

Commune de VERNEUIL-EN-HALATTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3

DOCUMENT
PROVISOIRE

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

	Page
<u>INTRODUCTION</u>	3
Le PLU - Aspects généraux	3
Contenu du document	4
<u>CHAPITRE I - LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION</u>	5
1.1. - Les données de base	6
1.2. - Les objectifs d'aménagement	6
1.2.1. Nature de la modification	6
1.2.2. Hypothèses d'aménagement	6
A - Ajustement de la limite entre les zones UE et UP afin de permettre le développement économique des « Ateliers d'Halatte »	6
B - Ajustement de la limite entre les zones UDa et UE sur une parcelle communale située rue Henry le Chatelier à proximité d'INERIS	8
C - Accompagnement d'un projet de constructions de logements locatifs sociaux aux abords de la place du Général Sarrail	9
D - Adaptations dans le règlement des zones UB et UD en vue d'encadrer davantage les conditions de densification	10
E - Rectification d'une erreur matérielle concernant un ancien emplacement réservé situé entre Verneuil et Montlville (étang)	10
F - Prise d'acte de la cessation des activités de l'Université Technologique de Compiègne sur le site d'INERIS (fin de la servitude « Procedis »)	11
<u>CHAPITRE II - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU</u>	12
2.1. - Rappel	13
2.2. - La limite entre les zones UE et UP dans la partie Est de Verneuil	13
2.3. - La limite entre les zones UDa et UE à proximité d'INERIS	14

2.4. - Une disposition particulière relative aux logements locatifs sociaux	15
2.5. - Le règlement écrit des zones UB et UD	15
2.6. - Le retrait d'un emplacement réservé déjà supprimé (erreur matérielle)	17
2.7. - L'évolution des superficies des zones	18
2.8. - Compatibilité avec les documents supra-communaux	19
 <u>CHAPITRE III - MISE EN ŒUVRE DU PLAN</u>	20
3.1. - Préambule	21
3.2. - Les implications	21
3.3. - Les actions d'accompagnement	22
A - L'action foncière	22
B - La gestion de l'espace	22
3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur	23
3.4.1. - La commune et le paysage	23
3.4.2. - La commune et les milieux naturels	23
3.4.3. - Le cadre bâti	28

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de la commune de Verneuil-en-Halatte a approuvé les dispositions du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 22 janvier 2008. Le PLU a ensuite fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération en date du 21 septembre 2009, et d'une modification n°2 approuvée par délibération en date du 25 septembre 2013.

Conformément aux termes de l'article L. 2121-13 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal a chargé le Maire d'engager une modification n°3 du PLU par délibération en date du 21 septembre 2017.

Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 101-2, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne conduisent pas :

- « à changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables,
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°3 du PLU de Verneuil-en-Halatte, laquelle ne couvre qu'une partie du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :

- un règlement écrit n°5,
- un règlement graphique n°6c / plan de découpage en zones « ville » (échelle 1/ 2 000^e),
- un règlement graphique n°6d / plan de découpage en zones « zones d'activités » (échelle 1/ 2 000^e),
- un règlement graphique n°6e / plan de découpage en zones « hameau de Montlaville » (échelle 1/ 2 000^e).

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification du PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION

2 - LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues.

CHAPITRE PREMIER

LES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION

1.1. - LES DONNÉES DE BASE

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune de Verneuil-en-Halatte.

1.2. - OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

1 - 2 - 1 - Nature de la modification

Les modifications proposées concernent :

- l'ajustement de la limite entre les zones UE et UP dans la partie Est de la ville afin de permettre le développement économique des « Ateliers d'Halatte »,
- l'ajustement de la limite entre les zones UDa et UE sur une parcelle communale située rue Henry le Chatelier dans un quartier d'habitat situé au voisinage d'INERIS,
- l'accompagnement d'un projet de constructions de logements locatifs sociaux aux abords de la place du Général Sarraill,
- les adaptations dans le règlement des zones UB et UD en vue d'encadrer davantage les conditions de densification,
- la rectification d'une erreur matérielle concernant un ancien emplacement réservé situé entre Verneuil et Montlavoie,
- la prise d'acte de la cessation des activités de l'Université Technologique de Compiègne sur le site d'INERIS (fin de la servitude « Procedis »).

1 - 2 - 2 - Hypothèses d'aménagement

A - Ajustement de la limite entre les zones UE et UP dans la partie Est de la ville afin de permettre le développement économique des « Ateliers d'Halatte »

La zone UP identifiant le pôle d'équipements publics situé dans la partie Est de la ville incluait, au PLU approuvé, l'ensemble des équipements sportifs existant dans ce secteur, y compris le terrain d'entraînement sportif situé à l'arrière des « Ateliers d'Halatte », entreprise située à l'entrée Est de la ville.

Aujourd'hui, cet établissement a exprimé un besoin d'extension de son activité en continuité du site actuel, or seul ce terrain de sport peut constituer une opportunité d'accueil pour le développement de cette activité. Etant souligné que les « Ateliers d'Halatte » constituent l'un des fleurons de l'économie locale (activités de maroquinerie, employant environ 400 salariés sur le site de Verneuil-en-Halatte), la Municipalité souhaite en permettre le développement sur place.

C'est dans ce contexte que la Commune envisage de céder une partie de la parcelle n°87, qui relève du domaine privé de la Commune, afin que l'entreprise puisse agrandir son assiette foncière.



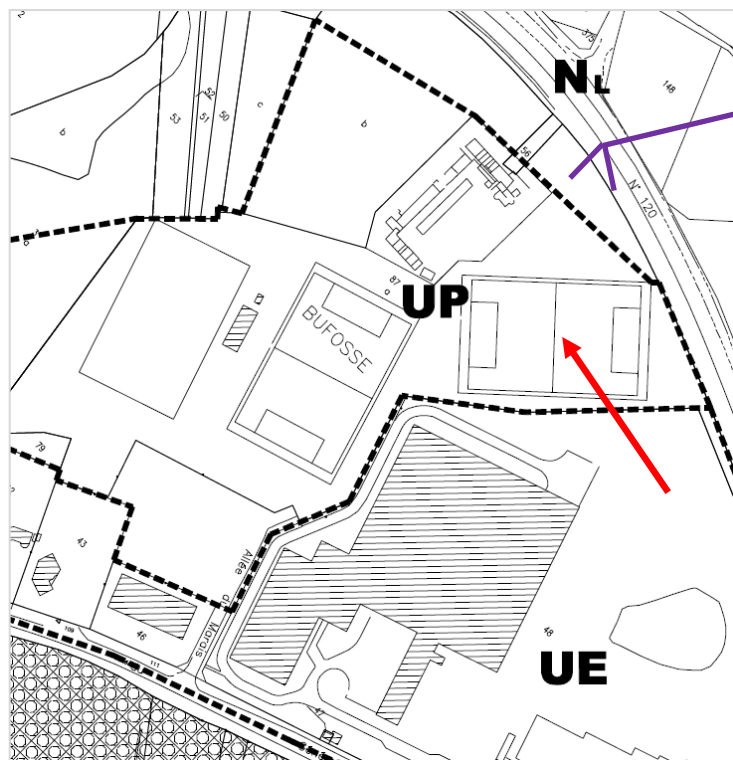
Entreprise
« Les Ateliers
d'Halatte »



Dès lors, il convient que la partie de terrain concernée soit classée en zone UE dans le PLU afin de permettre le développement économique projeté, qui consistera en la construction d'un nouveau bâtiment sur le parking actuel de l'entreprise, et en l'aménagement d'un nouveau parking sur le terrain d'entraînement anciennement classé en zone UP.

