

Commune de
VERNEUIL-EN-HALATTE

PLAN LOCAL
D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
22 JAN. 2008

4

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES
D'AMÉNAGEMENT

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
I) La zone UI (ZAC du Parc ALATA)	3
II) Les zones 1 AUm1 et 1 AUm2 (cœurs d'îlots à proximité du centre-bourg)	5

INTRODUCTION

Les orientations particulières d'aménagement permettent de traduire certaines politiques et de mettre en œuvre des actions ou opérations d'aménagement déterminées, dans des secteurs précis.

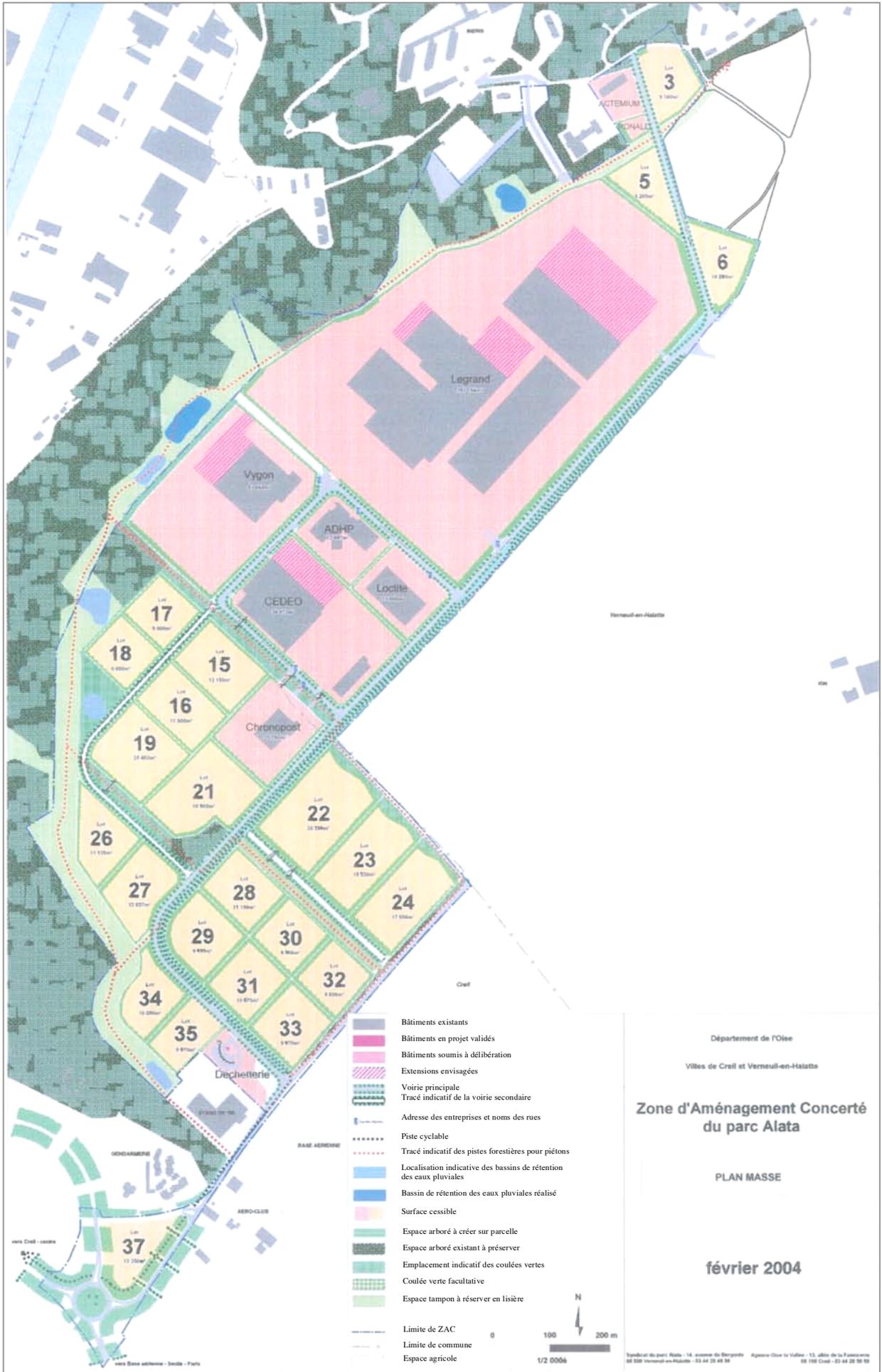
Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, « les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics ».

