



**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN SEANCE DU 3 JUILLET 2025
ARRET DU PROJET PLU**

Par arrêté n°LZ/2025/548 en date du 20 octobre 2025, le Maire de Senlis a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la révision du plan local d'urbanisme

ENQUETE PUBLIQUE DU 12 NOVEMBRE 2025 AU 16 DECEMBRE 2025

**CONCLUSIONS ET AVIS DE MADAME JACQUELINE LECLERE COMMISSAIRE
ENQUETEUR DESIGNEE POUR CETTE ENQUETE PUBLIQUE**

Table des matières

1	Préambules.....	3
1.1	Le projet et les enjeux.....	3
2	Le dossier présenté à l'enquête publique	4
3	L'enquête Publique.....	5
3.1	Déroulement	5
3.2	Les observations.....	5
3.2.1	Les thèmes des observations sur le registre dématérialisé	5
3.2.2	Les thèmes des observations sur le registre papier.....	6
3.2.3	1 observation est notée par le commissaire enquêteur et concerne l'OAP des Portes de Senlis	6
3.3	La publicité	6
3.4	Clôture de l'enquête.....	6
4	Les points positifs.....	6
5	Les points négatifs	7
6	AVIS	22

1 Préambules

La révision du PLU a été initiée par une délibération en séance du 30 juin 2016 – Le débat sur les orientations du PADD a été adopté par une délibération en séance du 30 juin 2022.

Par arrêté n°LZ/2025/548 en date du 20 octobre 2025, Madame le Maire de Senlis a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la révision du plan local d'urbanisme

1.1 Le projet et les enjeux

- Grenelliser le document d'urbanisme – Transition vers les régimes des lois Grenelle et ALUR pour sécuriser juridiquement le PLU.

La révision du PLU doit être conforme aux lois nationales (comme la Loi ALUR) et aux objectifs environnementaux régionaux (réduction de l'empreinte carbone, développement des énergies renouvelables, etc.).

- Évaluation environnementale et mise à jour des documents en cohérence avec les réflexions locales et supra-communales.
- Intégration de thématiques comme la densification, le stationnement, les performances énergétiques, et la numérisation du PLU.
- **Croissance démographique** : La ville comptait 17 000 habitants en 2009 – elle en recense environ 15 000 aujourd'hui.
Le document prévoit la construction de 730 nouveaux logements entre 2022 et 2032 par le biais de deux projets de renouvellement urbain et par des opérations dites de densification en zone urbaine. Il prévoit également la consommation de 17,3 hectares pour des espaces à vocation économique, et 1,3 hectares pour des espaces réservés.
- **Gestion des risques naturels** : Les enjeux liés aux risques naturels, comme les inondations ou les incendies, doivent aussi être pris en compte dans la révision du PLU.
- **Patrimoine** :: Senlis est une ville au riche patrimoine historique, avec de nombreux monuments, bâtiments anciens et un centre-ville classé. L'enjeu est de concilier développement urbain et protection du patrimoine architectural et paysager.

7 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au sein de ce Plan Local d'urbanisme expriment les ambitions et la stratégie de la commune en termes d'aménagement :

4 OAP SECTORIELLES

OAP Quartier de la gare (aménagement d'un écoquartier autour de la gare et de ses abords)

OAP Ilot Foch – avenue du Maréchal Foch

OAP quartier Ordener pour l'aménagement du quartier de l'ancien secteur militaire

OAP des Portes de Senlis – A visée plus spécialement économique.

3 OAP THEMATIQUES

OAP Patrimoniale

OAP Entrées De Ville

Trame verte et bleue, nocturne et brune, biodiversité et santé urbaine

Projections sur 10-15 ans : Le projet de révision s'inscrit dans une perspective à long terme (au moins 10-15 ans), avec des prévisions de développement en fonction des évolutions démographiques et économiques. Cela inclut la gestion des risques, l'adaptation au changement climatique et les objectifs de transition écologique.

2 [Le dossier présenté à l'enquête publique](#)

Le dossier présenté à l'enquête publique est complet et comprend 59 documents.

3 L'enquête Publique

3.1 Déroulement

L'enquête publique s'est déroulée du 12 novembre 2025 au 16 décembre 2025 soit sur 35 jours consécutifs.

Trois permanences de 2 h (mercredi 12 novembre 2025 – samedi 29 novembre 2025 et mardi 16 décembre 2025)

Un registre numérique a été mis en place. Les contributions du registre papier n'ont pas été insérées sur le registre numérique.

3.2 Les observations

130 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé.

20 contributions ont été enregistrées sur le registre papier.

1 observation a été proposée par le commissaire enquêteur.

Au total 246 observations ont été étudiées – Certains doublons ont été notés.

3.2.1 Les thèmes des observations sur le registre dématérialisé

**ABSENCE DE VISIBILITE SUR LES PLANS - ERREUR SUR LES PLANS
INTERROGATIONS SUR LES ERREURS OBSERVEES A LA LECTURE DU
DOSSIER PLU
INCOHERENCES PLU - REPONSES DE LA MUNICIPALITE AUX PPA
COPIER COLLER AUTRE VILLE - DENSIFICATION
IMPACT DES NOUVEAUX LOGEMENTS - DENTS CREUSES
CIRCULATION - PATRIMOINE -
MURS REMARQUABLES - ZAN
INONDATIONS - ZONE N - NAGP -
OAP PORTES DE SENLIS- ENTREPOT
PARCELLES - EMPLACEMENTS RESERVES
FAVORABLES AU PLU - NUISANCES SONORES
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES – CAVITES – STABILITE DES SOLS
CHANGEMENT CLIMATIQUE - DEMANDE UN MORATOIRE
PROXIMITE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES
EAU POTABLE - EAU DE CAPTAGE
EAU USEES - EAU PLUVIALES - RESSOURCE EN EAU -
STATION d'EPURATION - RUISSELLEMENT
STATIONNEMENT - IMPERMEABILISATION
POLLUTION AIR - POLLUTION/PESTICIDES
ECOQUARTIER - ERC
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE – GES
ILOT FOCH - MOBILITE DOUCE
HAUTEUR CONSTRUCTION - PDA
RTE - SERVITUDES
SRADDET – ENAF - ZONE A
TRAME VERTE ET BLEUE
ZAENR – REGLEMENT
ZONES HUMIDES – SISN
NUISANCES OLFACTIVES**

3.2.2 Les thèmes des observations sur le registre papier

20 contributions ont été déposées sur le registre papier

10 Observations concernent des parcelles – 2 interrogent sur une forte densification –

2 soulignent une absence sur les plans – 2 évoquent une erreur – 3 ciblent l'OAP les portes de Senlis et 1 l'ilot Foch.