La Commune envisage d'aménager un nouveau terrain de sport synthétique, en lieu et place d'un ancien terrain de football stabilisé, qui n'est pas utilisé.

Situation au PLU (plan n°6c) avant modification



Vue du site depuis la RD 120



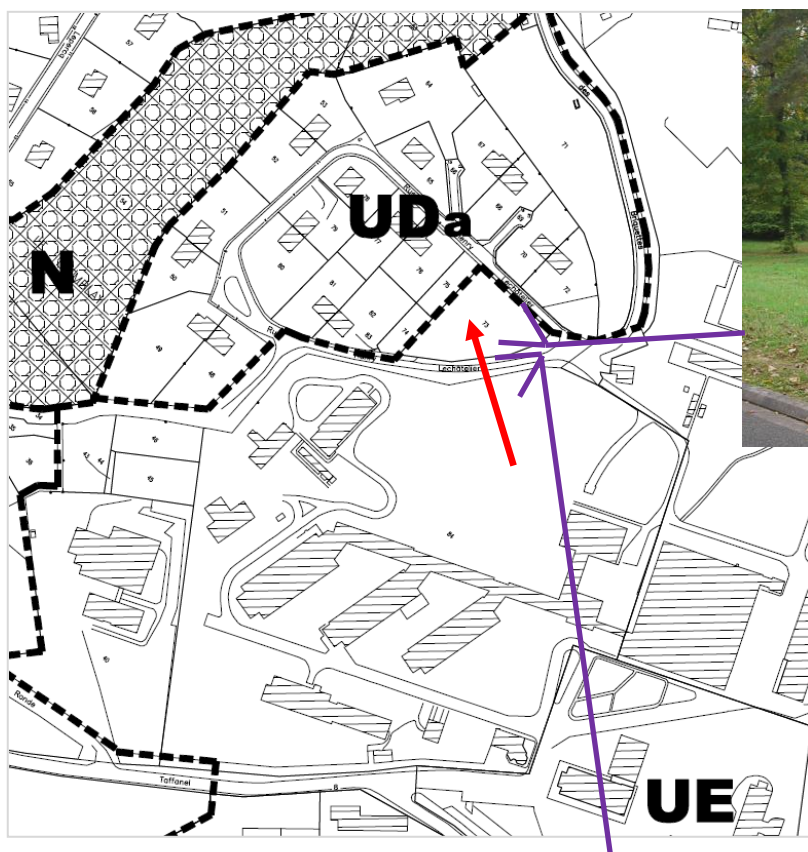
B - Ajustement de la limite entre les zones UDa et UE sur une parcelle communale située rue Henry le Chatelier dans un quartier d'habitat situé au voisinage d'INERIS

Le secteur d'INERIS, qui est classé au PLU en zone UE, est bordé d'îlots résidentiels correspondant à de petits quartiers d'habitat. C'est précisément le cas de la rue Henry le Chatelier qui est composée d'habitat groupé. La parcelle voisine n°73, parcelle communale aujourd'hui non bâtie, et qui appartient physiquement à cet îlot à vocation d'habitat, avait été intégrée en zone UE dans le PLU approuvé, sans motif particulier.

Ce classement apparaît non seulement inadapté à la situation morphologique du terrain dans la mesure où celui-ci n'est pas situé au sein de l'espace clôturé d'INERIS (voir grillage gris sur la photo ci-après), mais aussi inapproprié vis-à-vis des objectifs de densification urbaine et de construction de logements, et ce prioritairement par comblement des dents creuses.

Ainsi, considérant que cette parcelle présente les conditions pour accueillir à terme une éventuelle opération d'habitat, la Municipalité souhaite repositionner la limite de la zone UE à hauteur de la clôture d'INERIS, et ainsi reclasser la parcelle n°73 en zone UDa.

Situation au PLU (plan n°6d) avant modification



C - Accompagnement d'un projet de constructions de logements locatifs sociaux aux abords de la place du Général Sarraill

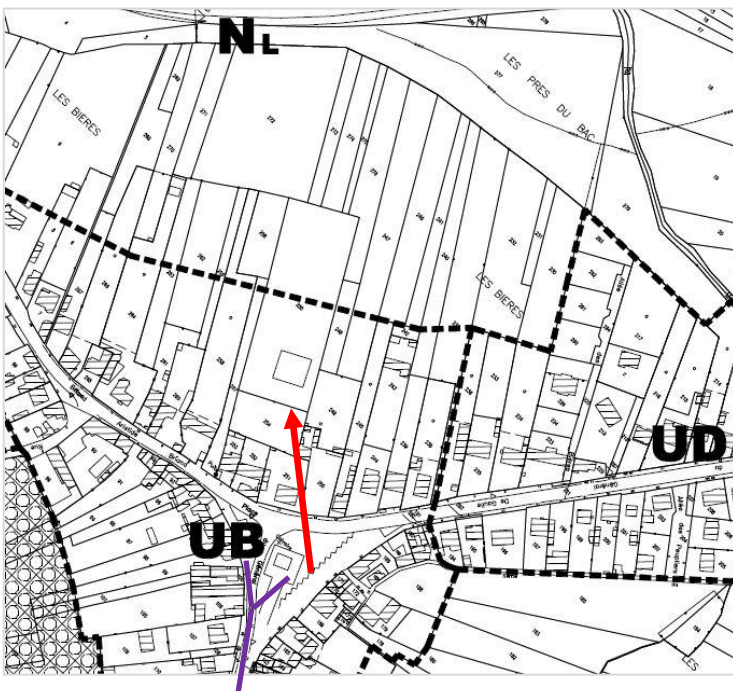
Il est rappelé que la commune de Verneuil-en-Halatte est soumise aux dispositions de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, issu de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, selon lequel le nombre total de logements locatifs sociaux doit représenter au moins 20 % des résidences principales.

La part de logements locatifs sociaux sur la commune étant de 11,56 % du parc de résidences principales au 1^{er} janvier 2016, la Commune doit poursuivre l'effort de rattrapage, afin de ne pas accumuler un nouveau retard quant à la part minimale de logements locatifs sociaux, et d'éviter que la Commune soit soumise aux difficultés liées à un tel rattrapage (pénalités financières, procédure de carence,...).

Le PLU doit ainsi mettre en œuvre des outils réglementaires favorisant la réalisation de ces opérations. C'est dans ce contexte que, à l'occasion de la modification n°2 du PLU, une disposition avait été ajoutée dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser selon laquelle les opérations de construction groupant plus de 5 logements doivent comporter au moins 25 % de logements aidés par l'Etat.

Par ailleurs, la Municipalité souhaite aujourd'hui accompagner un projet de constructions initié par la SA d'HLM de l'Oise sur des terrains situés aux abords de la place du Général Sarrail, en intégrant au PLU une disposition selon laquelle le programme de logements devra comprendre un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux (40 %) dans l'optique de favoriser le rattrapage du retard vis-à-vis du taux exigé par la loi.