Est concernée **la zone UI, qui correspond au périmètre de la ZAC du Parc ALATA** : le plan d'aménagement de la zone, tel qu'il avait été défini dans le dossier de ZAC, est repris dans les orientations particulières d'aménagement du PLU.

De plus, des schémas d'aménagement sont intégrés au Plan Local d'Urbanisme. Des réflexions ont été menées pour « dessiner » l'image future de certaines zones, dans l'optique de programmer leur urbanisation, et plus généralement de maîtriser le développement du bourg.

Sont concernées **les zones 1 AUm1 et 1 AUm2, qui correspondent à deux cœurs d'îlots situés à proximité du centre-bourg** : les principes d'aménagement énoncés résultent d'une étude urbaine qui a été réalisée sur ces deux îlots (« projet de ville »).

I) LA ZONE UI (ZAC DU PARC ALATA)



- Bâtiments existants
- Bâtiments en projet validés
- Bâtiments soumis à délibération
- Extensions envisagées
- Voirie principale
- Tracé indicatif de la voirie secondaire
- Adresse des entreprises et noms des rues
- Piste cyclable
- Tracé indicatif des pistes forestières pour piétons
- Localisation indicative des bassins de rétention des eaux pluviales
- Bassin de rétention des eaux pluviales réalisé
- Surface cessible
- Espace arboré à créer sur parcelle
- Espace arboré existant à préserver
- Emplacement indicatif des coulées vertes
- Coulée verte facultative
- Espace tampon à réserver en lisière
- Limite de ZAC
- Limite de commune
- Espace agricole

Département de l'Oise
 Villes de Creil et Verneuil-en-Halatte
**Zone d'Aménagement Concerté
 du parc Alata**
 PLAN MASSE
 février 2004

Signifié au plan Alata - 14, avenue du Bourgeois Agence Creil et Verneuil - 13, allée de la Fontaine
 02 330 Verneuil-en-Halatte - 33 44 28 48 84 02 330 Creil - 33 44 28 50 50
 1/2 0004

II) LES ZONES 1 AU_{m1} ET 1 AU_{m2}

➤ Les secteurs 1 AUm1 et 1 AUm2 correspondent à deux cœurs d'îlots situés à proximité du centre-bourg, l'un situé au nord du centre-bourg entre la rue Jean Jaurès et la Chaussée des Moulins, l'autre situé au sud du centre-bourg entre la rue Victor Hugo et la rue Pasteur.

L'existence d'îlots fonciers aujourd'hui non bâtis, situés au cœur 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 offre une opportunité majeure de restructuration du tissu urbain, d'une part en permettant une diffusion de la centralité, et d'autre part en créant des continuités urbaines entre le centre-bourg et les espaces périphériques (objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Ces deux cœurs d'îlots ont fait l'objet d'une étude urbaine (« projet de ville ») afin de mettre en évidence des principes d'aménagement et de composition urbaine.

Le principe fondamental est celui d'un développement urbain centripète, permettant de renforcer la centralité du bourg et de la diffuser à des secteurs proches qui sont aujourd'hui vierges de toute urbanisation - et dépourvus de toute fonction urbaine - alors qu'ils sont situés à l'intérieur de l'agglomération.

La situation et l'occupation actuelle de ces secteurs (localisation, armature végétale, réseau hydrographique,...) sont exposées dans le rapport de présentation (pièce n°2 du dossier de PLU).

Le plan présenté en page 8 synthétise les enjeux et objectifs du développement urbain dans ces cœurs d'îlots (« principes de composition du projet d'aménagement »).

Sont ensuite présentées, en pages 9 et 10, une transcription des principes d'aménagement et de composition urbaine (plan n°1/2), et une présentation des capacités d'accueil (plan n°2/2).