3.2.3 1 observation est notée par le commissaire enquêteur et concerne l'OAP des Portes de Senlis

3.3 La publicité

L'avis au public a été affiché : sur 18 emplacements différents dans la ville

Sur la page Facebook de la ville.

Dans deux journaux différents :

Le courrier Picard les 28 octobre 2025 et 18 novembre 2025

Le Parisien les 28 octobre 2025 et 18 novembre 2025

3.4 Clôture de l'enquête

Le registre papier ainsi que le registre numérique ont été clôturés mardi 16 décembre 2025 à 17h.

4 Les points positifs

La publicité a été largement diffusée.

Les observations du public sont claires et très bien argumentées. Les thèmes sont divers et portent un éclairage intéressant sur les enjeux de cette révision.

Les réponses ont été apportées au Procès-Verbal des observations. Des rectifications à apporter sont admises par la municipalité.

La mobilité douce est mise en relief pour être accentuée dans ce PLU.

Le PLU de Senlis assure la préservation des continuités cyclables identifiées, en intégrant dans les projets (notamment OAP), des voies douces permettant de relier l'ensemble des quartiers.

La biodiversité est préservée.

Le Patrimoine et le périmètre de ses abords sont respectés.

L'OAP des entrées de ville, l'OAP Trame verte et bleue ont toute leurs places dans la volonté de grenelliser le PLU.

5 Les points négatifs

Au total des observations j'ai pu relever 228 observations sur le registre numérique et 20 autres sur le registre papier. 25 d'entre elles émettaient un avis favorable et les autres révélaient différentes difficultés pour ne pas souhaiter voir le projet de PLU aboutir.

Après lecture des documents et analyse des observations j'ai retenu un grand manque de rigueur, des approximations regrettables. Il aurait sans doute fallu relire attentivement chaque document de présentation et rectifier les erreurs manifestes que j'essaie de résumer ci-dessous.

Les plans sont incomplets et illisibles souvent et des incohérences sont notées par les contributeurs mais également par les Personnes Publiques Associées.

ABSENCE DE VISIBILITE SUR LES PLANS

Les corrections seront peut-être apportées après approbation, il demeure que le document présenté à l'enquête publique est incomplet et manque de visibilité.

Le commissaire enquêteur doit veiller à ce que l'information présentée au public soit claire, lisible et fidèle aux décisions prises avant l'arrêt du PLU.

- Le Conseil Municipal a voté le 5 juin 2025, la délibération n°9 concernant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR). Le PLU a été arrêté le 3 juillet 2025. La localisation des ZAEnR ne figure pas dans le règlement graphique. Le rapport de présentation doit être cohérent avec les actes administratifs et présenter une lecture complète au public dans un souci de transparence.
- Le règlement écrit et la légende du plan mentionnent la protection des « haies, arbres isolés, alignements d'arbres » ainsi que des « vues à préserver ». Pourtant, comme l'a relevé le Parc Naturel Régional (PNR), ces éléments ne sont pas reportés graphiquement sur les cartes de zonage..
Conséquence juridique
En l'absence de localisation précise, ces protections sont inopposables aux tiers. Un permis de construire pourrait donc légalement abattre une haie que le PLU prétend protéger par écrit. Idem pour le « linéaire commercial protégé » relevé par la CCI, absent des plans.
- Des erreurs de dénomination affectent des axes majeurs comme la Chaussée Brunehaut et l'Avenue Clemenceau - Ces voies sont concernées par des Emplacements Réservés (ER n°8 et n°9) et des travaux de requalification. Si les noms de rues sont faux sur le plan, les propriétaires concernés peuvent croire à tort qu'ils ne sont pas impactés par ces servitudes.

Réponse de la commune : Une inversion des noms a bien été identifiée. Toutefois, les emprises sont correctes, et les Propriétaires sont de fait informés de ces emplacements réservés. La correction sera effectuée pour l'approbation.

- Murs remarquables a protéger (OAP p.40) - Le document relatif au patrimoine des murs identifiés apparaît flou difficilement lisible, dépourvu de légende et sans commentaire explicatif.

Réponse de la commune : Ces identifications reportées à l'OAP patrimoniale (qui seront comme indiqué auparavant reportées au plan de zonage conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme) invitent les porteurs de projet à avoir une vigilance supplémentaire sur leur propre patrimoine. Les plans ont été présentés lors des diverses réunions publiques, notamment la dernière le 26 janvier 2024. Ils sont également sur les panneaux de concertation en mairie, et sur le site internet de la ville.

- Un PLU qui n'annexe pas les servitudes existantes est illégal et peut induire en erreur les propriétaires concernés sur leurs droits et devoirs.
Le dossier n'intègre pas des protections patrimoniales récentes, notamment l'inscription au titre des Monuments Historiques de l'Hôtel particulier du 16 rue de Bellon (2021) et des bornes armoriées en forêt d'Halatte (2024).

Réponse de la commune : Les Servitudes d'utilité publique seront mises à jour, conformément à la demande de l'UDAP.