Situation au PLU (plan n°6c) avant modification



D - Adaptations dans le règlement des zones UB et UD en vue d'encadrer davantage les conditions de densification

La Commune souhaite apporter des modifications dans le règlement des zones UB et UD en vue de maîtriser davantage les opérations de densification, en particulier dans le cadre de divisions, et ce dans la perspective d'un renouvellement urbain harmonieux, compatible avec la capacité des équipements publics, et acceptable par la population. C'est dans cette optique que la Municipalité envisage :

- une évolution des règles d'implantation des constructions dans la zone UD en n'autorisant une implantation que sur une seule limite séparative au maximum ;

- l'ajout d'une disposition clarifiant l'application des règles d'implantation et d'emprise au sol : *« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet »* ;

- un réajustement de l'emprise au sol maximale des constructions : abaissement en UB de 60 % à 50 %, abaissement en UD de 40 % à 35 %, augmentation en UDa de 20 % à 25 % ;

- l'ajout d'une disposition selon laquelle *« les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions »*, de manière à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols ;

- des compléments dans les dispositions relatives au stationnement : ajout d'une règle selon laquelle *« la suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain »* ; renforcement des exigences en stationnements pour les constructions à usage d'habitation (1 place par 50 m² de surface de plancher, au lieu de 1 place par 60 m²) ; obligation d'accessibilité permanente des places de stationnement, interdisant ainsi les places commandées (places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement) ;

- l'ajout d'une disposition rendant obligatoire l'aménagement d'un local destiné à recevoir les conteneurs poubelles pour les constructions groupant au moins 4 logements.

E - Rectification d'une erreur matérielle concernant un ancien emplacement réservé situé entre Verneuil et Montlaville (étang)

Parmi les emplacements réservés inscrits au PLU approuvé en date du 22 janvier 2008, figurait l'emplacement réservé n°8 correspondant à l'étang situé entre la ville de Verneuil-en-Halatte et le hameau de Montlaville.

Faisant suite à son acquisition foncière par la Commune, cet emplacement réservé a été supprimé à l'occasion de la modification n°1 du PLU approuvée en date du 21 septembre 2009.

Toutefois, dans le cadre de cette procédure, cet ER a bien été retiré du plan de découpage en zones n°6c de la ville, mais a été maintenu par erreur sur le plan de découpage en zones n°6e du hameau de Montlaville (ER qui était à cheval sur 2 plans).

Dès lors, il convient de rectifier cette erreur matérielle, et d'acter la suppression de cet ER y compris sur le plan n°6e.

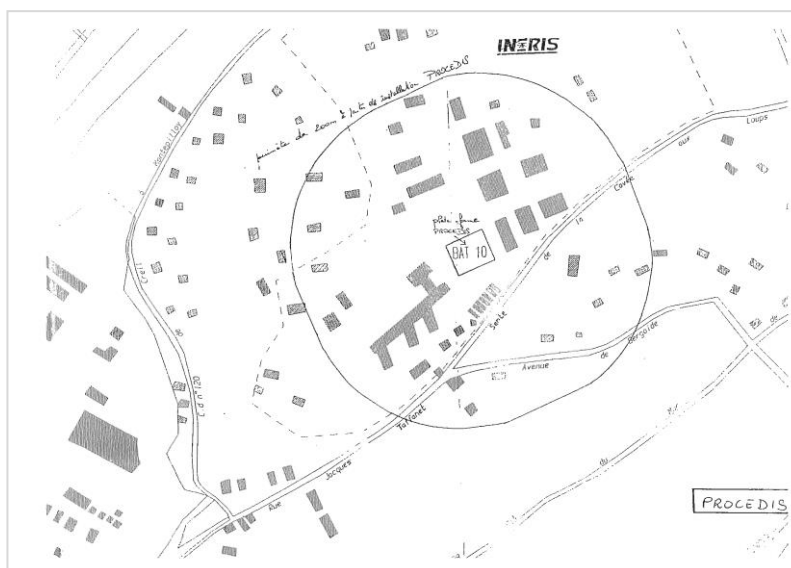
Situation au PLU (plan n°6e)
avant rectification
de l'erreur matérielle



F - Prise d'acte de la cessation des activités de l'Université Technologique de Compiègne sur le site d'INERIS (fin de la servitude « Procedis »)

La Préfecture de l'Oise a notifié à la Commune, par courrier du 09 février 2017, avoir pris acte de la cessation définitive des activités de l'Université Technologique de Compiègne (UTC) sur le site de l'INERIS, et ce suite à l'analyse de l'inspection des installations classées et au regard des constats effectués lors de la visite d'inspection du 16 janvier 2017.

Cette cessation de l'activité lève, de fait, la servitude qui y était attachée et les distances d'éloignement qui avaient été fixées dans le cadre de l'autorisation.



CHAPITRE DEUXIÈME

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU

2 - 1 - Rappel

➤ Le territoire communal couvert par le PLU approuvé se divise en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif,
- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU,
- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A,
- les zones protégées au titre de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

➤ Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont également indiqués notamment :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

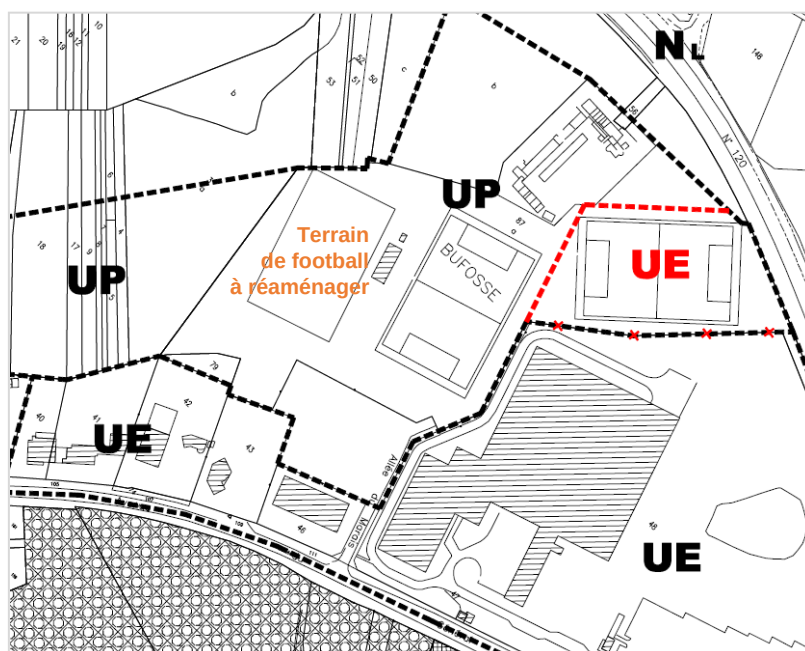
➤ La présente modification concerne :

- la limite entre les zones UE et UP dans la partie Est de Verneuil,
- la limite entre les zones UDa et UE à proximité d'INERIS,
- une disposition particulière relative aux logements locatifs sociaux,
- le règlement écrit des zones UB et UD,
- le retrait d'un emplacement réservé déjà supprimé (erreur matérielle).

2 - 2 - La limite entre les zones UE et UP dans la partie Est de Verneuil

Le terrain d'entraînement sportif situé à l'arrière des « Ateliers d'Halatte », entreprise située à l'entrée Est de la ville, avait été classé au PLU approuvé en zone UP, à l'instar de l'ensemble des équipements sportifs existant dans ce secteur. Aujourd'hui, les besoins de développement économique de cette activité, qui constitue une entreprise phare sur la commune (maroquinerie), nécessitent une extension en lieu et place de ce terrain de sport, dont il est envisagé que l'emprise foncière soit cédée par la Commune.

