

# **Commune de VERNEUIL-EN-HALATTE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **MISE EN COMPATIBILITE (avec DUP « ALATA II »)**

#### **APPROBATION**

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral  
de déclaration d'utilité publique  
emportant mise en compatibilité du PLU  
en date du :  
22 NOV. 2019

**3**

## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**SOMMAIRE**

	Page
<b><u>INTRODUCTION</u></b>	
A) Le PADD - Aspects généraux	2
B) Contenu du document	2
<b><u>CHAPITRE I - BILAN DU DIAGNOSTIC</u></b>	<b>4</b>
A) Les occupations du sol	5
B) Les éléments de dynamique territoriale	6
<b><u>CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DU PADD</u></b>	<b>9</b>
A) La prise en compte de la situation territoriale	10
B) La préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel	12
C) Les développement et renouvellement urbains	13
D) Le développement économique	16
E) La gestion des risques et des nuisances	17

## INTRODUCTION

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

#### **A) Aspects généraux**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouveau Urbains (SRU) promulguée le 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme « les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».

#### **B) Contenu du document**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verneuil-en-Halatte, lequel couvre entièrement le territoire communal.

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

- un rapport de présentation,
- des orientations d'aménagement,
- un règlement,
- des documents graphiques,
- des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune sont les suivantes :

- la prise en compte de la situation territoriale,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel,
- les développement et renouvellement urbains,
- le développement économique,
- la gestion des risques et des nuisances.

L'ensemble de ces thématiques fonde le projet communal de Verneuil-en-Halatte pour les années à venir. Les enjeux et orientations relatifs à chacune d'elles sont précisés dans le document.

## **CHAPITRE PREMIER**

### **BILAN DU DIAGNOSTIC**

Le bilan proposé met en évidence les principales occupations du sol qui caractérisent la commune, et rappelle les éléments constitutifs de la dynamique du territoire communal.

## **A) LES OCCUPATIONS DU SOL**

Deux entités géographiques majeures influencent le territoire de Verneuil-en-Halatte :

- le plateau du Valois,
- la vallée de l'Oise.

1) Le plateau du Valois est occupé par :

➤ **Des espaces à dominante agricole.** Ces espaces ouverts offrent des vues lointaines sur les espaces urbains de Creil. Ils se caractérisent également par une absence d'éléments végétaux, à l'exception de ceux qui accompagnent les entreprises nouvellement installées.

Situés sur les franges du plateau agricole, la zone industrielle, les bâtiments de l'IGN, quelques habitations, ainsi qu'un centre équestre et ses dépendances, constituent les seuls éléments bâtis sur le plateau ouvert.

Cette lente urbanisation du plateau soulève des questionnements quant à la poursuite de cette urbanisation et au devenir des espaces agricoles.

➤ **La base aérienne** constitue également un espace ouvert, utilisé partiellement par l'agriculture. Bien que les nuisances sonores liées à l'aérodrome soient aujourd'hui très restreintes compte tenu de son activité limitée, cette base aérienne demeure une source potentielle de nuisances sonores. Cette base fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit destiné à limiter l'impact sur la population, seule la partie sud du territoire communal est concernée (hors des parties agglomérées).

➤ **Les espaces boisés** de la forêt d'Halatte et du Bois du Parc de Verneuil, qui couvrent une partie du plateau, constituent des espaces fermés, à l'inverse des espaces ouverts décrits précédemment. Ces espaces boisés font l'objet de diverses protections et reconnaissances environnementales.

Sur le site du Tremblay, activités et logements sont implantés au sein des boisements ; cette occupation date des années 1950. Cette implantation au sein de boisements offre au site une qualité singulière, qui attire notamment des activités de haute technologie (INERIS, CRITT Polymère Picardie, Cray Valley,...) ; cet équilibre entre bâti et boisements confèrent à ce site un cadre de qualité.

2) Les espaces de la vallée de l'Oise sont occupés par :

➤ **Des plans d'eau** ; la partie nord du territoire de la commune, entre l'Oise et la RD 120, est dominée par la présence de l'eau. Séparés de la zone urbanisée par la RD 120, ces espaces sont soumis au risque d'inondation ; le Plan de Prévention des Risques d'Inondation contraint les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol dans ce secteur, mais n'interdit pas des installations de loisirs.

➤ **Les espaces urbanisés** occupent la zone de confluence entre la vallée de l'Oise, la vallée du ru Macquart et la vallée du ru Sainte Geneviève. La partie agglomérée s'est développée dans l'espace disponible en vallée.

Le tissu bâti compte différents îlots fonciers, importants en superficie, situés à proximité du centre-bourg. Le devenir de ces espaces constitue un enjeu fondamental pour la structuration urbaine de Verneuil-en-Halatte. Ils se situent à l'interface d'un centre où la trame bâtie est dense, et de secteurs pavillonnaires où le bâti est plus diffus.