- Au préalable, je regrette la complexité des documents de cette révision du PLU, qui n'aide pas à y voir clair. Volonté ???
- Autre point : cartes avec des caractères minuscules et illisibles quand ils sont agrandis...
- Le zonage des clôtures remarquables n'a pas été présenté au public autrement que par les plans mis en ligne. L'objectif et les critères de choix n'ont pas été expliqués. Celui des haies et des plantations remarquables non plus d'ailleurs.
- Au vu de la qualité très discutable des documents présentés à l'enquête et pointés dans de nombreuses contributions, J'ai assisté aux réunions de présentation du nouveau PLU. Je trouve ce projet non abouti, brouillon et ne répondant pas aux besoins du territoire je suis opposé au projet de PLU.
- Les informations indiquées dans ce PLU sont trop floues et ne me permettent pas de donner un avis éclairé. Après lecture et analyse de la version présentée au public, le ROSO donne un avis défavorable à ce nouveau PLU
- Le plan de zonage présente des incohérences et inexactitudes. La cohérence PADD, OAP et règlement ne semble pas assurée. L'ensemble est peu clair et laisse la porte ouverte à des interprétations qui rendront possiblement conflictuelle son application.

En fait, il semble que ces dossiers présentés à l'enquête publique n'ont été ni relus dans leurs globalités, ni mis à jour. Certains documents datent de 2019 et de nombreuses données chiffrées n'ont simplement pas été actualisées.

INTERROGATIONS SUR LES ERREURS OBSERVEES A LA LECTURE DU DOSSIER Contributions

Toutes ces erreurs observées à la lecture du dossier ont trouvé réponses de la municipalité dans le mémoire en retour. Comment peut-elle accepter de tels erreurs ou manquements dans un dossier de présentation d'un PLU. La municipalité se justifie, admet des erreurs, dit les corriger après approbation mais le public a besoin d'éléments fiables et concrets en première lecture après tant d'années d'études.

- **Contributions** : La justification de l'ouverture à l'urbanisation repose sur une analyse des besoins en logements qui apparaît biaisée.
 1. Utilisation de données périmées
L'État (DDT) et l'Autorité Environnementale ont relevé que la commune utilise un taux d'occupation des logements de 2,15 personnes/logement pour ses calculs.
Or, les données INSEE récentes indiquent un taux de 1,89.
 2. Gonflement artificiel des besoins
Cette différence n'est pas neutre : utiliser un taux obsolète permet de gonfler artificiellement le nombre de logements nécessaires pour accueillir la population future, et sert donc de justification pour consommer des terres agricoles (zone 1AUec) inutilement.
Je demande le recalcul complet des besoins fonciers sur la base des données INSEE 2024, et la réduction conséquente des zones ouvertes à l'urbanisation.
- Les murs identifiés et indiqués comme remarquables (Evaluation environnementale P 72) ne figurent plus sur le plan de zonage général (doc 04.2) malgré l'indication dans la légende du document. Ces informations figuraient pourtant dans les versions précédentes du même plan.
Les alignements d'arbres, les haies à conserver dans le document OAP (p 25 et suivantes, p 40) ont disparu du Plan de zonage général malgré qu'ils figurent dans la légende.
- Zone 1AUec. ZAE des Portes de Senlis
Les destinations des constructions interdites dans la zone 1AUec (zone des portes de Senlis) ne sont pas assez restrictives. Les entrepôts sont interdits (règlement p 112) mais pas la logistique. La position du PLU varie au cours des textes. Il est dit que l'extension de la zone ne sera pas destinée à accueillir de la logistique, puis que la logistique y sera interdite, puis qu'elle ne sera pas encouragée.
Ces contradictions doivent être purgées du PLU.
(Bilan de concertation P 11- Rapport de présentation p 52).
De plus, le terme logistique devient « entrepôt » dans le règlement. Ce terme « entrepôt » est inadéquate, une messagerie de 40 000 m² n'étant pas classée sous la rubrique « entrepôt 1510 » des installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous prétexte que les marchandises ne font que transiter, n'est pas un entrepôt...
L'emprise au sol dans cette zone est de 60 % ce qui est excessif.

Référence à la ville de Linas dans le rapport de présentation.
Temps administratifs « incompréhensibles » au lieu d'incompressible...
(Bilan de concertation p 8)

- La qualité du document produit n'est pas à la hauteur d'une ville sous-préfecture de la taille de Senlis et les nombreuses erreurs et imprécisions mises en lumière par les contributions et avis publics laissent planer le doute sur le sérieux de l'implication de la municipalité sur ce dossier pourtant critique pour notre ville.
- Plusieurs informations sont erronées ou à actualiser :
 - Senlis n'est pas située sur une Zone de Répartition des Eaux.
 - Le captage Bonsecours 1 a fait l'objet d'une DUP et d'une étude d'Aire d'Alimentation de Captage (AAC) en 2021.
 - Le risque « ruissellement » n'est pas pris en compte ni cartographié.
 - Le risque remontée de nappe n'est pas cartographié. Les principaux secteurs subissant régulièrement des inondations sont principalement en zone N (voir cartes en annexe). Ce zonage autorise certaines annexes et extensions. Cela devrait être prohibé au risque d'exacerber les inondations sur ce secteur. Un zonage spécifique interdisant toute nouvelle imperméabilisation devrait être intégré afin de ne pas augmenter les risques sur ce secteur.
- Ce document, pourtant très important pour les Senlisiens et les futurs habitants de la ville et qui a nécessité 3 années de travail ! est un tissu d'erreurs, d'approximations, de contradictions, de copier-coller (la ville de Linas est citée??) . Page 12 du bilan de concertation il y a un plan d'une autre ville que Senlis . Les légendes ne sont pas reportées sur le plan de zonage. Les haies, les alignements d'arbres , les vues remarquables ne sont signalées. Page 12 , les noms de rue Clemenceau et chaussée brunehaut sont inversées . Page 12 une coquille « incompréhensibles » (en effet !) . sur le plan aux fours à chaux il est indiqué un bassin d'orage à l'endroit d'un terrain de pétanque .le lavoir qui figure sur le plan dans le quartier de la bigue n'existe plus, actuellement il y a une dalle de béton et un banc au bord de l'eau !
- Absence de report sur les plans des éléments mentionnés dans les légendes.
(Plan de zonage 4.2) Erreurs dans les noms de rues. (sur plan de zonage 4.2 , chaussée Brunehaut et avenue G Clemenceau). Des erreurs dans l'appellation de certaines rues concernées par des travaux projetés compliquent la compréhension du périmètre réel des interventions et nuisent à la lisibilité du document.28
- Les légendes ne sont pas reportées sur le plan de zonage. Les haies, les alignements d'arbres , les vues remarquables ne sont signalées. Page 12 , les noms de rue Clemenceau et chaussée brunehaut sont inversées. Page 12 une coquille « incompréhensibles » (en effet !) . sur le plan aux fours à chaux il est indiqué un bassin d'orage à l'endroit d'un terrain de pétanque .le lavoir qui figure sur le plan dans le quartier de la bigue n'existe plus, actuellement il y a une dalle de béton et un banc au bord de l'eau !