Objectifs majeurs du développement urbain dans ces cœurs d'îlots :

Le projet urbain recherche une harmonie optimale avec le caractère de Verneuil, son bâti, son écriture architecturale, sa trame végétale, son réseau hydrographique, et plus largement son identité.

Conformément aux objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'urbanisation de ces cœurs d'îlots a non seulement pour objectif de répondre aux besoins en logements en veillant à la diversification de l'offre, mais aussi de densifier la ville par un traitement urbain cohérent permettant d'assurer des transitions entre le centre-bourg ancien et les espaces périphériques pavillonnaires.

Le projet doit de plus permettre de redonner du souffle à la dynamique de Verneuil en augmentant l'attractivité du centre, notamment en favorisant l'implantation de commerces et services. Il s'inscrit dans un projet global de revitalisation du centre-bourg, qui a été récemment initié par l'aménagement de la place de Piegaro.

L'articulation urbaine de ces îlots avec le reste de la ville suppose qu'un maximum de points de raccordement avec les voies existantes soit recherché, et que les sentes piétonnes (venelles) soient maintenues et valorisées, dans une optique d'amélioration des liaisons entre les secteurs de la ville.

Le développement projeté vise en outre à préserver l'esprit actuel du parcellaire, à réorganiser une trame verte de qualité (conservation de jardins potagers,...), et à valoriser le réseau de rus qui offre d'importantes potentialités d'un point de vue technique, environnemental, paysager, et donc esthétique.

VERNEUIL-EN-HALATTE - Projet de ville PLU

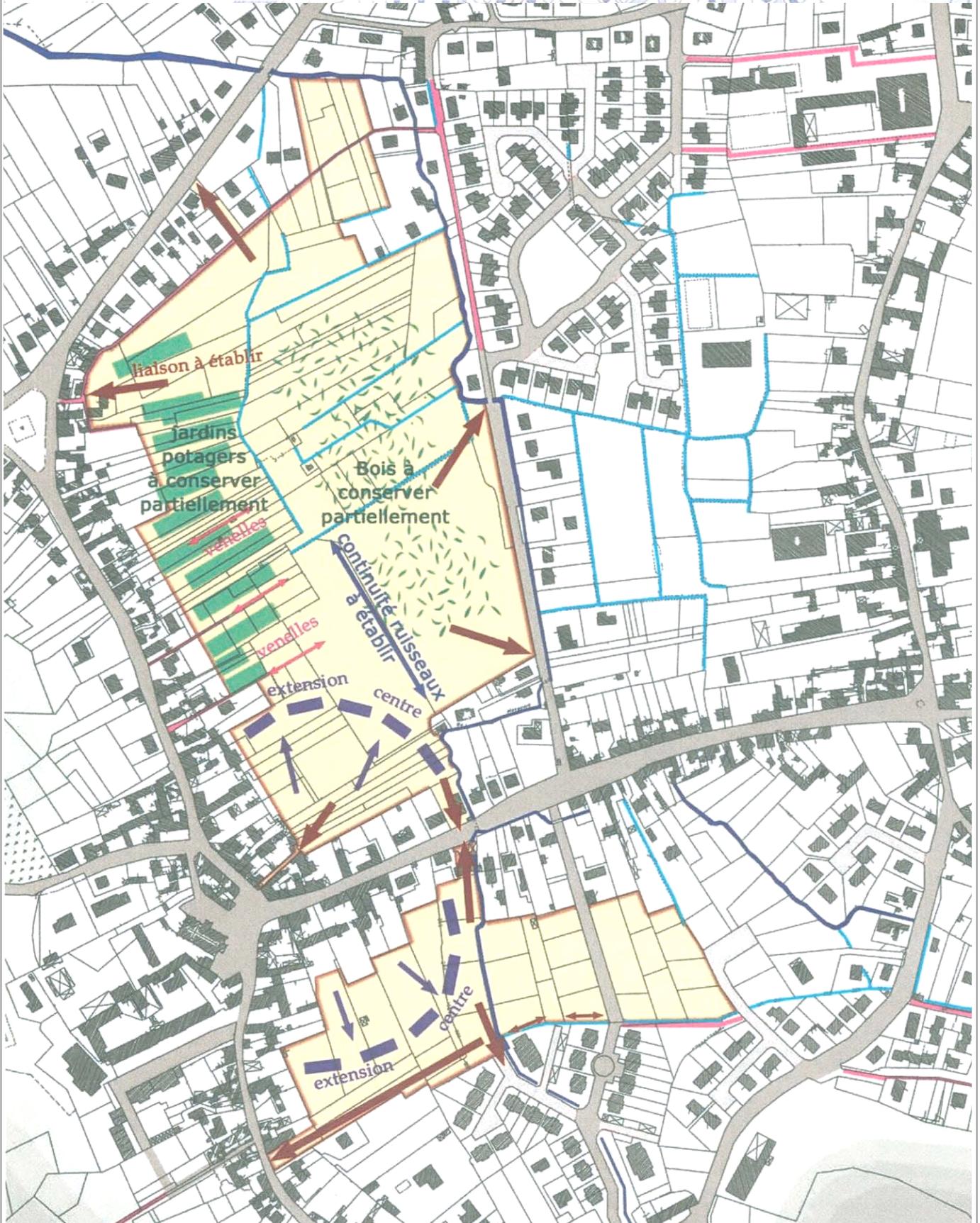
Un projet équilibré de développement durable pour un village à caractère

