales de la ZAE, et ainsi décharger le réseau unitaire et éviter le rejet vers le milieu naturel.

Dans ce cadre, des travaux de mise en séparatif sont déjà entamés par l'avenue Georges Clemenceau et chaussée Brunehaut et d'autres sont envisagés dès 2026 au niveau de la rue Saint Etienne, permettant de déconnecter une partie des eaux pluviales et soulager le réseau unitaire.

Une carte des ruissellements a été établie par le Syndicat Interdépartemental du SAGE de la Nonette. Elle sera étudiée afin de compléter, si nécessaire, l'Atlas des Zones de Ruissellements (AZOR), déjà annexé au PLU arrêté.

De fait, le règlement pourra évoluer afin de répondre aux demandes des personnes publiques associées, et préserver ces zones de ruissellements de toute construction.

Les cavités :

La ville de Senlis connaît un risque lié à la présence de nombreuses cavités sur son territoire.

En l'absence de PPR cavités, il n'est pas à ce jour prévu d'interdire la constructibilité stricte. Il conviendra au propriétaire ou au futur porteur de projet d'effectuer les études adhoc. Cette recommandation sera reprise pour l'approbation du PLU. Il pourra également être envisagé l'ajout de recommandations pour la constructibilité des secteurs sujets aux cavités, au sein des annexes du règlement.

4- L'intégration des bâtiments agricoles dans les zones urbaines, naturelles et agricoles

Exploitation agricole en zone urbaine et naturelle :

Pour les exploitations situées en zone urbaine (U), et notamment les zones UCb (et non UCc comme précisé dans l'avis), le règlement exclut de nouvelles exploitations dans cette zone urbaine à priorité résidentielle, mais n'interdit pas la réhabilitation et l'évolution des exploitations existantes. Il en est de même en zone naturelle (N).

Pour accompagner le maintien des agriculteurs concernés dans de bonnes conditions, la commune – a, par ailleurs, réalisé un nouvel accès sur une parcelle lui appartenant (côté quartier Ordener) afin de faciliter les déplacements agricoles vers les exploitations existantes dans la zone.

Exploitation agricole en zone agricole :

Il n'existe pas de bâtiments agricoles dans les plaines, plateau ou espaces ouverts de la commune, mais toujours en continuité des zones bâties (c'est l'histoire agricole de la commune). Par conséquent, la hauteur des bâtiments agricoles ne déroge pas aux hauteurs avoisinantes, pour une meilleure intégration.

La hauteur en zone agricole est limitée pour préserver les cônes de vues du grand territoire (tel que le prévoit le PLU actuellement en vigueur).

5- Les énergies renouvelables

Conformément à la loi APER, la ville de Senlis a concerté et délibéré sur les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR), et les zones d'exclusion en date du 5 juin 2025.

La localisation des potentiels de développement des énergies renouvelables se situe page 232 du diagnostic.

Il convient de préciser que Senlis dispose d'un méthaniseur agricole. Il convient également de rappeler que Senlis est une ville patrimoniale, au sein de laquelle les panneaux solaires et thermiques sont réglementés et autorisables en fonction de leur intégration. En dehors des zones urbaines, les

espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sont en zones protégées.

La délibération et les cartes associées à la délibération du 5 juin 2025 pourront être annexées au PLU pour l'approbation.

6- Les emplacements réservés

L'ajout d'emplacements réservés est demandé par le conseil départemental. Ces ajouts concernent la 2x2 voies de la RD1330 et la réalisation de la Trans'Oise entre Senlis et Chantilly. Ces emplacements réservés seront repris pour l'approbation du PLU.

Afin d'assurer une meilleure connaissance à la population de ces emplacements réservés, les listes suivantes permettent d'afficher les parcelles concernées. La Ville a demandé au Département la communication des plans DGW des emplacements réservés nécessaires pour leur prise en compte sur les planches graphiques du règlement.

La Trans'Oise :

Référence	Emprise	Nature	Propriétaire
BK108	1 228 m²	Délaissé ferroviaire	Ville de SENLIS
BK7	2 949 m²	Bois	inconnu
BK56	125 m²	Bois	Ville de SENLIS

La 2x2 voies de la RD1330 :

Commune	Section et N°	m²
SENLIS	A 234p	371
SENLIS	B 133p	143
SENLIS	B 290p	360
SENLIS	B 293p	451
SENLIS	B 295p	463
SENLIS	B 298p	74
SENLIS	B 301p	135
SENLIS	B 302p	499
SENLIS	B 324p	261
SENLIS	B 325p	260
SENLIS	B 328p	273
SENLIS	B 330p	892
SENLIS	B 339p	63
SENLIS	B 340p	67
SENLIS	B 350p	695
SENLIS	B 353p	34
SENLIS	BM 1p	117
SENLIS	BM 375p	115
SENLIS	BM 376p	2 155
SENLIS	BM 376p	31
SENLIS	BM 396p	29

7- L'étude suite à la dérogation de constructibilité à proximité de l'autoroute A1

Le règlement de la zone 1AUec, au sein du PLU arrêté, autorise les constructions à s'implanter à partir de 35 mètres de l'autoroute A1. Toutefois, au vu des contraintes techniques de la zone (présence de pylônes électriques notamment), une implantation dans une bande de 35 mètres depuis l'autoroute A1 est inenvisageable. Le règlement devra être mis en cohérence avec le retrait obligatoire de 100m depuis l'axe de l'autoroute A1, conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme et tel qu'exprimé dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Porte de Senlis ».

De ce fait, aucune dérogation n'est nécessaire, et l'étude imposée par l'article L111-8 du code de l'urbanisme est sans objet.

8- L'intégration des constructions futures dans la zone à urbaniser 1AUec et la réglementation

Le règlement du PLU arrêté propose une côte NGF identique à celle proposée sur la zone UEc, correspondant à la hauteur maximale du bâtiment d'Amazon.

Toutefois, l'observation du PNR – Oise Pays de France est justifiée, puisque le terrain de la zone 1AUec est plus bas. De ce fait, une hauteur plus basse sera inscrite dans le règlement, afin de respecter la topographie naturelle du terrain.

Aussi, il a été souligné que des dispositions du règlement, notamment le stationnement, ne reflètent pas les dispositions des destinations et sous-destinations autorisées. Cet article sera réétudié pour l'approbation du PLU, afin de n'autoriser le stationnement que pour les destinations et sous-destinations permises dans le règlement de la zone.