Sur le fond:

Le recensement des haies et alignement d'arbres dans les propriétés des particuliers des faubourgs est intrusif. D'autant plus que la municipalité ne donne pas l'exemple : arrachage d'arbres de plus de 30 ans au milieu de l'été cours Thore montmorency à moins de 500 m de la cathédrale. Arrachage d'un alignement de tilleuls le long de la voie verte ...

Sur le plan du développement économique :

Dans le bilan de concertation publique page 11 Mme le maire indique que « si la future zone d'urbanisation a vocation économique s'inscrit dans le prolongement du site

Amazon, la zone d'extension n'est pas destinée à accueillir de la logistique « et page 73
« la zone AUec est une zone d'activité où la logistique n'est pas encouragée »

Si elle n'est pas encouragée cela veut dire qu'elle est possible. La logistique est interdite ou ne l'est pas. Elle doit être interdite de façon claire. Les nuisances et le manque d'anticipation du surplus de circulation et de stationnement sur des voiries non adaptées doivent cesser et non s'amplifier.

La capacité de stationnement autour de la gare routière ne s'est nullement augmentée. Au contraire 70 places ont été supprimées autour de la gare et s'il a été créé 120 places plus 30 places en foisonnement en sous-sol, un parking en surface d'une capacité au moins équivalente a été supprimé

INCOHERENCE PLU – PADD - OAP

Contributions

- Je constate un paradoxe majeur entre les objectifs affichés du PADD et la réalité du zonage :
Analyse comparative :
 - Période 2010-2020 : 12,4 ha consommés en 10 ans = 1,24 ha/an
 - Projet PLU 2025-2035 : 18,6 ha prévus en 10 ans = 1,86 ha/an
 - Évolution : +50% d'augmentation du rythme de consommation annuelle
 Le PADD affirme pourtant viser la "modération de la consommation d'espace" et la "lutte contre l'étalement urbain".
la loi Climat et Résilience impose une réduction progressive vers le ZAN
- 2. La justification de la compatibilité de cette augmentation avec l'objectif de "modération" affiché au PADD . Cette contradiction constitue une incohérence interne du PLU entre le PADD (objectifs) et le Règlement (réalité)
- La légende de plusieurs plans de zonage mentionne des haies, arbres remarquables ou vues à préserver, qui n'apparaissent pourtant pas sur les cartes. Cette incohérence constitue un défaut d'information du public, contraire à l'exigence de lisibilité et de précision posée par le Code de l'urbanisme. Manque de cohérence, de rigueur et de lisibilité.
- Je relève une incohérence majeure entre deux documents du PLU.
 1. La contradiction
D'un côté, l'annexe patrimoniale (Fiche n°32) identifie ce site comme un « élément de patrimoine à conserver ».
De l'autre, les Orientations d'Aménagement (OAP) et le bilan de la concertation évoquent une restructuration lourde, voire un changement de destination permettant une densification.
 2. Risque pour le patrimoine
On ne peut pas classer un bâtiment « à conserver » pour son intérêt architectural tout en programmant sa transformation radicale dans une OAP. Cette ambiguïté menace l'intégrité du site.

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone économique « Portes de Senlis » présente un schéma de desserte qui semble insincère.
 - 1. Une hypothèse déjà rejetée
Le schéma indique un accès sud via le « Chemin des Rouliers ». Or, le Conseil Départemental de l'Oise précise dans son avis que cette option a été officiellement écartée lors de la réunion technique du 20 février 2024 pour des raisons de faisabilité.
 - 2. Information trompeuse
Maintenir sur les plans soumis au public un accès que les services techniques savent déjà impossible à réaliser constitue une manœuvre qui fausse l'appréciation de l'impact trafic du projet.

- Plusieurs incohérences rendent le document difficilement défendable :
 - une piscine présente dans les plans mais absente de la stratégie,
 - un site qui serait à la fois “mobilisable” et “à préserver”,
 - des vues remarquables ignorées,
 - un rôle d'entrée de ville contredit par les projets de construction massive.

La reconnaissance du rôle paysager et patrimonial du site, conformément aux OAP, au PADD, et aux vues remarquables identifiées n'est pas démontrée.

- Plusieurs éléments du document ne correspondent ni à la réalité du territoire, ni à ses besoins, ni à ses caractéristiques géographiques, démographiques ou environnementales.

Un PLU doit être fondé sur :
Un diagnostic territorial précis ;
Une analyse environnementale adaptée et des orientations répondant aux besoins réels de la commune.
Un document qui serait un simple réemploi non contextualisé pourrait être considéré comme entaché d'erreur manifeste d'appréciation ou de défaut de motivation.
Compte tenu de ces incohérences, il apparaît nécessaire de :
Reprendre le diagnostic territorial de manière sérieuse et locale ;
Corriger les erreurs manifestes et les incohérences cartographiques ;
Mener une concertation réelle avec les habitants.

- L'extension de la zone AOP Les Portes de Senlis, telle que prévue par le PLU arrêté, respecte t'elle pleinement les principes de développement durable, équilibré et économe de l'espace posés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme ;
 - ou les insuffisances relevées dans les documents communaux et les avis des autorités partenaires sont-elles de nature à justifier des réserves, recommandations renforcées ou un avis défavorable.