Aujourd'hui, il apparaît que la transition entre le centre et les quartiers périphériques dans le bourg de Verneuil n'est pas assurée ; certaines séquences bâties se jouxtent sans véritable continuité urbaine (absence de « faubourgs »). L'enjeu principal d'une urbanisation future de ces espaces est celui de la constitution d'un continuum urbain permettant de renforcer l'unité et la cohésion de la ville.

➤ **Les coteaux**, entre plateau et vallée, composent une limite franche. Ces coteaux découpés contiennent les zones urbanisées. Largement ceinturé de coteaux boisés, le site d'implantation du bourg de Verneuil présente un caractère végétal marqué. Les orientations du projet communal doivent veiller à préserver les coteaux de l'extension urbaine.

## **B) LES ÉLÉMENTS DE DYNAMIQUE TERRITORIALE**

1) Différents pôles d'attractivité, liés à la présence d'activités, se distinguent sur la commune :

➤ **Un pôle central** est identifié par une concentration de commerces, services et équipements publics ; sa position excentrée par rapport à la structure urbaine de la ville est à noter.

➤ **Un pôle secondaire** se situe au cœur des espaces pavillonnaires qui occupent la partie Est de l'agglomération. Il offre des services de proximité pour les espaces résidentiels (école, salle de sports, cantines scolaires, maison de la petite enfance,...), et relaie ainsi le pôle central dans des secteurs plus éloignés. Des espaces libres étant disponibles autour de ce pôle, son renforcement peut être envisagé.

➤ **Plusieurs pôles d'activités industrielles** occupent l'espace vernolien. La zone industrielle d'ALATA constitue le pôle le plus récent. Deux pôles plus anciens se structurent sur la RD 120, à l'Est et à l'Ouest de la ville. Situés en entrée d'agglomération, ces espaces jouent un rôle important dans l'image communale.

➤ **Un pôle d'activité technologique** est implanté sur le site du Tremblay, dans un environnement boisé, où activités et habitations se côtoient. Au fil de l'évolution des modes de gestion du site, certains bâtiments initialement à usage d'habitat se sont vus affectés à des activités tertiaires. La vocation et le devenir de cet espace doivent s'articuler autour de préoccupations liées au dynamisme économique et à la préservation d'un cadre de qualité.

## 2) Les flux :

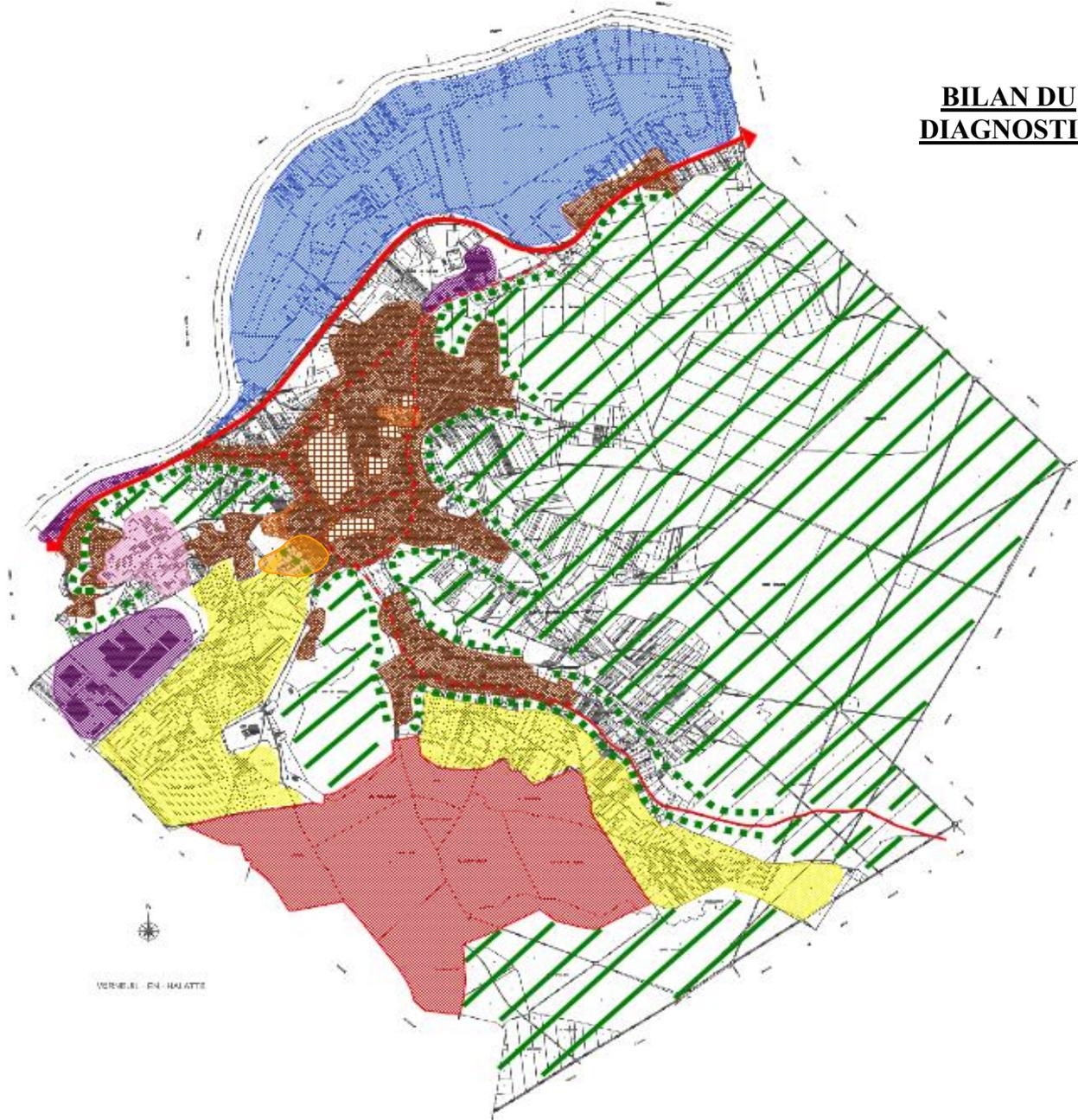
La RD 120 constitue l'axe majeur de l'agglomération. Dévié à hauteur de la ville de Verneuil, cet axe dessert les secteurs urbanisés en deux points précis : le rond-point de l'Europe à l'Ouest, et le carrefour avec l'avenue Charles de Gaulle à l'Est.

