

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

16U23

Rendu exécutoire



RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Date d'origine :
Août 2025

1b

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 25 août 2025

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

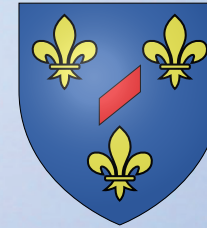
Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Danse (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VERNEUIL-EN-HALATTE



Commune de Verneuil-en-Halatte

Mairie de Verneuil-en-Halatte
7, rue Pasteur 60550 Verneuil-en-Halatte
Téléphone : 03 44 25 09 08
Courriel : mairie@verneuil-en-halatte.fr

Urbanistes mandataires :

Agence d'urbanisme Arval

Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois
Téléphone : 03-44-94-72-16 ; fax : 03-44-94-72-01
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Participation financière :
Conseil Départemental de l'Oise



Résumé non technique

• Les conditions de réalisation des études :

Par délibération du conseil municipal en date du 8 octobre 2020, la commune de Verneuil-en-Halatte a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de définir un nouveau projet communal et de revoir totalement le contenu réglementaire de son document d'urbanisme tout en intégrant les dispositions issues du Grenelle de l'Environnement (Loi d'Engagement National pour l'Environnement), de la loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) et de la récente loi Climat et Résilience. Les nouveaux objectifs étant de contenir la croissance démographique dans le respect de l'identité de la commune, réajuster les droits à construire en vue d'un plus grand respect du caractère du bourg et ce au regard de la capacité structurelle des équipements publics et de l'acceptabilité des projets par la population, redéfinir les perspectives d'urbanisation dans les secteurs qui présentent une sensibilité environnementale ou qui sont soumis à ces risques, approfondir le projet de cœur de ville en particulier aux abords de l'église, favoriser à la réalisation de programmes immobiliers proposant une mixité en matière de logements aidés et d'accession à la propriété et générationnelle, prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable (étalement urbain, économies d'énergies, lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, préservation des continuités écologiques, développement des communications électroniques,...), traduire dans le PLU les nouvelles orientations des politiques liées à l'habitat et au logement et la politique des transports et des déplacements, veiller à l'équilibre entre renouvellement et développement urbain, la restructuration de certains secteurs et les espaces naturels, préserver le patrimoine bâti et paysager, préserver les qualités urbaines, architecturales et paysagères de la commune, réexaminer/réaffirmer les enjeux de développement économique (Alata, INERIS, ...), tenir compte de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte (CCPOH) et prendre en compte la révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière de l'Oise.

Il est rappelé que la révision du PLU permet à la commune d'établir un nouveau projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sur l'ensemble du territoire à l'horizon 2035, en mesure de définir les objectifs des politiques publiques sur les questions de l'aménagement de l'espace, de l'habitat, de l'économie, des équipements et de services, du tourisme, des déplacements, des réseaux, des paysages et de l'environnement ; ces objectifs permettent de se positionner par rapport aux enjeux soulevés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement. En cohérence avec la loi d'Engagement National pour l'Environnement (dite Lois du Grenelle de l'Environnement), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la loi Climat et Résilience, le projet communal repose sur un objectif de stabilisation de la population, avec les moyens dont dispose la commune (moyens financiers, capacités des réseaux et des équipements), sur une répartition géographiquement équilibrée entre l'habitat, l'emploi, les équipements et services à l'échelle intercommunale, sur la prise en compte du patrimoine local et sur la protection des milieux naturels, des terres agricoles et des paysages, plus particulièrement en s'inscrivant dans l'objectif global de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en cohérence avec les objectifs affichés dans la délibération de prescription du PLU.

Les études ont démarré mi-2021 et ont duré jusqu'à l'arrêt du projet de PLU par délibération du conseil municipal en date du 25 août 2025.