Dès lors, il convient que la partie de terrain concernée soit classée en zone UE dans le PLU afin de permettre le développement économique projeté, qui consistera en la construction d'un nouveau bâtiment sur le parking actuel de l'entreprise, et en l'aménagement d'un nouveau parking sur le terrain de sport anciennement classé en zone UP. La Commune envisage conjointement qu'un ancien terrain stabilisé soit réaménagé au profit d'un terrain synthétique plus adapté aux besoins.



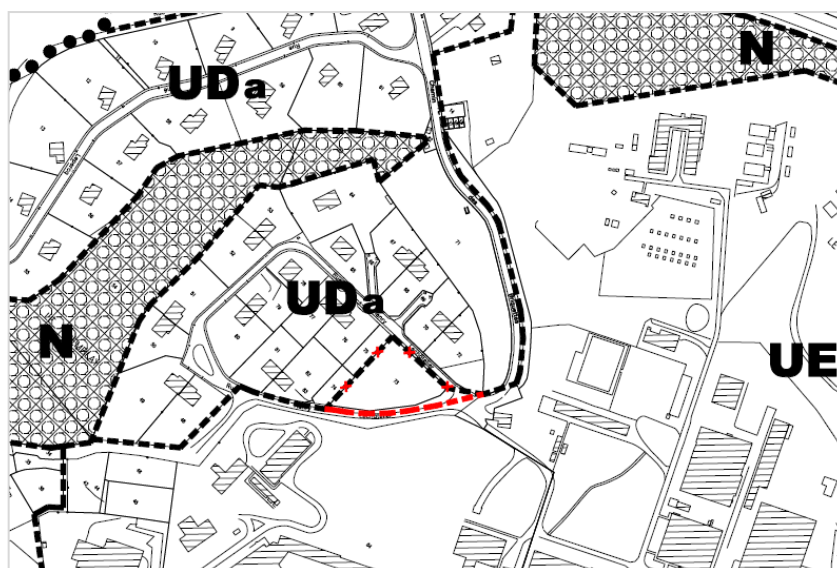
*Situation au PLU
après modification*

2 - 3 - La limite entre les zones UDa et UE à proximité d'INERIS

La parcelle n°73 située rue Henry le Chatelier à proximité d'INERIS, parcelle communale aujourd'hui non bâtie, avait été incluse en zone UE au PLU approuvé. Or, ce classement apparaît peu opportun au vu de la morphologie du secteur dans la mesure où l'espace occupé par INERIS est clairement délimité par une clôture existante, espace auquel la parcelle n°73 n'appartient pas.

Le classement de cette parcelle en UE, qui s'avère inutile d'un point de vue économique puisque ne répondant à aucun besoin, empêche par ailleurs une opération d'habitat sur cette parcelle alors même que celle-ci est située physiquement dans un îlot à vocation résidentielle, et que les objectifs de densification urbaine et de construction de logements sur la commune plaident pour le comblement de ce terrain.

Ainsi, considérant que cette parcelle présente les conditions pour accueillir à terme une éventuelle opération d'habitat, la Municipalité souhaite repositionner la limite de la zone UE à hauteur de la clôture d'INERIS, et ainsi reclasser la parcelle n°73 en zone UDa.



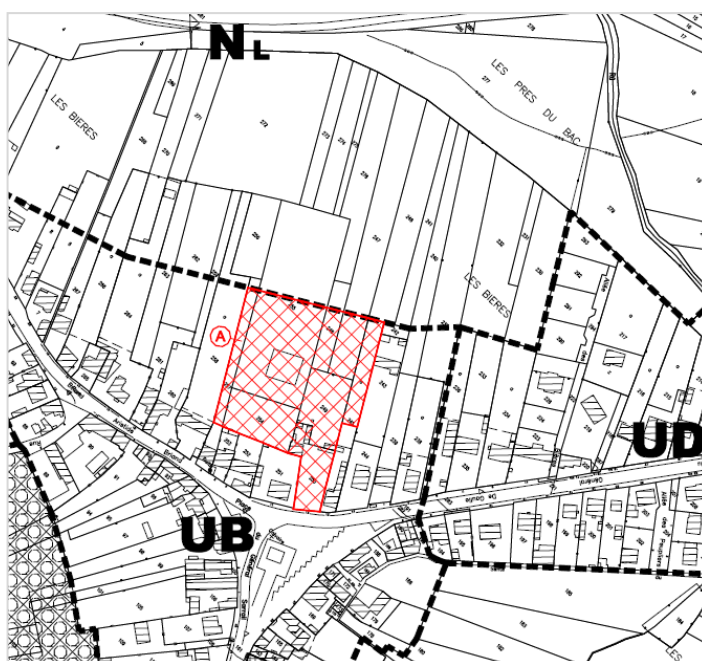
*Situation au PLU
après modification*

2 - 4 - Une disposition particulière relative aux logements locatifs sociaux

Etant rappelé que la commune de Verneuil-en-Halatte est soumise aux dispositions de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, issu de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 (taux minimal de 20 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du parc de résidences principales), et que le taux était de 11,56 % du parc de résidences principales au 1^{er} janvier 2016, il ressort que la Commune doit poursuivre l'effort de rattrapage vis-à-vis du taux exigé par la loi.

C'est dans ce contexte que la Municipalité souhaite aujourd'hui accompagner un projet de constructions initié par la SA d'HLM de l'Oise sur des terrains situés aux abords de la place du Général Sarraill, en intégrant au PLU une disposition selon laquelle le programme de logements devra comprendre un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux, fixé ici à 40 %.

Cette disposition, instituée en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, est aussi rappelée à l'article 2 du règlement de la zone UB.



Situation au PLU
après modification



Secteur défini en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (% minimal de logements locatifs sociaux)

2 - 5 - Le règlement écrit des zones UB et UD

La volonté communale est d'apporter des adaptations dans la rédaction de dispositions édictées dans le règlement écrit des zones UB et UD, en vue de maîtriser davantage les opérations de densification, en particulier dans le cadre de divisions, et ce dans la perspective d'un renouvellement urbain harmonieux, compatible avec la capacité des équipements publics, et acceptable par la population. Sont ainsi apportées les modifications suivantes.

Desserte par les réseaux (article 4 / zones UB et UD)

Une disposition spécifique est ajoutée s'agissant des ordures ménagères, selon laquelle un local destiné à recevoir les conteneurs poubelles devra être aménagé dans la propriété dans le cas de constructions à usage d'habitation groupant au moins 4 logements.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7 / zone UD)

A l'article 7 de la zone UD, l'implantation des constructions en limite séparative sera limitée à une seule limite au maximum, considérant qu'une implantation sur deux limites occasionne une densité bâtie excessive eu égard à la morphologie de la zone UD (tissu bâti à dominante pavillonnaire). Il s'agit ainsi de contenir la densité bâtie dans le respect des ambiances urbaines observées en zone UD.

Cette disposition d'implantation sur une seule limite séparative ne s'appliquera pas aux annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², qui pourront ainsi être positionnées à l'angle d'une limite latérale et d'une limite de fond.

Implantation des constructions et emprise au sol (articles 7, 8, 9 / zones UB et UD)

Une disposition est ajoutée aux articles 7, 8 et 9 des zones UB et UD : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet ».

Il s'agit ainsi de clarifier l'application du droit des sols en matière d'implantation et d'emprise au sol, et d'éviter des difficultés d'interprétation en cas de division.