Dans le bilan de concertation publique page 11 Mme le maire indique que « si la future zone d'urbanisation à vocation économique s'inscrit dans le prolongement du site Amazon, la zone d'extension n'est pas destinée à accueillir de la logistique » et page 73 « la zone AUec est une zone d'activité où la logistique n'est pas encouragée »

Si elle n'est pas encouragée cela veut dire qu'elle est possible . La logistique est interdite ou ne l'est pas. Elle doit être interdite de façon claire .

L'augmentation du nombre de logements n'a aucune justification (1100 logements en 5ans déjà) . Il s'agit de logements collectifs pour l'immense majorité, La plupart de ces logements destinés à être vendus à des particuliers n'ont pas trouvé d'acquéreurs et ont été vendus en bloc à des bailleurs sociaux.

Dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme, page 59, il y a quelques incohérences entre les données chiffrées (2013 et 2025) et les évolutions représentées par des flèches (notamment zone A et N).

L'ensemble des observations formulées met en évidence un décalage manifeste entre les orientations de la révision du PLU et la réalité du territoire senlisien. La poursuite d'une urbanisation soutenue, sans prise en compte suffisante de l'état et de la capacité des équipements publics, de l'offre de soins, des infrastructures de mobilité, ni des nuisances environnementales existantes ou potentielles, fait peser un risque réel sur la qualité de vie, la santé et la sécurité des habitants.

Le projet de PLU doit être relu, mis à jour, complété voir réécrit.

Dans les dispositions générales du règlement

- Il est inscrit que les parts minimales des surfaces non imperméabilisées ou éco aménagées ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La collectivité devrait au contraire proposer des projets exemplaires en matière d'infiltration des eaux de pluie. La limitation de l'imperméabilisation des sols doit être une priorité pour les projets urbains publics, d'autant plus que le réseau des eaux pluviales de la ville de Senlis est saturé. Je demande que cette dérogation soit retirée

Le PLU rejette la validité des projections démographiques pour immédiatement en produire une, ce qui constitue une autocontradiction.

Les projets de constructions présentés en réunion publique sur le site de la piscine d'été ne respectent pas :

- 1- Le PADD p.5 « **Senlis, Ville à haute valeur patrimoniale inscrite dans la transition écologique** »,
- 2- Le rapport de présentation 1.1 p.6 axe 1.1 : "**maintenir les espaces agricoles et naturels qui marquent les limites de l'urbanisation, pour répondre aux besoins de nature des habitants et à une logique environnementale et écologique.**",
- 3- Le rapport de présentation 1.1 p.57 et 68 : qui qualifie l'impasse Bellevue comme une zone présentant « **une cohérence urbaine et/ou architecturale reconnue** »,
- 4- Le périmètre du site classé de Valgenceuse (OAP p.36) ni le PDA (Périmètres Délimités des Abords).

NAGP

Le PLU crée une zone Nagp (Aire d'accueil des gens du voyage) dont la faisabilité technique est contestée par le Conseil Départemental de l'Oise.

1. Contradiction interne du règlement

L'accès à cette zone est prévu par le « Chemin Royal ». Or, le PLU classe les abords de ce chemin en Espace Boisé Classé (EBC).

Le Département souligne qu'il est impossible d'élargir ce chemin pour permettre le croisement sécurisé des caravanes sans violer la protection EBC que la commune a elle-même instituée.

2. Absence de solution viable

Le projet crée donc une zone destinée à l'urbanisation qui est techniquement inexploitable en l'état du droit proposé.

3. Je demande que la commune revoie la localisation de cette zone ou l'accès proposé, afin de présenter un projet techniquement réalisable et conforme aux règles de sécurité incendie et de circulation.

L'emplacement de la future aire de grand passage des gens du voyage a été modifiée depuis le précédent PLU. Il se situe maintenant en limite de Chamant, sur un terrain agricole, mais surtout en bordure immédiate de la forêt d'Halatte classée en ZNIEFF et ZICO et à proximité d'Espaces Naturels Sensibles. Cette proximité avec des secteurs fragiles et menacés nous paraît préjudiciable au maintien de la biodiversité.

Rappelons que c'est la zone des rouliers (actuelle zone des portes de Senlis) qui servait auparavant d'aire de repos pour les gens du voyage avant l'implantation de l'entrepôt Amazon.

En outre, les avis formulés par le département de l'Oise et annexés à l'enquête publique semblent indiquer que la parcelle choisie ne peut être raccordée au réseau routier existant sans constituer un carrefour en T particulièrement dangereux et aucune étude de sécurité routière n'a été conduite. D'autres raccordements pourraient être faits au prix d'installations coûteuses qui ne semblent pas envisageables pour des raisons financières. Le choix de cette localisation sans la prise en compte de sa desserte routière semble donc relever d'un amateurisme qui n'a pas sa place dans un PLU.

La commune a répondu à cette thématique à l'observation n°23. Il est rappelé que sa localisation n'a jamais varié depuis septembre 2012, date de sa validation par le conseil municipal. Cette délibération est largement purgée des recours des tiers, et ne peut plus être remise en cause juridiquement.

L'installation des gens du voyage dans l'ancienne ZAC des rouliers devenue Portes de Senlis n'a jamais été autorisée, mais d'une installation illicite avant les projets réalisés.

Je considère que cette délibération de 2012 soit, il y a 14 ans, pourrait être réexaminée et être adaptée aux évolutions réglementaires et législatives actuelles ainsi qu'à l'environnement de 2026.

Une nouvelle délibération aurait tout son sens.

OAP le PORTES DE SENLIS

Le schéma indique un accès sud via le « Chemin des Rouliers ». Or, le Conseil Départemental de l'Oise précise dans son avis que cette option a été officiellement écartée lors de la réunion technique du 20 février 2024 pour des raisons de faisabilité.

2. Information trompeuse

Maintenir sur les plans soumis au public un accès que les services techniques savent déjà impossible à réaliser constitue une manœuvre qui fausse l'appréciation de l'impact trafic du projet.