Tout au long des études, les personnes publiques associées et les administrés ont été associées à la démarche. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont ainsi été présentées aux personnes publiques associées lors de plusieurs réunions, puis débattues au conseil

municipal le 15 novembre 2021. Le 21 octobre 2024, un débat complémentaire sur le PADD a été réalisé afin de réajuster le projet pour tenir compte de l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience et des études écologiques réalisées sur l'année 2023. Les orientations du premier PADD débattu ont été communiquées dans le bulletin municipal de janvier 2022 en rappelant aux administrés qu'un registre de concertation était disponible en mairie pendant toute la durée des études. Suite au débat complémentaire, une réunion publique a été réalisée le 5 novembre 2024. Le support de présentation ainsi que le PADD ont ensuite été diffusés sur le site internet de la commune et en mairie. Le PADD est ainsi resté à disposition des habitants de janvier 2022 à août 2025, date à laquelle le conseil municipal a tiré un bilan positif de la concertation. Aucune observation n'a été portée sur le registre de concertation publique, aucun mail n'a été adressé.

Suivant les dispositions de l'article L.104-1 du code de l'urbanisme, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est soumis à évaluation environnementale.

Le format du rapport de présentation intègre donc cette évaluation environnementale et adopte un contenu conforme aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Il convient cependant de signaler que les orientations limitées d'aménagement et de développement de Verneuil-en-Halatte (hors Parc Alata reconnu comme projet d'envergure régional et dont le développement, possible uniquement en cas de validation par le SCOT de la CCPOH sera soumis à étude d'impact), ne prévoyant aucune zone à urbaniser rendant possible de la consommation d'ENAF (quelques projets, au sein de l'enveloppe urbaine rendant malgré tout possible la consommation d'environ 0,75 ha d'ENAF), conduit à un contenu de l'évaluation environnementale qui est proportionné aux enjeux soulevés et aux faibles incidences sur l'environnement du projet communal avancé.

Le dossier «Projet de PLU» a fait l'objet d'une consultation des personnes publiques à compter de fin août 2025.

• Les principales caractéristiques communales (pages 6 à 13 et 54 à 93 du rapport de présentation) :

Le territoire communal s'étend sur environ 2 234 hectares. Selon les derniers chiffres communiqués par l'Insee, la commune comptait 4 795 habitants et 2 169 logements en 2022. Les opérations livrées récemment permettent d'estimer une population proche des 5 000 habitants en 2025. Verneuil-en-Halatte s'inscrit à l'interface de la « Vallée de l'Oise compiégnoise » et du « Plateau du Valois Multien forestier ». L'enveloppe urbaine de Verneuil-en-Halatte est consituée du bourg centre complété des hameaux de Montlville et de la Rue des Bois qui s'inscrivent dans la vallée de l'Oise et ses vallons et qui profitent d'un environnement préservé et d'une intégration de qualité dans le grand paysage. Le territoire communal est également marqué par des secteurs dédiés aux activités (Parc Alata, INERIS, Ateliers d'Halatte et zone d'activités de Vaux) et par la présence d'une partie de la base militaire de Creil. Le territoire communal est traversé par la RD n°122 qui permet notamment de rejoindre facilement la RD1016 (sur le territoire voisin de Creil) qui est l'un des axes structurant du département de l'Oise. Les différents équipements publics sont localisés au niveau de la place de l'Eglise qui constitue le pôle principal occupant une position centrale complété par un second pôle localisé au niveau de la rue du Professeur Calmette.

Le tissu bâti ancien est typique de l'architecture du Valois avec une nette domination de la pierre que l'on retrouve sur tout le centre ancien et au niveau des hameaux (particulièrement celui de Montlville). Par

Résumé non technique

ailleurs, plus de 80% des constructions ont été réalisés, à partir de 1950, et ont permis une forte croissance démographique (effet de périurbanisation).

Les enjeux environnementaux (voir chapitre 2 du rapport de présentation, pages 14 à 53) sont très importants. Le territoire communal est concerné par plusieurs périmètres de sensibilités écologiques (1 site Natura 2000, 2 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, une zone sensible grande faune, plusieurs Espace Naturel Sensible (ENS)) et de plusieurs continuités écologiques principalement localisées au niveau du massif forestier d'Halatte mais également entre le massif forestier et la vallée de l'Oise et les coteaux de Vaux. Une zone humide avérée est également identifiée au nord-est du territoire communal tandis que le vallon du ru Macquart, traversant le centre de la commune présente de nombreuses zones potentiellement humides non identifiées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Oise-Aronde. Toutes ces zones correspondent quasi-intégralement à des terrains non urbanisés, le plus souvent occupées par des boisements ou surfaces en herbe. L'existence de ces zones potentiellement humides a été prise en compte dans les choix d'urbanisation.