Emprise au sol maximale des constructions (article 9 / zones UB et UD)

Conformément à la volonté municipale d'encadrer davantage les droits à construire et de respecter l'identité de la commune, un réajustement de l'emprise au sol maximale des constructions est entrepris dans les zones UB et UD. L'emprise au sol maximale est ainsi abaissée de 60 % à 50 % en zone UB, et de 40 % à 35 % en zone UD.

En revanche, l'emprise au sol maximale est augmentée en zone UDa, passant de 20 % à 25 %, considérant à l'inverse que les droits à construire y sont exagérément restreints (sans toutefois remettre en cause l'esprit même du secteur UDa qui avait été défini au PLU approuvé pour les secteurs résidentiels de moindre densité, ce qui reste toujours le cas).

Ces modifications permettent de resserrer les emprises au sol maximales, et ainsi d'atténuer les effets de seuil.

ZONES	PLU APPROUVE	EVOLUTION	PLU MODIFIE
UB	60 %	↘	50 %
UD	40 %	↘	35 %
UDa	20 %	↗	25 %

Stationnement (article 12 / zones UB et UD)

S'agissant des règles relatives au stationnement, il est ajouté une règle selon laquelle « la suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ». Il s'agit ainsi d'éviter en particulier que des terrains se retrouvent dépourvus de stationnements après des opérations de divisions.

En outre, la Commune souhaite augmenter les exigences quant au ratio de stationnements pour les habitations en le portant à 1 place par 50 m² de surface de plancher, au lieu de 1 place par 60 m² (sans remise en cause du nombre minimal de 2 places par logements).

La présente modification du PLU est ainsi également l'occasion de mettre à jour, dans le règlement des zones UB et UD, la terminologie définissant la « surface de plancher », et non plus la « surface hors œuvre nette de construction ».

Par ailleurs, le recours à des places « commandées » (places qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement) ne sera pas autorisé afin que les places soient accessibles et utilisables en permanence.

Dans le même temps, la largeur minimale des places de stationnement sera portée à 2,50 m au lieu de 2,30 m (largeur qui s'avère insuffisante et qui ne correspond pas au gabarit optimal d'une place de stationnement).

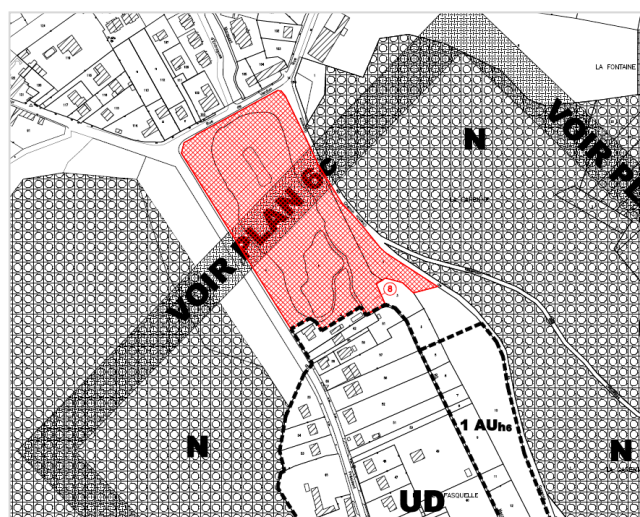
Espaces libres (article 13 / zones UB et UD)

Le règlement du PLU est complété, à l'article 13 des zones UB et UD, d'un pourcentage minimal de surfaces non imperméabilisées de pleine terre, applicable aux espaces restés libres après implantation des constructions. Il s'agit non seulement de garantir la présence d'espaces libres végétalisés en proportion significative, mais surtout de limiter l'artificialisation du sol.

2 - 6 - Le retrait d'un emplacement réservé déjà supprimé (erreur matérielle)

Parmi les emplacements réservés inscrits au PLU approuvé en date du 22 janvier 2008, figurait l'emplacement réservé n°8 correspondant à l'étang situé entre la ville de Verneuil-en-Halatte et le hameau de Montlaville. Suite à son acquisition foncière par la Commune, cet emplacement réservé a été supprimé à l'occasion de la modification n°1 du PLU approuvée en date du 21 septembre 2009.

Toutefois, dans le cadre de cette procédure, cet ER a bien été retiré du plan de découpage en zones n°6c de la ville, mais a été maintenu par erreur sur le plan n°6e du hameau de Montlaville (ER qui était à cheval sur 2 plans). Dès lors, il convient de rectifier cette erreur matérielle, et d'acter la suppression de cet ER y compris sur le plan n°6e.



Situation au PLU
après modification



Emplacement réservé déjà supprimé dans le cadre de la modification n°1 du PLU (rectification d'une erreur matérielle)

2 - 7 - L'évolution des superficies des zones

ZONES	PLU APPROUVE	PLU MODIFIE	EVOLUTION
UA	7 ha 79	7 ha 79	0
UB	55 ha 30	55 ha 30	0
UD dont UD UDa	113 ha 79 89 ha 56 24 ha 23	113 ha 99 89 ha 56 24 ha 43	+ 0 ha 20 0 + 0 ha 20
UE	44 ha 08	45 ha 23	+ 1 ha 15
UF	212 ha 18	212 ha 18	0
UI	45 ha 00	45 ha 00	0
UJ	2 ha 73	2 ha 73	0
UP	14 ha 26	12 ha 91	- 1 ha 35
UT	2 ha 72	2 ha 72	0
sous-total zones U	497 ha 85	497 ha 85	0
AU dont 1 AUa 1 AUe 1 AUh1 1 AUh2 1 AUh3 1 AUh4 1 AUh5 1 AUh6 1 AUh7 1 AUm1 1 AUm2 1 AUL	62 ha 99 6 ha 50 21 ha 19 0 ha 67 4 ha 81 0 ha 59 2 ha 00 1 ha 49 1 ha 11 2 ha 49 10 ha 85 2 ha 50 8 ha 79	62 ha 99 6 ha 50 21 ha 19 0 ha 67 4 ha 81 0 ha 59 2 ha 00 1 ha 49 1 ha 11 2 ha 49 10 ha 85 2 ha 50 8 ha 79	0
A	237 ha 43	237 ha 43	0
N dont N Na NL	1 427 ha 73 1 100 ha 71 5 ha 14 321 ha 88	1 427 ha 73 1 100 ha 71 5 ha 14 321 ha 88	0
TOTAL	2 226 ha 00	2 226 ha 00	0
<i>dont Espaces Boisés Classés</i>	<i>1 031 ha 94</i>	<i>1 031 ha 94</i>	<i>0</i>

La présente modification du PLU n'a d'incidence que sur la superficie des zones UD, UE et UP, et ce dans une faible proportion dans la mesure où la principale évolution concerne la baisse de la superficie de la zone UP (- 1 ha 35) au profit de la zone UE, à laquelle s'adjoint une modification correspondant à une augmentation de la superficie de la zone UDa (+ 0 ha 20).

2 - 8 - Compatibilité avec les documents supra-communaux

↳ La commune de Verneuil-en-Halatte est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, qui a été adopté par le Comité de bassin le 05 novembre 2015, et qui a été arrêté le 01 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin.

La présente modification du PLU ne concerne que des zones urbaines situées à l'intérieur de l'espace aggloméré, et ne concerne pas les milieux humides situés à l'approche de l'Oise.