Principes de composition du projet d'aménagement

URBA - SERVICES
HENRY & ASSOCIES ARCHITECTES URBANISTES

juillet 2006

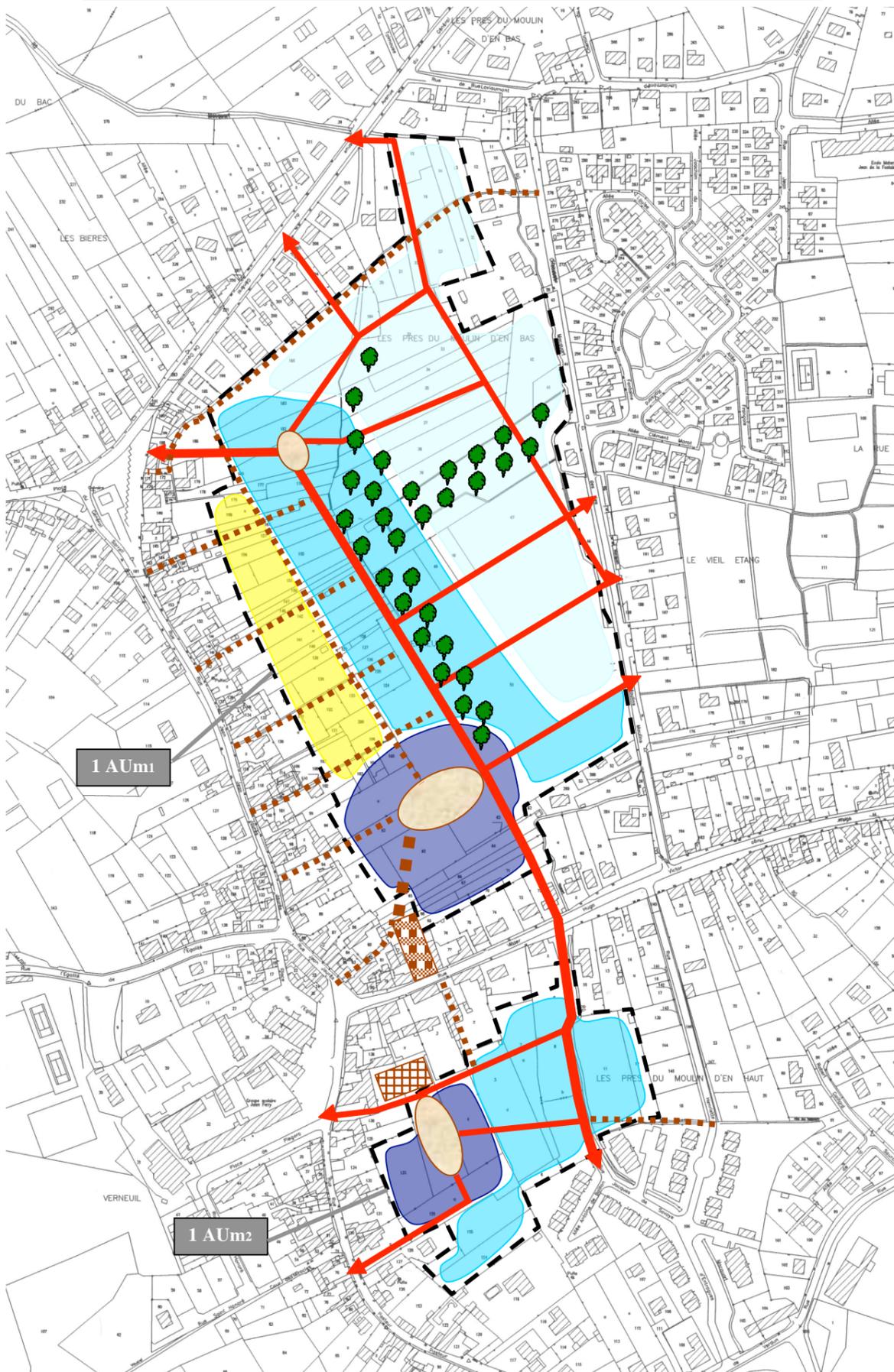
05



COMMUNE DE VERNEUIL-EN-HALATTE

Orientations particulières d'aménagement