Depuis cet axe de transit, qui assure la liaison entre Creil et Pont-Sainte-Maxence, ces deux carrefours jouent un rôle important dans l'appréhension de la commune. Une valorisation de ces deux entrées d'agglomération et un accompagnement paysagé de la déviation (en collaboration avec le Conseil Général) peuvent être envisagés.

Un réseau de voies structurantes, supportant des flux locaux, dessert l'agglomération principale. Bien qu'il permette l'accès à tous les quartiers, le maillage de ce réseau apparaît très lâche ; la densification des îlots fonciers actuellement vierges doit être l'occasion de densifier ce réseau.

L'implantation récente d'activités industrielles sur le plateau, et la réalisation de nouvelles voies desservant ces entreprises, offrent à la commune une nouvelle entrée d'importance sur son territoire. Un renforcement des liaisons entre le plateau et la vallée peut être recherché.

**BILAN DU  
DIAGNOSTIC**



**Entités territoriales majeures**

- |   |   |                    |
|---|---|--------------------|
|  | Espaces ouverts dominés par l'agriculture | } Plateau du       |
|  | Base aérienne de Creil                    |                    |
|  | Espaces fermés dominés par les boisements | } Valois           |
|  | Espaces occupés par des plans d'eau       | } Vallée de l'Oise |
|  | Les coteaux boisés                        |                    |
|  | Les espaces urbanisés                     |                    |
|  | Îlot foncier non urbanisé                 |                    |

**Dynamique urbaine**

- |  |   |
|--|---|
|  | Pôle d'équipements, de services et de commerces |
|  | Pôle d'activités industrielles                  |
|  | Pôle d'activités tertiaires                     |

**Flux**

- |  |                   |
|--|-------------------|
|  | Axes de transit   |
|  | Axes structurants |

## **CHAPITRE DEUXIÈME**

### **LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

## **A) LA PRISE EN COMPTE DE LA SITUATION TERRITORIALE**

### **➤ Contenir et profiter de l'influence parisienne. Profiter de l'attractivité du bassin sud de l'Oise**

Située dans la partie sud-est du département, la commune de Verneuil-en-Halatte est soumise à une forte pression de la région parisienne et du pôle de Roissy.

Cette pression se traduit par de nombreuses migrations quotidiennes vers les différents pôles d'emploi de la région francilienne. La commune de Verneuil-en-Halatte offre pour ces actifs les qualités complémentaires d'un cadre de vie naturel, d'une meilleure accessibilité aux lieux de travail et d'un prix du foncier plus faible qu'en Ile-de-France.