Par ailleurs, le règlement du PLU est renforcé s'agissant des dispositions visant à limiter l'artificialisation des sols (pourcentage minimal de surfaces non imperméabilisées de pleine terre).

↳ En outre, la commune de Verneuil-en-Halatte appartient à la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte, qui a élaboré un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 28 juin 2011. Aucune orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT, et aucun objectif du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT, ne sont contrariés par la présente modification du PLU.

↳ Par ailleurs, la commune de Verneuil-en-Halatte est située, pour partie, dans le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France, dont la Charte initiale avait été approuvée le 15 janvier 2004. Aujourd'hui caduque, la Charte est en cours de révision (2016-2028). Toutefois, les espaces concernés par la présente modification du PLU sont situés en dehors du périmètre du PNR, étant rappelé que celui-ci ne couvre que la forêt d'Halatte et la base aérienne de Creil, mais pas les espaces urbanisés (ville de Verneuil-en-Halatte, hameaux, zones d'activités).

CHAPITRE TROISIÈME

MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3 - 1 - PRÉAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3 - 2 - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre essentiellement financier.

La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),

- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,

- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme),

- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3 - 3 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

A) L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

B) La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3 - 4 - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

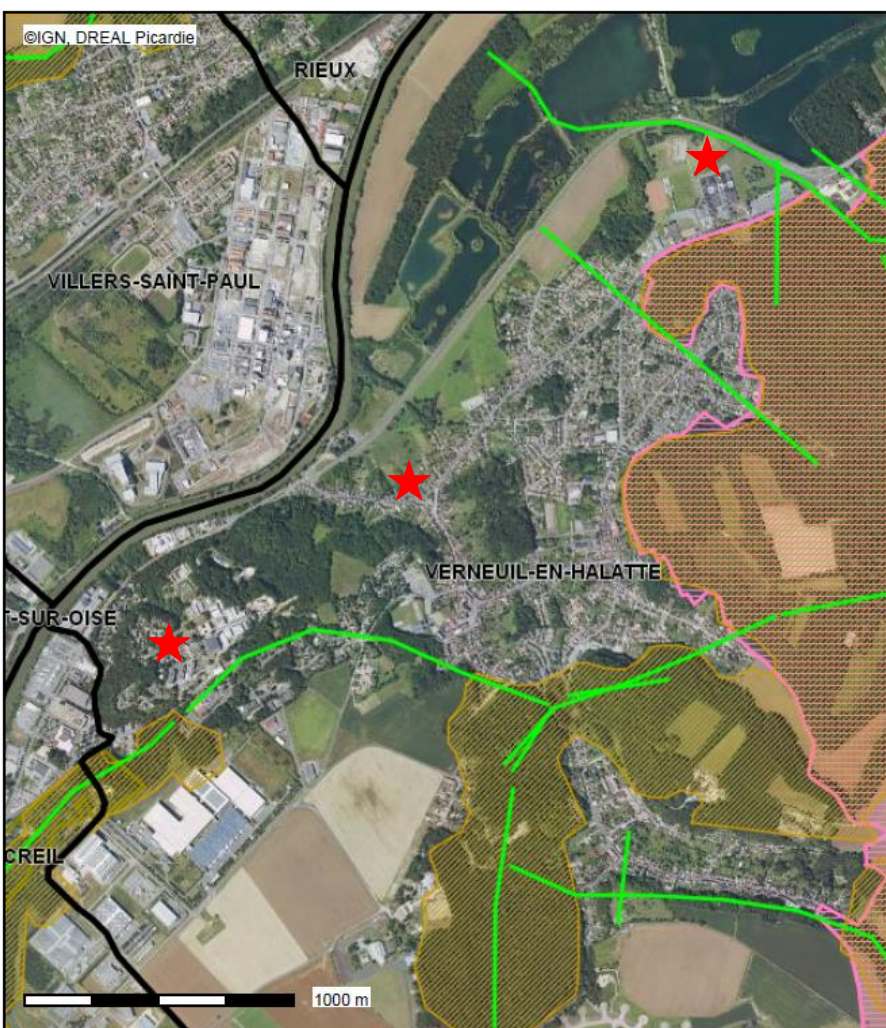
3 - 4 - 1 - La commune et le paysage

La modification du PLU est sans incidence sur le paysage dans la mesure où les évolutions apportées au règlement graphique ne concernent que le positionnement de limites situées à l'intérieur de l'espace urbanisé, de la même manière que les adaptations apportées au règlement écrit ne concernent que des règles applicables aux zones bâties (au sein de l'espace aggloméré).

3 - 4 - 2 - La commune et les milieux naturels

La modification du PLU, qui n'intéresse ainsi que des dispositions applicables aux zones urbaines, ne concerne pas d'espaces faisant l'objet de reconnaissances environnementales. Les espaces faisant l'objet d'une modification d'une limite de zone dans le cadre de la présente procédure, espaces qui sont visualisés par une étoile rouge sur le document ci-contre (issu du module Cartélie de la DDT de l'Oise), sont en effet situés en dehors des périmètres de reconnaissances environnementales.

Enjeux Environnementaux



Conception : DDT 60

-  Limites départementales
-  Limite communale
-  Continuités écologiques
-  ZNIEFF type 1
-  Périmètres ZSC
-  Périmètres ZPS
-  Sites classés
-  BD Ortho