Dans le cadre des réflexions autour du projet communal, plusieurs secteurs ont été identifiés comme stratégiques pour l'accueil de nouvelles constructions. Des études écologiques ont été réalisées sur chacun de ces secteurs durant l'année 2023. Sur les 6 secteurs analysés, les enjeux écologiques globaux suivants ont été déterminés : 4 secteurs présentent des enjeux écologiques globaux jugés de faibles à assez fort localement, 1 secteur présente des enjeux écologiques globaux faible à moyen localement et 1 secteur présente des enjeux écologiques globaux moyens. Tous ces secteurs ont été préservés via un classement en zone naturelle «N». Seul le secteur de la place de l'Église qui présente des enjeux faibles à moyen localement a été maintenu dans la mesure où il s'agit d'une requalification de l'ensemble de l'espace en plein cœur de l'enveloppe urbaine et qu'il s'agit de la centralité de la commune. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur ce secteur tiennent compte des préconisations prévues par les expertises écologiques.

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise qui concerne principalement le nord du territoire. Les enveloppes urbaines ne sont que très peu concernées si ce n'est au niveau de la zone d'activité de Vaux. Toutefois, ce PPRI est en cours de révision et l'aléa de référence va évoluer. En complément, l'enveloppe urbaine, de par sa localisation en plein cœur de la vallée et de ses vallons, est particulièrement concernée par le phénomène de remontées de nappe. Des mesures réglementaires spécifiques sont mises en place dans le cadre de la prise en compte de ce risque.

Une grande partie de l'espace urbanisé de la commune est exposée au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa modéré). Il convient d'éviter une urbanisation non maîtrisée des espaces présentant le plus de risques.

Les enjeux paysagers se caractérisent par un paysage diversifié mélangeant un couvert boisé très important (au total le PLU révisé retient plus de 1 030 ha d'Espaces Boisés Classés, hors secteur INERIS) principalement localisé au niveau du massif forestier d'Halatte et des différents coteaux du territoire, des emprises enherbées dans le fond de vallée humide, des espaces cultivés sur le plateau ouest et plusieurs enveloppes urbaines qui forment des paysages plus ou moins ouverts. Sur le territoire, les espaces dédiés à l'agriculture sont relativement peu nombreux avec une surface agricole utile représentant un peu moins

de 15% du territoire en 2023. Pour autant, la présence d'une exploitation encore en activité sur le territoire nécessite de s'interroger sur son bon fonctionnement en garantissant de bonnes conditions de déplacements des engins agricoles et en veillant à la préservation des terres cultivées en fonction du développement projeté. Le projet communal à mettre en œuvre doit donc composer avec l'ensemble de ces enjeux en cherchant également à éviter, ou quand cela n'est pas possible, à réduire et compenser la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La commune bénéficie d'un axe de transport structurant permettant à ses habitants d'accéder facilement aux pôles d'emplois locaux mais aussi franciliens (RD120 permettant de rejoindre notamment la RD1016, la RN31 et la RD200). La commune profite également d'une proximité avec plusieurs bourgs structurants du département de l'Oise (Creil, Senlis, Pont-Sainte-Maxence...) ce qui la rend attractive pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle.

Depuis les années 1970, la population communale augmente régulièrement avec un mouvement naturel stable et un solde migratoire plus ou moins important suivant les périodes. Depuis 2020, de nombreuses opérations de logements ont été livrées et vont contribuer à la hausse conséquente du solde migratoire faisant qu'en 2025, la population communale devrait approcher les 5 000 habitants. La révision du PLU de Verneuil-en-Halatte vise à stabiliser cette population faisant que l'essentiel des nouveaux logements qui seront produits devront permettre de compenser le phénomène de desserrement des ménages (baisse du nombre moyen d'occupant par logement (vieillessement de la population, baisse du nombre moyen d'enfants par femme, décohabitations...)).