Par ailleurs, s'inscrivant dans le bassin sud de l'Oise, la commune profite du réseau routier qui irrigue l'agglomération creilloise depuis l'Ile-de-France et le Nord de l'Europe. La desserte communale s'effectue également en liaison avec Senlis par la RN 330 et l'autoroute A1. La commune bénéficie dès lors d'une localisation au sein d'un réseau routier européen et d'une proximité de l'Île-de-France, lieu de concentration des activités économiques, qui favorisent l'implantation d'entreprises sur son territoire.

Ainsi, la proximité de l'Ile-de-France et la localisation de la commune dans l'aire urbaine creilloise attire des résidents tout en favorisant l'implantation d'entreprises. Le projet communal vise à poursuivre la synergie entre création d'emplois et croissance de la population.

### **➤ Marquer l'identité communale au sein de l'aire urbaine creilloise**

La commune de Verneuil-en-Halatte, appartenant à l'unité urbaine de Creil, se distingue par la qualité de son environnement et par un développement maîtrisé. Cet atout doit permettre à la commune de se distinguer dans la conurbation creilloise.

### **➤ Développer l'usage des transports en commun**

Plus du quart des Vernoliens effectue des migrations pendulaires quotidiennes vers la région parisienne. La gare de Creil offre un accès rapide à la ville de Paris et à sa banlieue. Cette gare est desservie depuis Verneuil-en-Halatte par des cars qui effectuent quotidiennement plusieurs rotations.

Le développement de l'usage des transports en commun ne peut être conduit qu'en collaboration avec les partenaires intercommunaux que sont la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte (CCPOH) et la Communauté de Communes de l'Agglomération Creilloise (CAC).

Une liaison cycliste entre Verneuil-en-Halatte et la ville de Creil peut par ailleurs être envisagée.

➤ **Développer un projet commun avec les communes comprises entre Compiègne, Creil et Senlis. Veiller à la compatibilité du PLU avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**

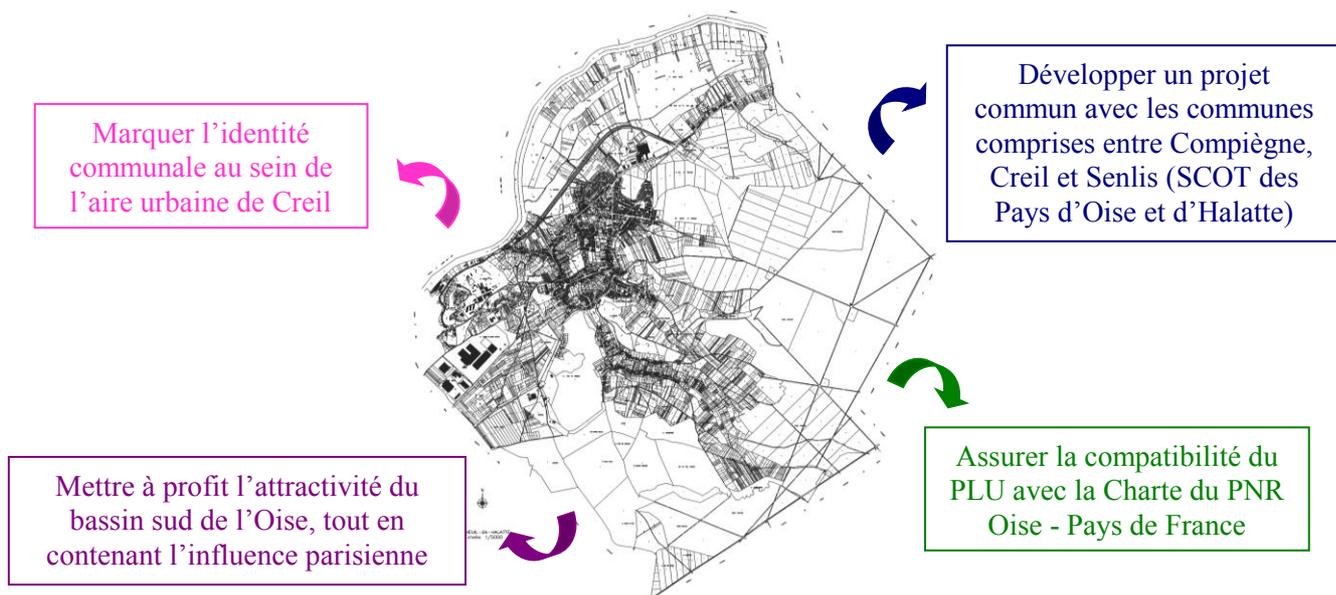
Verneuil-en-Halatte est membre de la CCPOH, qui réunit des communes situées en amont de l'agglomération creilloise sur le parcours de l'Oise. Ces communes s'identifient notamment par un paysage commun, marqué par le passage de l'Oise et la présence des coteaux boisés du plateau du Valois en rive gauche. Ce cadre de vie unit des communes de petite taille, partagées entre les influences de Compiègne, Creil et Senlis.