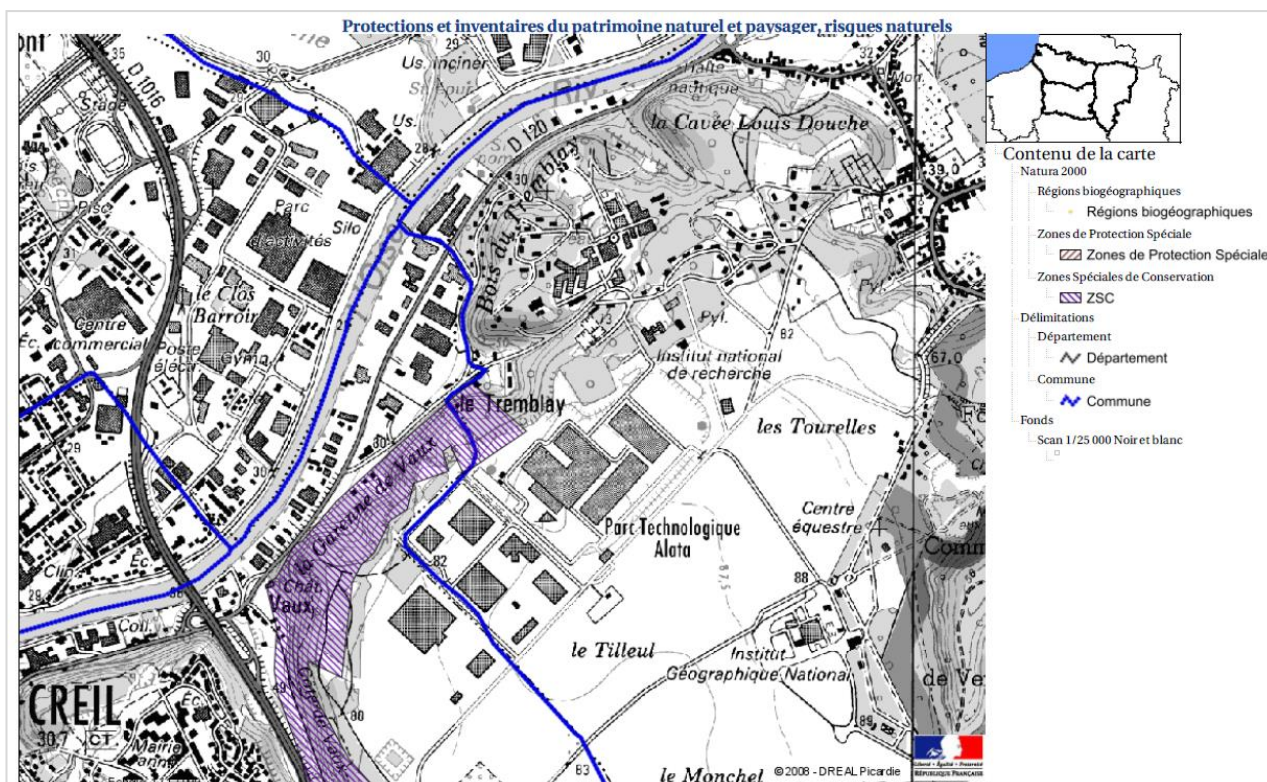


S'agissant de l'évaluation des incidences sur Natura 2000, classement qui correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore », le territoire communal de Verneuil-en-Halatte est concerné par le site Natura 2000 des « coteaux de l'Oise autour de Creil ». Ce site Natura 2000, qui est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC - Directive Habitats), correspond à des coteaux de la vallée de l'Oise en situation géomorphologique et mésoclimatique exceptionnelles (versants abrupts sur calcaires).

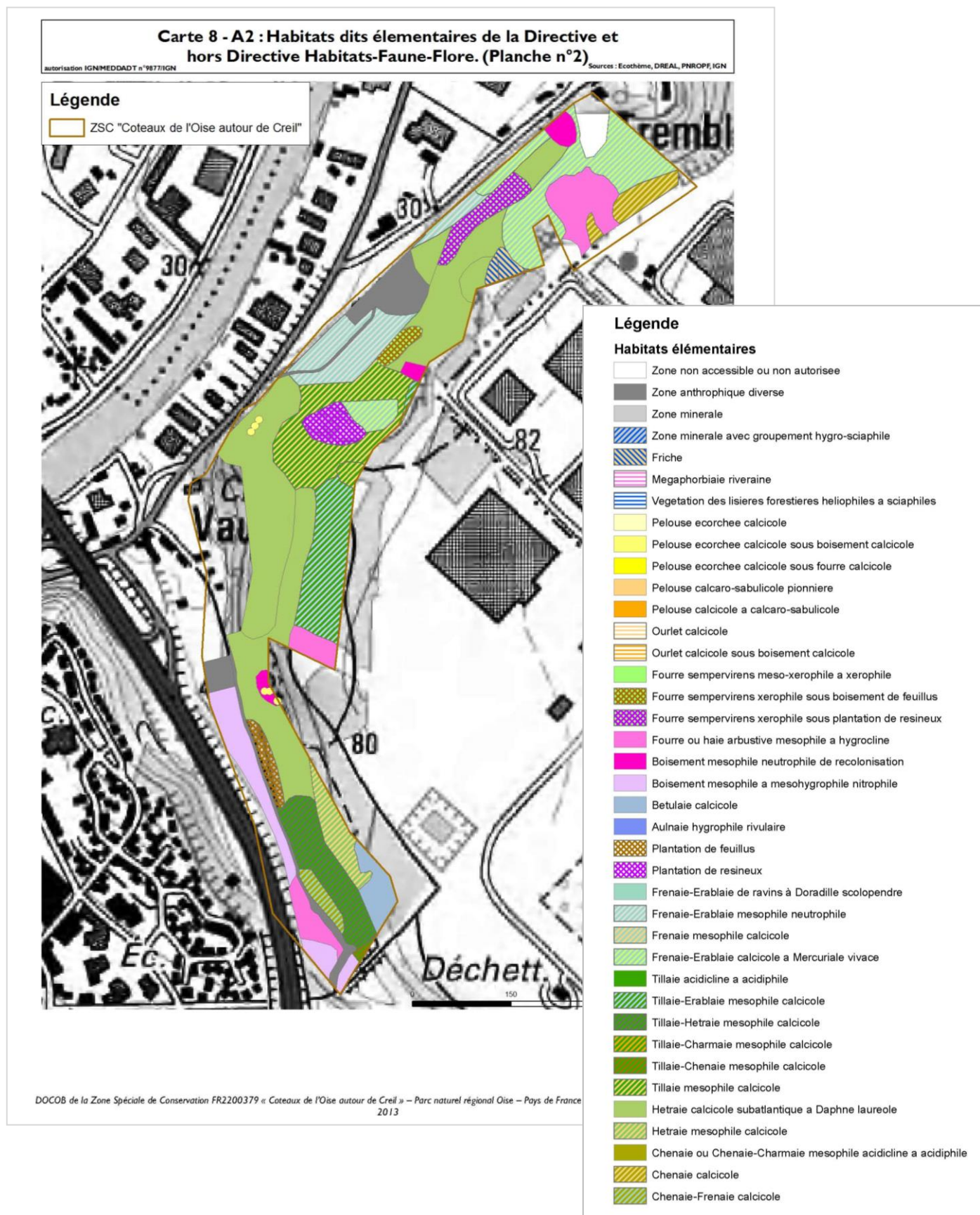
L'ensemble des habitats constituent un ensemble unique et de très grande valeur patrimoniale. Les paysages végétaux sont également très originaux pour des régions de plaine, dans la mesure où ils sont composés de fourrés de buis (où cet arbuste montre une vitalité exceptionnelle) et de gradins typiques des pelouses de montagne. L'intérêt floristique est parallèlement remarquable : diversité floristique du cortège submontagnard, deux espèces protégées, nombreuses espèces menacées.

L'état de conservation du site est médiocre, en raison de la proximité de l'urbanisation qui grignote peu à peu les espaces du système submontagnard. De plus, les conséquences d'une eutrophisation de contact (accumulation de nutriments au détriment du milieu), et de la dynamique progressive naturelle qui fait régresser les surfaces de pelouses, menacent à terme le site. Il s'agit néanmoins des derniers secteurs de versants calcaires de l'Oise non urbanisés.

Sur le territoire de Verneuil-en-Halatte, ce site Natura 2000 concerne le coteau de Vaux situé à l'extrémité ouest du territoire communal, en limite de Creil. Se limitant à un espace situé au nord de la zone industrielle d'Alata, il est bordé par la rue Jacques Taffanel et par des immeubles collectifs situés dans l'allée Etienne Régis Audibert. Ce site Natura 2000 s'établit très largement sur le territoire de Creil, et qu'en faible part sur le territoire de Verneuil-en-Halatte.