Article 1.1.4 : Destinations et sous-destinations interdites

L'ensemble des parcelles du secteur UEc est occupé d'une part par la société AMAZON, d'autre part par l'hôtel-restaurant ESCAPADE. Dans le nouveau PLU en cours de modification, il est précisé que les activités de restauration et d'hébergement hôtelier et touristiques sont désormais interdites. Ce point serait pénalisant dans le cas d'une demande d'extension de l'hôtel et/ou du restaurant qui serait conforme aux autres articles du nouveau PLU en cours de modification.

On pourrait donc préciser dans cet article qu'une extension du bâtiment existant pourrait être autorisée sans modification de ses destinations actuelles.

Compte-tenu de l'existence sur le terrain d'un hôtel-restaurant, on pourrait aussi préciser que l'hôtellerie et la restauration sont autorisées dans ce secteur.

En quoi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) arrêté de la commune de Senlis démontre la nécessité objective de l'extension de la zone AOP Les Portes de Senlis ;

et comment cette extension est justifiée au regard des capacités économiques et logistiques existantes, notamment la zone de Barbéry, déjà identifiée comme pôle majeur d'activités logistiques.

Il est rappelé que l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) souligne le caractère insuffisamment démontré des besoins justifiant certaines extensions économiques prévues par le PLU.

L'emprise au sol doit être limitée à 40 %.

L'urbanisation du secteur 1AUec doit être étalée dans le temps afin de répondre aux besoins économiques et non à l'appétit des promoteurs.

Le développement de la zone d'activités des portes de Senlis par l'arrivée d'entreprises de logistique comme Amazon a créé d'importantes atteintes à la qualité de vie: voiries inadaptées à la circulation de camions engendrée par cette implantation: pollution visuelle, pollution olfactive, pollution auditive, dépôts sauvages ...

Cette absence d'analyse est de nature à entraîner une dégradation progressive du cadre de vie (nuisances, congestion, perte de respiration urbaine).

La MRAE ne justifie pas les besoins d'extension pour 17,3 hectares des activités économiques.

La commune comptait 17000 habitants en 2009 et en recense environ 15000 aujourd'hui. La densification par une croissance annuelle de 1,16% génère la construction de 730 logements entre 2022 et 2032 par le biais de projets de renouvellements urbains. 2000 personnes ont quitté Senlis depuis 2009 et y ont laissé des logements vacants. On peut imaginer que depuis 2009 ces logements ont été réhabilités ? Néanmoins la ville n'a pas augmenté sa démographie.

La MRAE présente des recommandations à prendre en compte :
Le dossier ne justifie pas les besoins de 730 nouveaux logements.

Les logements laissés vacants ne sont pas recensés dans les projets de renouvellement urbain.

Initié en 2016 – PADD en 2022 – Enquête publique en 2025. Combien de personnes différentes ont travaillé sur ce projet de révision du PLU de Senlis ?

Nous avons vu que des erreurs et incohérences se sont insérées dans les documents de présentation. Je ne mets aucunement en cause le travail accompli, je doute simplement de l'efficacité de concentration quand un travail aussi lourd que l'élaboration d'un PLU s'éternise sur autant d'années

Beaucoup trop d'erreurs soulignées et avérées, à corriger sans doute, mais qui laisse une incertitude quant à la rigueur apportée à ce dossier.

Les Servitudes d'Utilité Publiques ne sont pas actualisées : Ces Personnes Publiques Associées ont été sollicitées en 2016 et ont répondu. Leurs demandes n'ont pas été reportées en annexe.

**RTE et GRTF n'ont pas été sollicitées après l'arrêt du PLU en 2025.
L'ARS n'a pas répondu en 2025.**

- **ARS - Cette réponse de 2016 n'a pas été totalement exploitée pour cette révision de PLU 2025. Il me semble que tous les éléments de réponse sont à reprendre et à étudier.**
L'ARS a été sollicitée le 21 juillet 2016 et a répondu le 24 août 2016 sur les sujets suivants :
Schéma Régional Climat-Air-Energie ; le plan de protection de l'atmosphère, la qualité de l'air, les sources de pollution, pollution atmosphérique et effets sanitaires induits, éloignement entre les établissements sensibles (écoles, crèches...) et espaces agricoles cultivés.
Alimentation en eau potable et protection de la ressource - Assainissement des eaux usées et gestions des eaux pluviales – Le bruit – Eaux de baignade/loisirs – sites et sols pollués – Bâtiments d'élevage – Habitat dégradé – Ligne haute tension – Relais de radiotéléphonie – Cadre de vie – Activités physiques et accès à la ville pour tous – Cohésion sociale et équité.

- **RTE – 2016** - Des observations et réserves ont été formulées concernant les servitudes 14 afin qu'elles soient insérées en annexe du PLU et des informations importantes sur le règlement des lignes HTB ; postes de transformation ; incompatibilité avec les Espaces Bois Classés ont été relevées.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques (14) ne sont pas bien représentés.

A ce titre ces ouvrages correspondent à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et peuvent être mentionnés au sein des chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage RTE. (Art R.151-27 ; R.151-258 du code de l'urbanisme et Article 4 de l'arrêté du 10/11/2016 relatif aux sous destinations).

Monsieur WAGNER met en avant les dispositions particulières pour les lignes HTB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – règles de hauteur de constructions – Règles de prospect et d'implantation.

RTE - Absence de consultation en 2025.

Des observations et réserves ont été formulées concernant les servitudes 14 afin qu'elles soient insérées en annexe du PLU et des informations importantes sur le règlement des lignes HTB ; postes de transformation ; incompatibilité avec les Espaces Bois Classés ont été relevées.

Le 19 novembre 2025 ; Le Directeur Adjoint Centre Développement et Ingénierie de Lille dépose une contribution sur Le registre dématérialisé : « Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques (14) ne sont pas bien représentés. »

Par ailleurs, il met l'accent sur les dispositions générales des ouvrages RTE qui constituent des équipements d'intérêt collectif et de services publics et entrent au sein de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

A ce titre ces ouvrages correspondent à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et peuvent être mentionnés au sein des chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage RTE. (Art R.151-27 ; R.151-258 du code de l'urbanisme et Article 4 de l'arrêté du 10/11/2016 relatif aux sous destinations).