La CCPOH a mené des études visant à l'élaboration d'un SCOT, document avec lequel le PLU doit être compatible. La commune de Verneuil-en-Halatte, située en limite sud-ouest de l'intercommunalité doit pouvoir s'inscrire dans un projet commun, sachant par ailleurs qu'elle entretient également des relations avec l'agglomération creilloise.

➤ **Assurer la compatibilité des dispositions du PLU avec les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France**

Une partie du territoire vernolien est inscrite dans le périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) Oise - Pays de France. Les orientations du PNR s'imposent au PLU au titre de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme elles s'imposent du reste au SCOT. Le périmètre du PNR ne couvre sur la commune que des espaces naturels et exclut les secteurs urbanisés ; Verneuil-en-Halatte, située en limite du PNR, en constitue l'une des portes.

La Charte du PNR prévoit la réalisation d'un « plan de paysage » dans le cadre de la mise en place d'outils de maîtrise de l'évolution du territoire (article 18 de la Charte). Actuellement en cours d'élaboration, le plan de paysage doit permettre une prise en considération du patrimoine paysager de la commune, devant orienter les choix de développement exprimés dans le Plan Local d'Urbanisme ; il est précisé que le plan de paysage constituera l'une des bases du SCOT. Des éléments de l'étude « plan de paysage » sont joints au rapport de présentation (voir parties diagnostic et projet).



## **B) LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL**

### **➤ Protection des boisements et valorisation touristique des espaces naturels**

Les boisements de la Forêt d'Halatte couvrent près de la moitié du territoire communal ; ils doivent faire l'objet d'une protection dans le PLU.

Les boisements communaux sont le lieu d'activités touristiques ou de loisirs (randonnées, activités cyclistes, activités équestres,...). La commune souhaite encourager ces activités et mener des démarches conjointes d'aménagement avec le PNR.

La commune souhaite plus particulièrement affirmer une vocation de loisirs pour le Parc de Verneuil (mise en valeur, ouverture au public,...), de même que pour les terrains communaux situés à l'extrémité de la rue du Fond du Charron.

### **➤ Préserver les coteaux de l'extension urbaine**

Soumis potentiellement à la pression de l'urbanisation, les coteaux - qui présentent un intérêt paysager et environnemental - doivent être protégés.

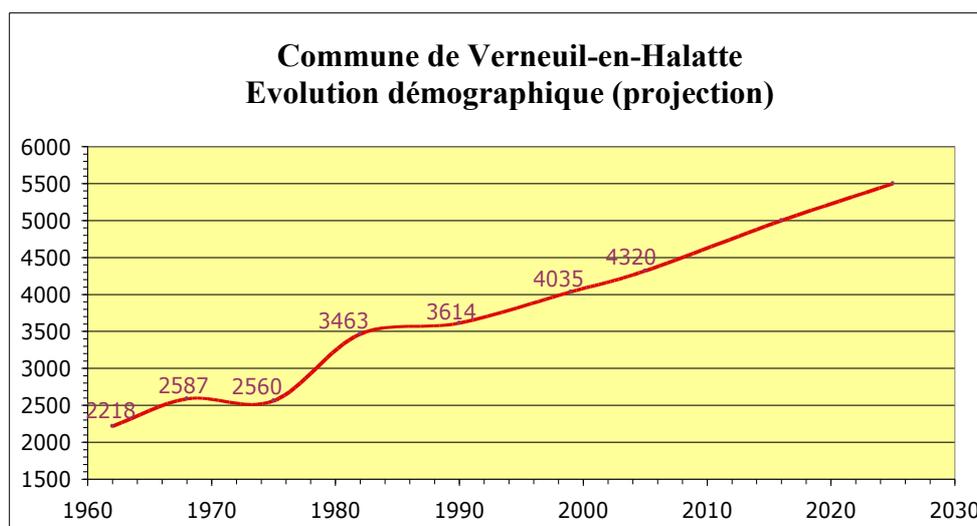
### **➤ Permettre des activités de loisirs dans la vallée de l'Oise, en compatibilité avec le risque d'inondation (PPRI)**



## C) LES DÉVELOPPEMENT ET RENOUVELLEMENT URBAINS

### ➤ **Maîtriser l'évolution démographique**

Avec une population en 2007 d'environ 4 300 habitants, et ayant connu une forte croissance démographique depuis les années 1960, la Commune s'oriente vers un projet de croissance modérée. La population communale peut être estimée à environ 5 000 habitants d'ici cinq à dix ans, elle pourra se situer autour de 5 500 habitants d'ici une vingtaine d'années (2025-2030).



### ➤ **Définir une politique de l'habitat**

Le parc de logements sur la commune se caractérise par une faible proportion de petits logements, qui pourraient permettre notamment l'installation de jeunes sur la commune.