• Les orientations du projet communal à l'horizon 2035 (pages 111 à 162 du rapport de présentation) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) ainsi défini au PLU de la commune, vise à proposer pour chaque thématique abordée, des objectifs de développement nécessaires au bon fonctionnement de la commune en la replaçant dans son contexte intercommunal notamment au regard des documents de cadrage constitués par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Hauts-de-France mais aussi la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) Oise Pays de France dont une partie du périmètre s'étend sur le territoire communal, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Oise-Aronde et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Sud de l'Oise, tout en veillant aux conditions de leur articulation avec la qualité des paysages et du patrimoine, les risques naturels et les sensibilités environnementales qui caractérisent le secteur. Aussi, les dispositions fixées pour mettre en œuvre les objectifs des politiques publiques retenus prennent en compte la dimension environnementale du projet de développement territorial et visent à éviter, réduire et compenser les éventuelles incidences du plan sur l'environnement, comme cela est développé en partie 4 du rapport de présentation (pièce n°1 du dossier PLU) et synthétisé dans le tableau ci-après. De ce fait, les secteurs présentant les plus fortes sensibilités écologiques ou paysagères et les risques naturels les plus significatifs (parfois situés dans les parties urbanisées de la commune) sont maintenus en zone naturelle «N» au PLU (zone non constructible), évitant ainsi toute incidence d'une éventuelle urbanisation de ces secteurs sur l'environnement. Il s'agit principalement des boisements et coteaux boisés, du fond de vallée du ru Macquart et des espaces cultivés localisés dans la vallée de l'Oise.

Ainsi, la totalité des cœurs d'îlot humides associés au ru Macquart est protégée via un classement en zone naturelle «N» au PLU de toutes les parcelles concernées. Dans le cadre des études écologiques

Résumé non technique

réalisées, il convient d'ailleurs de préciser que même en l'absence de zone à dominante humide affichée au sein du SDAGE Seine-Normandie, la présence de zone humide a systématiquement été vérifiée et dès qu'une telle zone était identifiée le principe d'évitement a été retenu. En complément, il est précisé que le SDAGE Seine-Normandie identifie des zones à dominante humide sur toute la vallée de l'Oise et que ces zones à dominante humide sont les zones où il y a une forte probabilité de présence de zones humides à l'échelle du bassin. Par conséquent, les zones à dominante humide ne sont pas nécessairement des zones humides avérées et font donc l'objet d'un classement en zone naturelle dès lors qu'elles ne concernent pas les espaces bâtis.

Les orientations avancées au PLU de la commune visent, par ailleurs, à conserver et à renforcer les actions déjà entreprises (haies, noues, fossés, préservation des boisements, etc.) pour garantir une bonne gestion des eaux de ruissellement afin de limiter les risques vis à vis des biens et des personnes. Les sensibilités écologiques recensées à l'échelle locale sont prises en compte en évitant toute urbanisation à l'endroit des emprises les plus intéressantes (lisières forestières, fond de vallée, trame végétale des jardins, pieds de coteaux...), et en proposant des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sur les terrains rendus aménageables à proximité de ces emprises.

Concernant le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural, il est proposé au PLU de la commune nouvelle la délimitation d'une zone urbaine «UA» regroupant les constructions les plus anciennes. Pour cette zone, les règles d'urbanisme définies sont adaptées aux principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur du bâti en place. En outre, quelques éléments bâtis remarquables sont identifiés comme étant à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (intérêt patrimonial - suivant une étude réalisée par le Parc Naturel Régional Oise Pays-de-France). La plupart de ces principes se retrouve également dans la zone UB qui comprend également de l'habitat traditionnel ancien (mais moins concentré qu'au niveau du centre ancien). En revanche les règles mises en place pour la zone UD, qui regroupe l'habitat pavillonnaire, sont un peu moins restrictives afin de tenir compte des exigences de l'architecture contemporaine.

Cette gestion des paysages naturels et bâtis, soucieuse du maintien des milieux naturels, de la spécificité du site, s'inscrit également dans une logique de valorisation touristique des lieux qui bénéficie de nombreux atouts (massif forestier d'Halatte, musée de la mémoire des murs, vestiges du château, site gallo-romain...).