Par ailleurs, le Document d'Objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2013 ; les documents ci-après en sont extraits :



Carte 8 - B2 : Habitats génériques de la Directive Habitats-Faune-Flore. (Planche n°2)

autorisation IGN/MEDDADT n°9877/IGN

Sources : Ecothème, DREAL, PNROFF, IGN

Légende

 ZSC "Coteaux de l'Oise autour de Creil"

Habitats génériques de la DHFF

 5110 Formations stable à Buxus sempervirens des pentes rocheuses

 6110 Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles

 6210 Pelouses sèches semi-naturelles sur calcaire

 6210 p.p. Pelouses sèches semi-naturelles sur calcaire pour partie

 6430 Mégaphorbiaies hygrophiles

 9130 Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum

 9180 Forêts de pentes, ravins, éboulis du Tillio-Acerion



Espèces végétales protégées

 Gentiana cruciata

 Sesleria caerulea

DOCOB de la Zone Spéciale de Conservation FR2200379 « Coteaux de l'Oise autour de Creil » – Parc naturel régional Oise
2013

Les habitats forestiers représentent 96 % des habitats d'intérêt communautaire, où se distinguent 2 types de boisements selon le contexte biogéographique, le substrat géologique et l'humidité des sols :

- des hêtraies incluant 3 habitats élémentaires : la hêtraie-chênaie à Lauréole à laîche glauque, la hêtraie calcicole atlantique Erable champêtre, et la hêtraie-chênaie à Jacinthe des bois ; ces habitats sont issus de la recolonisation naturelle des pelouses sur sols calcaires ;
- des forêts de pente comprenant un habitat prioritaire de la directive : la frênaie de ravins hyperatlantique à Scolopendre ; la surface restreinte de cet habitat affecte son état de conservation.

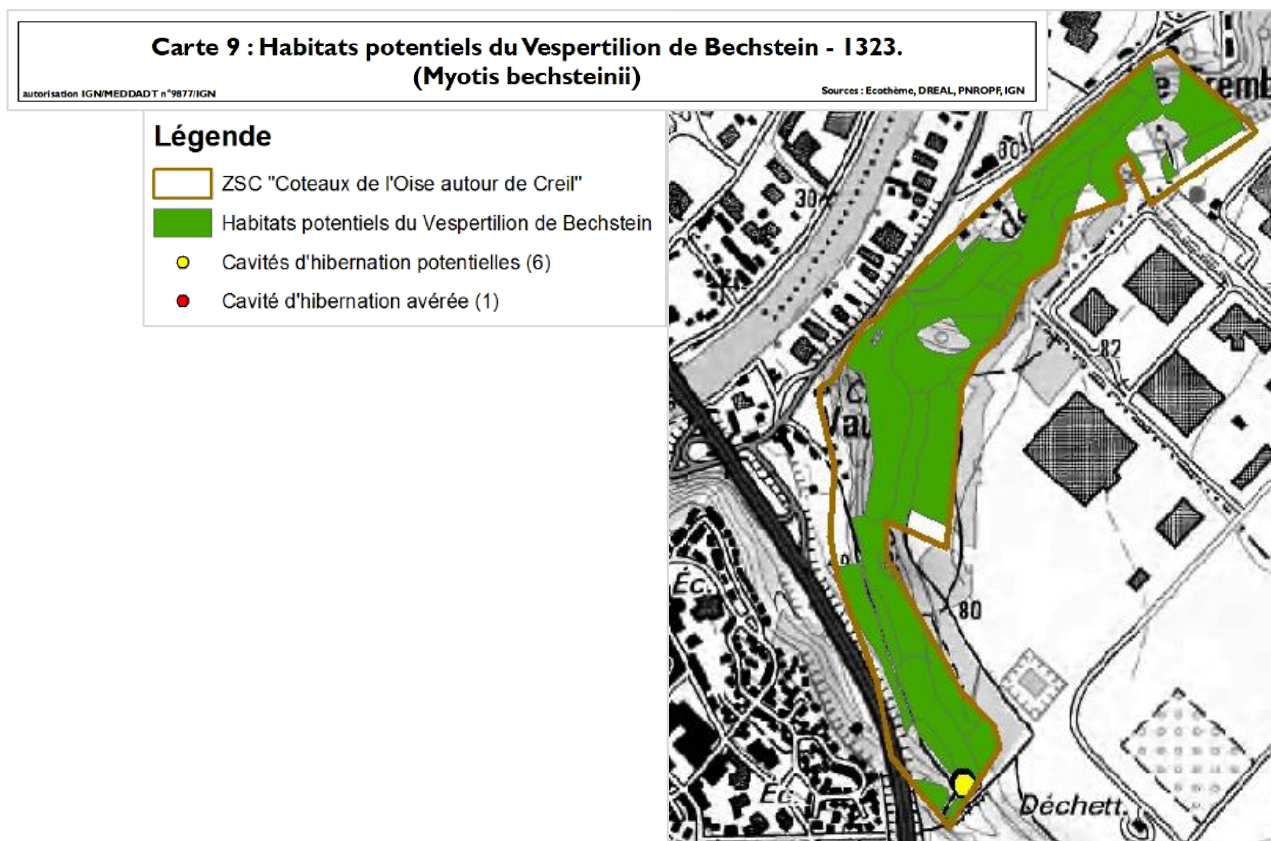
Les fourrés calcicoles sur pentes fortes sont également issus de la recolonisation des pelouses calcicoles submontagnardes à Sesslerie bleuâtre (*Sesleria caerulea*).

Les formations herbeuses complètent les habitats d'intérêt communautaire. Leur présence sur le site Natura 2000 sont fragmentaires, et l'un des objectifs de gestion est d'augmenter leur surface afin de pérenniser ces habitats et la biodiversité associée.

Les associations végétales qui y sont référencées composent ainsi des habitats diversifiés liés aux pentes calcaires (formations herbeuses, fourrés à buis, pelouses calcaires, hêtraies calcicoles). Cet espace est aujourd'hui menacé par la fermeture des pelouses relictuelles par boisement spontané.

En outre, le site héberge également 4 espèces animales de la directive, soit :

- 1 espèce de chauve-souris : Vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteini*),
- 1 espèce d'amphibien : Grenouille agile (*Rana dalmatina*),
- 2 espèces de reptiles : Lézard des murailles (*Podarcis muralis*),
et Lézard vivipare (*Zootoca vivipara*).



↳ Au vu des orientations de la présente modification du PLU, et considérant :

- que la modification du PLU ne porte pas atteinte à des espaces agricoles ou naturels (espaces situés au sein des zones urbaines),

- que la modification de la limite entre la zone UE et UP dans la partie Est de la ville concerne un terrain de football, espace qui est donc déjà anthropisé et qui appartient physiquement à la silhouette de l'espace aggloméré,

- que la modification de la limite entre les zones UDa et UE sur une parcelle communale située au voisinage d'INERIS concerne un terrain qui est en très grande partie herbeux, et que les quelques arbres observés sont particulièrement chétifs (arbres à très faible développement qui ne présentent pas de cavités potentielles pour les chauves-souris),

- que l'intégration d'une disposition relative aux logements locatifs sociaux concerne un terrain qui était déjà classé en zone UB et qui était déjà dévolu à l'accueil d'un programme de logements, et que la présente modification du PLU ne concerne que la typologie des logements attendus,

- que les modifications apportées dans le règlement des zones urbaines réajustent pour l'essentiel à la baisse les droits à construire,

il en ressort que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les habitats et espèces qui ont motivé la désignation du site Natura 2000 localisé sur le territoire de Verneuil-en-Halatte.

3 - 4 - 3 - Le cadre bâti

Les modifications introduites dans le règlement écrit des zones UB et UD traduisent la volonté municipale de maîtriser davantage les droits à construire et les conditions de densification, en particulier dans le cadre de divisions.

La modification visant à modérer l'emprise au sol maximale des constructions traduit également la volonté d'augmenter les surfaces non artificialisées, volonté affirmée par l'ajout dans le règlement d'une disposition imposant un pourcentage minimal de surfaces non imperméabilisées de pleine terre.