La diversification de l'offre en logements constitue un objectif communal, devant conduire à une augmentation du parc de logements locatifs ; la commune est du reste tenue par la loi de respecter un taux de 20 % de logements sociaux sur son territoire (en tant que commune de plus de 3 500 habitants). La Commune se doit par conséquent de veiller à la mixité des types de logements dans les nouvelles opérations d'aménagement.

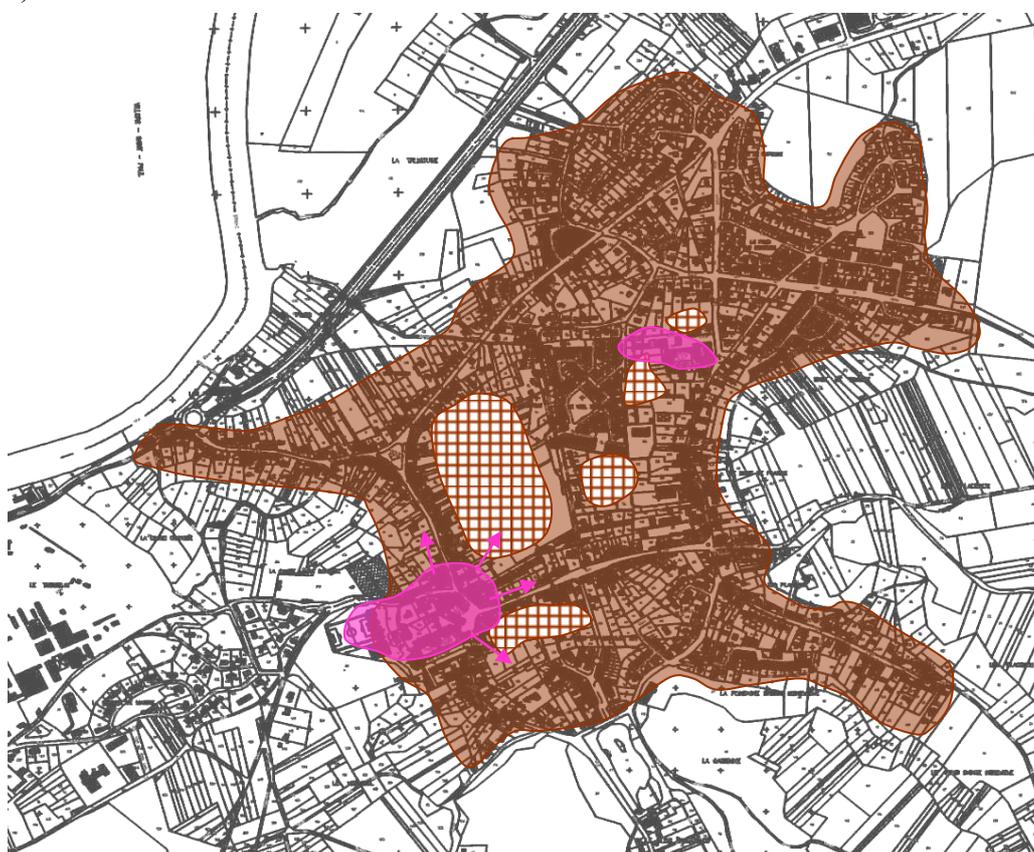
### ➤ **Contenir le développement de Montlville et de La Rue des Bois**

La Commune privilégie une volonté d'étoffer et de densifier l'agglomération principale, qui bénéficie de la présence des équipements publics, des services,..., et parallèlement de restreindre les extensions de Montlville et de La Rue des Bois ; le développement de ces deux entités se limitera aux opérations déjà amorcées.

## ➤ Programmer un développement urbain de l'agglomération principale

L'existence d'îlots fonciers aujourd'hui non bâtis, situés au sein de l'agglomération, constitue un très fort potentiel de développement pour la commune. Localisés à proximité du centre-bourg, l'urbanisation de ces cœurs d'îlots constitue une opportunité majeure de restructuration du tissu urbain, d'une part en permettant une diffusion et un renforcement de la centralité, et d'autre part en créant des continuités urbaines entre le centre-bourg et les espaces périphériques.

Les deux principaux cœurs d'îlots situés à proximité immédiate du centre-bourg (l'un situé entre la rue Jean Jaurès et la Chaussée des Moulins, l'autre situé entre la rue Victor Hugo et la rue Pasteur) ont fait l'objet d'une étude urbaine. Cette étude a mis en évidence des principes d'aménagement et de composition urbaine, ainsi que des capacités d'accueil, qui sont énoncés dans les orientations particulières d'aménagement (voir document n°4 du dossier de PLU).