des deux cœurs d'îlots situés à proximité du centre-bourg (zones 1 AUm1 et 1 AUm2)

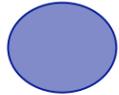
Document n°1/2



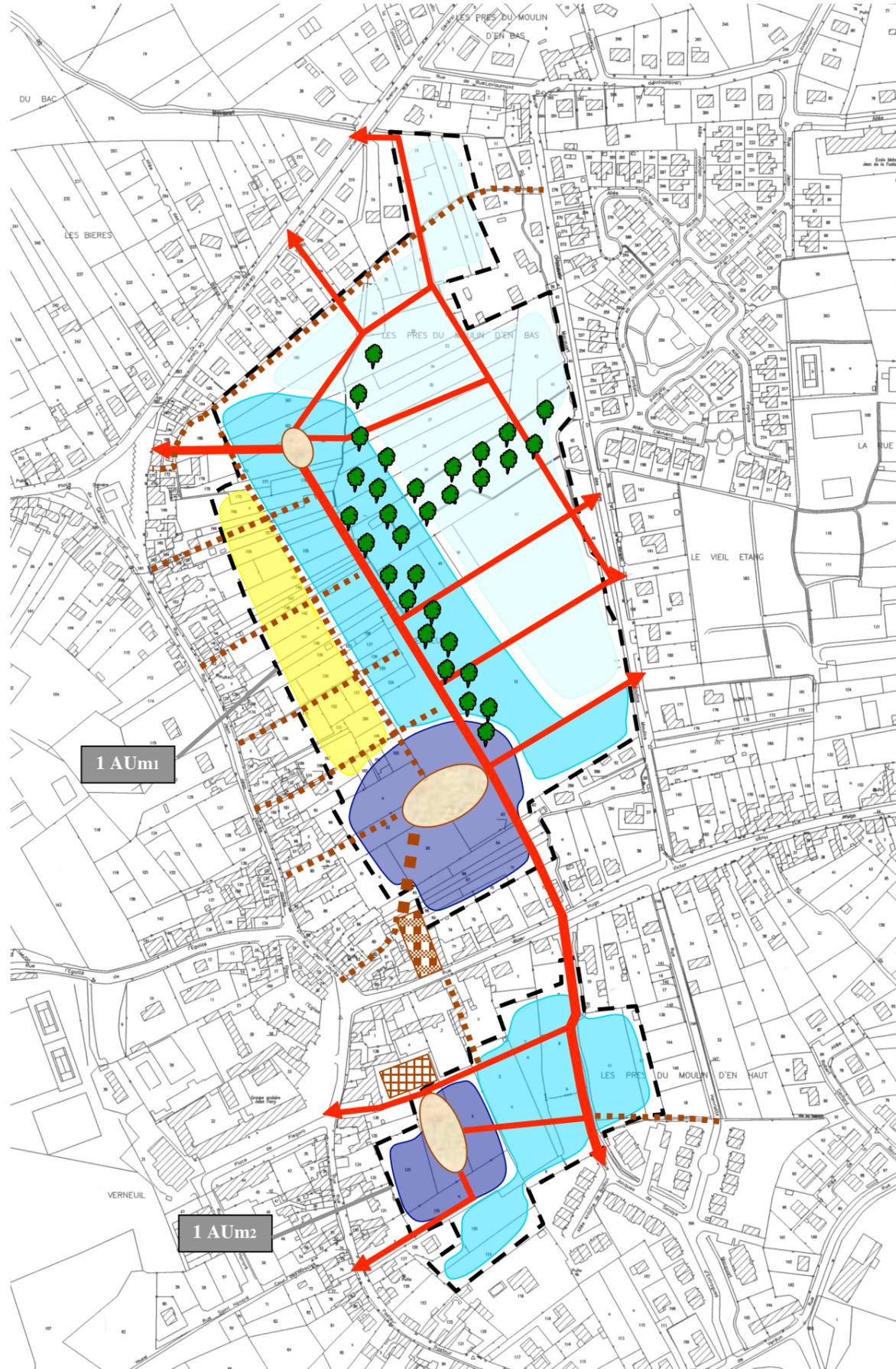
I) PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