Monsieur WAGNER met en avant les dispositions particulières pour les lignes HTB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – règles de hauteur de constructions – Règles de prospect et d'implantation.

Ces points avaient été mis en évidence sur le courrier de réponse du 1^{er} août 2016.

- Je constate le même biais pour **GRTF** contacté une fois en 2016 et réponse de 2016 insérée dans le dossier de l'enquête publique. **Absence de consultation en 2025.**

Les PPA

Seule la CDPENAF donne un avis favorable au projet – Les autres Personnes Publiques Associées émettent un avis favorable avec réserve (s) et un avis très réservé pour le SAGE.

La MRAE présente des recommandations à prendre en compte :

Le dossier ne justifie pas les besoins de 730 nouveaux logements ni l'extension pour 17,3 hectares des activités économiques.

Les enjeux écologiques du Parc Naturel Régional de l'Oise Pays de France doivent être intégrés et pris en compte dans le diagnostic. La valeur écologique de secteurs d'urbanisation ne fait l'objet d'aucune analyse ni mesures favorables à la biodiversité.

Le document n'apporte aucune garantie sur la bonne prise en compte des déclarations d'utilité publique des captages d'alimentation en eau potable.

La conformité du réseau de collecte des eaux usées doit être assurée préalablement à la création de nouveaux logements et secteurs d'activités.

Les mesures d'insertion paysagère de la zone 1 AUEc sont à compléter pour préserver les vues depuis les axes routiers vers le centre de Senlis. Le document doit également démontrer que ces aménagements sont compatibles avec la servitude de la canalisation de GRT gaz.

Les mesures relatives aux secteurs d'aménagement concernés par des risques de remontée de nappe et d'inondation de cave doivent être complétées.

Le dossier doit être complété avec une évaluation des émissions de gaz à effet de serre et des pertes de capacité de stockage de carbone générées par le projet de PLU.

Contribution 39 du registre dématérialisé : LAVOIR

A notre connaissance aucun permis de démolir n'a été demandé ni accordé.

Cette disparition interroge la protection effective des éléments patrimoniaux.

Nous demandons des explications ainsi qu'une mise à jour du PLU 2013

Réponse de la commune :

Il s'agit d'un projet provisoire non finalisé

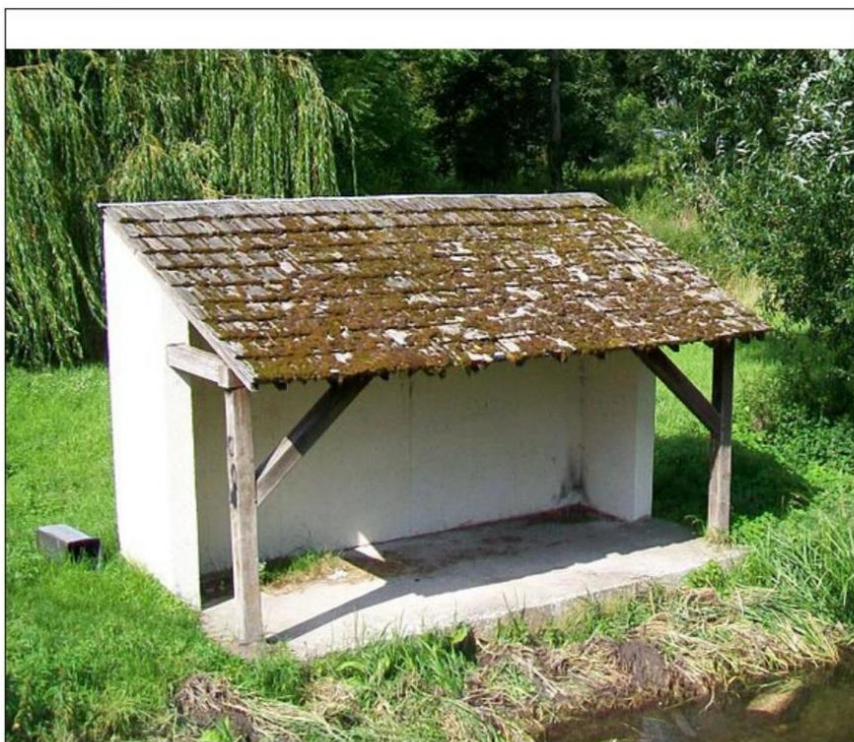


PLU de la commune de Senlis

Annexe éléments de patrimoine inventoriés (L.123.1.5§7 du CU)

13

LE PATRIMOINE BÂTI



LAVOIR DE LA PORTE DE MEAUX

- **Localisation :** Rue du Vieux chemin de Meaux
- **Parcelles :** AK 22 ?
- **Description :** Le lavoir de la rue du Vieux Chemin de Meaux, se situe sur le ruisseau de la fontaine Saint-Urbain : Lavoir complètement reconstruit et participe au réseau d'éléments de petit patrimoine liés à l'eau.
- **Prescription :** Conserver et mettre en valeur l'édifice.



- **Le lavoir qui figure sur le plan dans le quartier de la bigue n'existe plus. Actuellement il y a une dalle de béton et un banc au bord de l'eau !**

Une erreur supplémentaire et une réponse de la municipalité qui interroge.

La rue des Jardiniers et le passage de dents creuses en zone N

Réponse de la municipalité

La rue des Jardiniers tangente une zone humide avérée et identifiée au plan de zonage. Ce secteur a été maintes fois concerné par des inondations (remontées de nappes et cours d'eau), allant parfois jusqu'à la rue des Jardiniers. Par principe de précaution, afin de protéger de protéger les biens et les personnes, il a été proposé dans le présent PLU que les terrains non bâtis à ce jour seraient classés en zone N.