### Développement et renouvellement urbains :

- Densifier la ville par une urbanisation des îlots vierges situés au sein de l'agglomération.

### Dynamique urbaine :

- Augmenter l'attractivité du centre en l'étendant sur des secteurs proches.

- Encourager au maintien et au développement de l'offre de commerces et de services dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité.

- Renforcer le pôle secondaire situé dans la partie Est de la ville (développement des équipements publics).

➤ **Améliorer le maillage de l'agglomération :**

*. Mettre en valeur les deux principales entrées de ville :*

Depuis la RD 120, qui assure la liaison entre Creil et Pont-Sainte-Maxence, les deux carrefours en entrée de ville jouent un rôle important pour la perception de la commune ; ils méritent par conséquent une mise en valeur.

*. Aménager une liaison structurante entre le plateau et la vallée :*

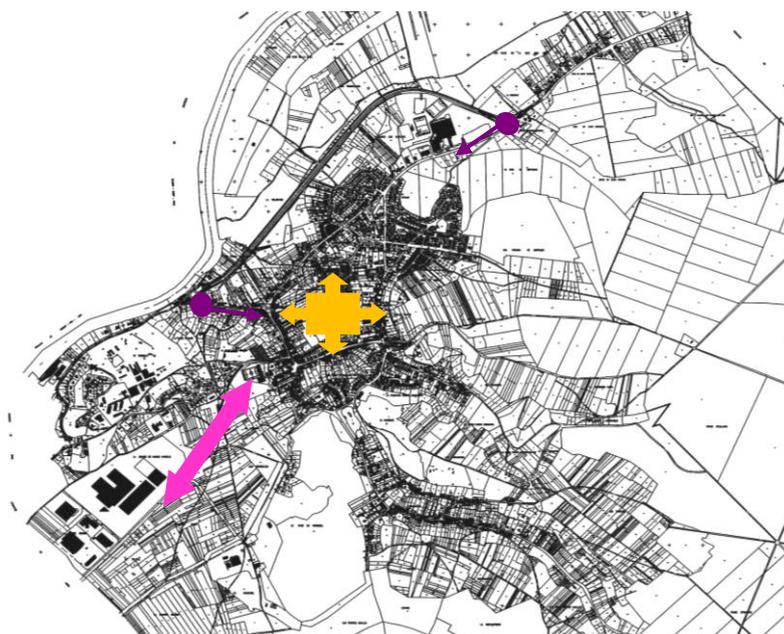
L'implantation d'activités sur le plateau étend l'aire urbaine au-delà de la vallée de l'Oise. Or, aujourd'hui, les deux liaisons entre plateau et vallée n'ont pas un gabarit suffisant pour assumer le rôle de voie structurante qui créerait un lien fort entre ces deux parties du territoire.

*. Accompagner l'urbanisation des îlots par une densification du réseau de voies :*