-  Limites des zones 1 AUm1 et 1 AUm2 (tels que reportés au plan de découpage en zones n°6c)
-  Desserte principale de la zone (raccordement des voies au réseau existant et principaux accès)
-  Cheminements piétonniers, venelles
-  Places et placettes
-  Passage couvert commercial
-  Extension des équipements publics et dégagement des abords de la mairie
-  Trame végétale à préserver (coulée verte), réseau de rus à valoriser

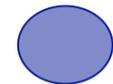
II) PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE :

-  **Secteurs d'extension du centre-bourg, de diffusion de la centralité**
 Typologie dominante :
 bâti de type immeubles mixtes avec commerces et services en RDC
 emprise au sol maximale de 80 %
 hauteur maximale : R + 2 + C
 tissu urbain comparable à celui existant en zone UA
-  **Secteurs de transition urbaine entre le cœur de ville et les espaces périphériques pavillonnaires**
 Typologie dominante :
 bâti intermédiaire de type maisons de ville
 emprise au sol maximale de 60 %
 hauteur maximale : R + 1 + C
 tissu urbain comparable à celui existant en zone UB
-  **Secteurs d'habitat pavillonnaire, en continuité des lotissements existants**
 Typologie dominante :
 bâti de type pavillonnaire
 emprise au sol maximale de 40 %
 hauteur maximale : R + 1 + C
 tissu urbain comparable à celui existant en zone UD
-  **Secteurs d'habitat particulier : « habiter les jardins »**
 Typologie dominante :
 bâti de type maisons en rez-de-chaussée, sur venelles et jardins potagers
 emprise au sol maximale de 40 %
 hauteur maximale : R + C
 tissu urbain singulier

III) CAPACITÉS D'ACCUEIL ⁽¹⁾ :



**Zone 1 AUm1 :
capacité d'accueil
par secteur ⁽²⁾ :**

-  60 logements
 -  100 logements
 -  45 logements
 -  25 logements (petits ou moyens logements)
- 1 500 m² de services ⁽³⁾

**Zone 1 AUm2 :
capacité d'accueil
par secteur ⁽²⁾ :**

-  30 logements et
 -  40 logements
- 500 m² de services ⁽³⁾

**Capacité
d'accueil totale
de la zone
1 AUm1 :**

230 logements
et
1 500 m² de services ⁽³⁾

**Capacité
d'accueil totale
de la zone
1 AUm2 :**

70 logements
et
500 m² de services ⁽³⁾

**Capacité
d'accueil totale
des deux zones :**

**300 logements,
avec un
minimum de
20 % de
logements
sociaux,
et
2 000 m² de
services ⁽³⁾**

⁽¹⁾ Toutes les capacités d'accueil énoncées sont à considérer avec une marge de + ou - 10 %.

⁽²⁾ Les contours des secteurs (différenciés par des couleurs) sont volontairement imprécis : leurs compositions urbaines et leurs capacités d'accueil sont perméables (souplesse d'un secteur à l'autre).

⁽³⁾ Le terme de services est entendu au sens large (services publics, commerces, professions libérales,...).