La question a été abordée et répondue dans l'observation n°60 du registre dématérialisé. Cette protection répond également à un objectif environnemental du PADD sur les risques. Concernant la proposition de la construction sur pilotis, si elle semble être une bonne idée, elle ne répond pas à elle-même de la baisse de l'imperméabilisation : les toits de la construction généreraient des eaux de pluie supplémentaires, les circulations et stationnements ainsi que les ouvrages techniques ne peuvent être mis eux sur pilotis, et génèreraient mécaniquement de l'artificialisation des sols.

En raison de la configuration des différentes parcelles et du site, il convient de réexaminer l'endroit et d'adapter le principe de précaution à l'environnement évalué.

Les parcelles adressées et donnant rue des jardiniers tangentent bien la zone humide avérée et la zone humide potentielle : la première phrase est exacte (voir plan ci-dessous)

Mais aussi entre la rue et le cours d'eau, il y a deux rangées de parcelles.

Ce sont les parcelles en second rang qui sont soit en zone humide avérée soit en zone humide potentielle.

Au cadastre, la plupart des parcelles en second rang ont comme adresse « Marais de la Fontaine », une parcelle est bien adressée rue des Jardiniers.

Plusieurs parcelles du second rang appartiennent aux propriétaires de premier rang adressés rue des Jardiniers.

En raison de la configuration du parcellaire et de plusieurs parcelles de second rang et de premier rang, propriétés d'habitants ayant leur adresse rue des Jardiniers, la seconde phrase peut aussi être considérée comme exacte



On voit bien les deux rangées de parcelles adressées sur la rue des jardiniers

Zone humide potentielle en hachuré bleu
Zone humide avérée en aplat vert

6 AVIS

Mon avis s'appuie sur la lecture du dossier, les recherches documentaires en matière d'urbanisme et d'environnement, les différentes visites faites sur le terrain, les observations des contributeurs, les observations et recommandations des Personnes Publiques Associées, les réponses de la commune au procès-verbal des observations.

J'en conclue :

Absence de visibilité sur les plans – Absence de report sur les plans

Les plans ne reflètent pas la réalité du terrain.

Exemples : Des omissions telles que la non matérialisation des ZAE nR.

Le règlement écrit et la légende du plan mentionnent la protection des « haies, arbres isolés, alignements d'arbres » ainsi que des « vues à préserver ». Pourtant, comme l'a relevé le Parc Naturel Régional (PNR), ces éléments ne sont pas reportés graphiquement sur les cartes de zonage

En l'absence de localisation précise, ces protections sont inopposables aux tiers. Un permis de construire pourrait donc légalement abattre une haie que le PLU prétend protéger par écrit. Idem pour le « linéaire commercial protégé » relevé par la CCI, absent des plans.

Inversion de noms de rue admise par la commune : Ces voies sont concernées par des Emplacements Réservés (ER n°8 et n°9) et des travaux de requalification. Si les noms de rues sont faux sur le plan, les propriétaires concernés peuvent croire à tort qu'ils ne sont pas impactés par ces servitudes.

.....

Les corrections seront peut-être apportées après approbation, il demeure que le document présenté à l'enquête publique est incomplet et manque de visibilité.

Le commissaire enquêteur doit veiller à ce que l'information présentée au public soit claire, lisible et fidèle aux décisions prises avant l'arrêt du PLU.

Toutes ces erreurs observées à la lecture du dossier ont trouvé réponses de la municipalité dans le mémoire en retour. Comment peut-on accepter de tels erreurs ou manquements dans un dossier de présentation d'un PLU. La municipalité se justifie, admet des erreurs, dit les corriger après approbation mais le public a besoin d'éléments fiables et concrets en première lecture après tant d'années d'études.

En fait, les documents de présentation semblent ne pas avoir été ni relus dans leur globalité, ni mis à jour. Certains documents datent de 2019 et de nombreuses données chiffrées n'ont simplement pas été actualisées.

Le projet de PLU doit être relu, mis à jour, complété voir réécrit.

En ce qui concerne la zone NAGP, je considère que cette délibération de 2012 soit, il y a 14 ans, pourrait être réexaminée et être adaptée aux évolutions réglementaires et législatives ainsi qu'à l'environnement de 2026.

Une nouvelle délibération aurait tout son sens.

L'urbanisation du secteur 1AUec doit être étalé dans le temps afin de répondre aux besoins économiques et non à l'appétit des promoteurs. Le stationnement et les gaz à effets de serre qu'il induit doit être étudié.

Les Servitudes d'Utilité Publiques ne sont pas actualisées : Les Personnes Publiques Associées RTE et GRTF ont été sollicitées en 2016 et ont répondu. Leurs demandes n'ont pas été reportées en annexe. ARS a également été sollicitée en 2016 mais n'a pas répondu en 2025.

Le dossier n'intègre pas des protections patrimoniales récentes, notamment l'inscription au titre des Monuments Historiques de l'Hôtel particulier du 16 rue de Bellon (2021) et des bornes armoriées en forêt d'Halatte (2024).

Les Personnes Publiques Associées RTE et GRTF n'ont pas été sollicitées en 2025.

Le Lavoir figure sur les plans bien qu'il ait été démoli. La municipalité répond qu'il s'agit d'un projet provisoire non encore finalisé. Le public ne comprend pas.

Je suis allée, visiter la rue des JARDINIERS au bas de laquelle coule le NOE. Les maisons construites au bord de ce cours d'eau sont souvent « inondées ». Le mot ne convient pas puisque ce cours d'eau déborde parfois.

La commune : Des travaux sur des réseaux sont engagés pour déconnecter, là où c'est nécessaire, les eaux pluviales des eaux usées et éviter le rejet vers le milieu naturel. Le périmètre de la zone N est agrandi dans le secteur de la rue des Jardiniers afin de réduire le phénomène d'artificialisation des sols qui aggrave le risque d'inondation.

JE DONNE UN AVIS DEFAVORABLE A LA REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE SENLIS

Le 22 JANVIER 2026 –

Les conclusions motivées ont été complétées le 10 février 2026 à la demande de la municipalité.

Le commissaire enquêteur désignée pour cette étude

Madame Jacqueline Leclère