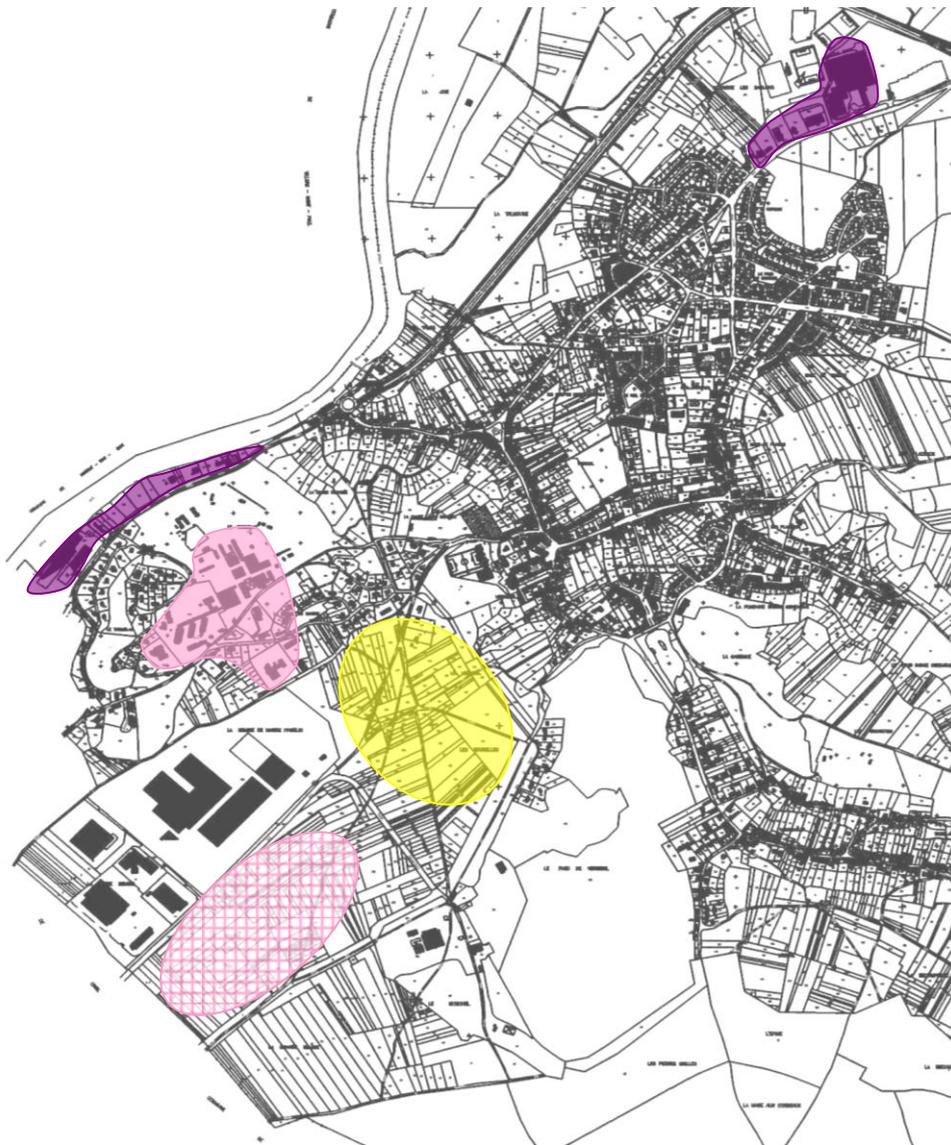
Le maillage du réseau de voies, tel qu'il dessert aujourd'hui la ville, apparaît très lâche. L'urbanisation des cœurs d'îlots (évoquée ci-avant) doit constituer l'opportunité de densifier ce réseau viaire, par la création de barreaux entre les voies existantes, en évitant les voies en impasse.

*. Conserver et valoriser les liaisons douces, comme alternative à l'usage de l'automobile :*

Le périmètre aggloméré compte un nombre important de voies piétonnes et chemins, qui permettent d'assurer des liaisons aisées entre des entités bâties parfois éloignées par les voies carrossées ; ces sentes permettent de plus de sécuriser les déplacements des piétons et des cyclistes.



## **D) LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**



-  Requalification des zones industrielles et artisanales les plus anciennes, en particulier celle située en continuité de Creil en bordure de la RD 120, où le bâti n'offre pas toujours un aspect de qualité.
-  Assurer le maintien et le développement économique du pôle d'activités technologiques implanté sur le site du Tremblay, avec l'exigence d'y préserver un cadre de qualité (trame verte, architecture,...).
-  Poursuite du développement économique sur le plateau en permettant l'accueil d'activités face à la zone du parc ALATA (extension du parc d'activités « ALATA II »).
-  Maintien de la vocation agricole du versant, entre le parc ALATA et le bourg de Verneuil.

➤ **Permettre le développement d'une activité de loisirs et de tourisme dans la « Ferme de Mont-Buisson »**

La Commune souhaite attribuer une vocation de loisirs et de tourisme à l'espace situé à l'ouest du hameau de la Rue des Bois, à hauteur de l'intersection entre la RD 120 et la rue du Général de Gaulle (ancien centre équestre, « Ferme de Mont-Buisson ») ; cet espace présente un fort potentiel compte tenu de sa localisation.

➤ **Permettre le développement d'activités dans un espace déjà équipé situé en bordure de l'Oise**

La Commune souhaite permettre un développement éventuel d'installations fluviales ou d'activités en bordure de la rivière de l'Oise, à l'extrémité nord du territoire communal, dans un espace qui présente déjà des équipements (port bétonné) et qui est occupé par une centrale à béton.

**E) LA GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES**

➤ **Prise en compte des risques d'inondation**

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation doivent être prises en compte dans les orientations du PLU concernant l'espace de vallée (marge nord du territoire communal à proximité de la rivière de l'Oise).

➤ **Prise en compte des risques technologiques**

Certaines activités implantées dans la plate-forme industrielle et chimique de Villers-Saint-Paul génèrent des périmètres soumis à des risques technologiques. Dans la mesure où ces périmètres ne débordent pas sur le territoire vernolien, il n'en résulte aucune implication en matière d'urbanisme.

➤ **Prise en compte des nuisances sonores**

La base aérienne de Creil fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit, destiné à limiter les nuisances sonores sur la population en restreignant les possibilités d'accueil dans certains espaces. Dans la mesure où seule la partie sud du territoire communal est concernée (les parties agglomérées ne le sont pas), les dispositions du PEB ne constituent pas une réelle contrainte pour le développement communal.