Pour ce qui est des secteurs ayant de potentielles incidences sur l'environnement mais dont le classement en zone à urbaniser «AU» au PLU (zone potentiellement constructible, sans obligation néanmoins puisque le choix revient au propriétaire du ou des terrains) ne peut être évité du fait des objectifs visés en termes de développement économique (Parc Alata reconnu comme Projet d'Envergure Régionale), des mesures de réduction ou de compensation des incidences ont déjà été prévues dans le cadre de la deuxième tranche et seront également mise en place dans le cadre de l'aménagement de la troisième tranche qui fera l'objet d'une étude d'impact. Il convient d'ailleurs de préciser que dans le cadre de l'étude d'impact qui avait été réalisée pour la deuxième tranche en 2018 (située en continuité et dont le site initial présente les mêmes caractéristiques (terres agricoles avec usage intensif)), les enjeux identifiés étaient nul à très faible pour la Flore, les mammifères terrestres, les amphibiens, les reptiles et l'entomofaune tandis qu'ils étaient qualifiés de faible pour l'avifaune et les chiroptères. Une mise à jour de cette étude a été réalisée en 2025, les enjeux ont légèrement évolué et sont considérés comme moyens pour la faune et assez forts pour l'avifaune ce qui pourra largement être pris en compte dans le cadre de l'étude d'impact relative au projet, étant précisé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en place

sur la zone prévoient dorénavant et déjà des zones de paysagement propice au maintien de la faune observée.

Le projet communal vise une stabilisation démographique aux alentours des 5 000 habitants à l'horizon 2035. Afin de tenir compte du phénomène de desserrement des ménages constaté à l'échelle nationale, l'atteinte de cet objectif nécessite tout de même de pouvoir accueillir de nouveaux logements (puisque le nombre moyen d'occupants par logements ne cesse de diminuer au fil des années). Sur ce point, il a été décidé de retenir un taux moyen d'occupants par logement de 2,30 à l'horizon 2035 soit une poursuite très modérée du desserrement des ménages déjà constaté puisque l'on passerait à un taux de desserrement annuel moyen de -0,20%. Suivant ces éléments, les besoins en logements ont été estimés à environ 180 nouveaux logements à l'horizon 2035 soit environ 13 nouveaux logements chaque année.

Une analyse des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée a ensuite été réalisée afin d'estimer la capacité de cette dernière à pouvoir accueillir de nouvelles constructions. Cette analyse reposait sur les dents creuses (terrains ou portion de terrain suffisamment équipés et desservis par les réseaux, entourés de terrains déjà bâtis), les corps de ferme (ou portion de corps de ferme) et la variation de la vacance (si les chiffres permettent de définir un potentiel intéressant). Au total une petite vingtaine de logements ont ainsi été estimés comme réalisables au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée complétée par un peu plus de 100 logements livrés durant le temps des études et par deux secteurs de requalification urbaine localisés au niveau de la place de l'Église et au niveau de bâtiments agricoles rue du Professeur Calmette pour accueillir une cinquantaine de logements.

Ce scénario, n'implique qu'une consommation théorique d'environ 0,20 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) à l'horizon 2035 pour la création de nouveaux logements (secteur localisé au niveau de l'ancienne serre agricole localisée en retrait de la rue Calmette). En complément, les orientations communales en matière de développement des équipements rendent possible la consommation d'environ 0,10 ha d'ENAF pour la création de places de stationnement à proximité de la place du Général Sarraill et d'environ 0,45 ha d'ENAF pour la constitution de réserves foncières permettant d'anticiper un éventuel développement des équipements de la rue du Professeur Calmette. Enfin, les orientations communales en matière de développement économique rendent possible la consommation d'environ 15,36 ha d'ENAF pour le développement du Parc Alata. Il est toutefois précisé que les terrains ne pourront être aménagés qu'en cas de validation effective de la zone par le SCOT révisé de la CCPOH (sachant que la Région a reconnu le Projet comme étant d'Envergure Régionale (PER)) et que la consommation induite sera en tout ou partie déduite de l'enveloppe régionale plutôt que de l'enveloppe intercommunale.

Les différentes zones «à urbaniser» délimitées sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du dossier PLU) permettant d'encadrer les conditions de leur aménagement. Les formes urbaines prévues permettant notamment d'inciter à une diversification des typologies de logements. Les objectifs en terme d'habitat visent à poursuivre la diversification de l'offre en logements (en taille, en type et en statut d'occupation) afin d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, tout en veillant à une conception durable de l'aménagement. Les orientations ainsi déterminées vont dans le sens de la dimension sociale du développement durable qui se traduit par le processus environnemental à intégrer au PLU.

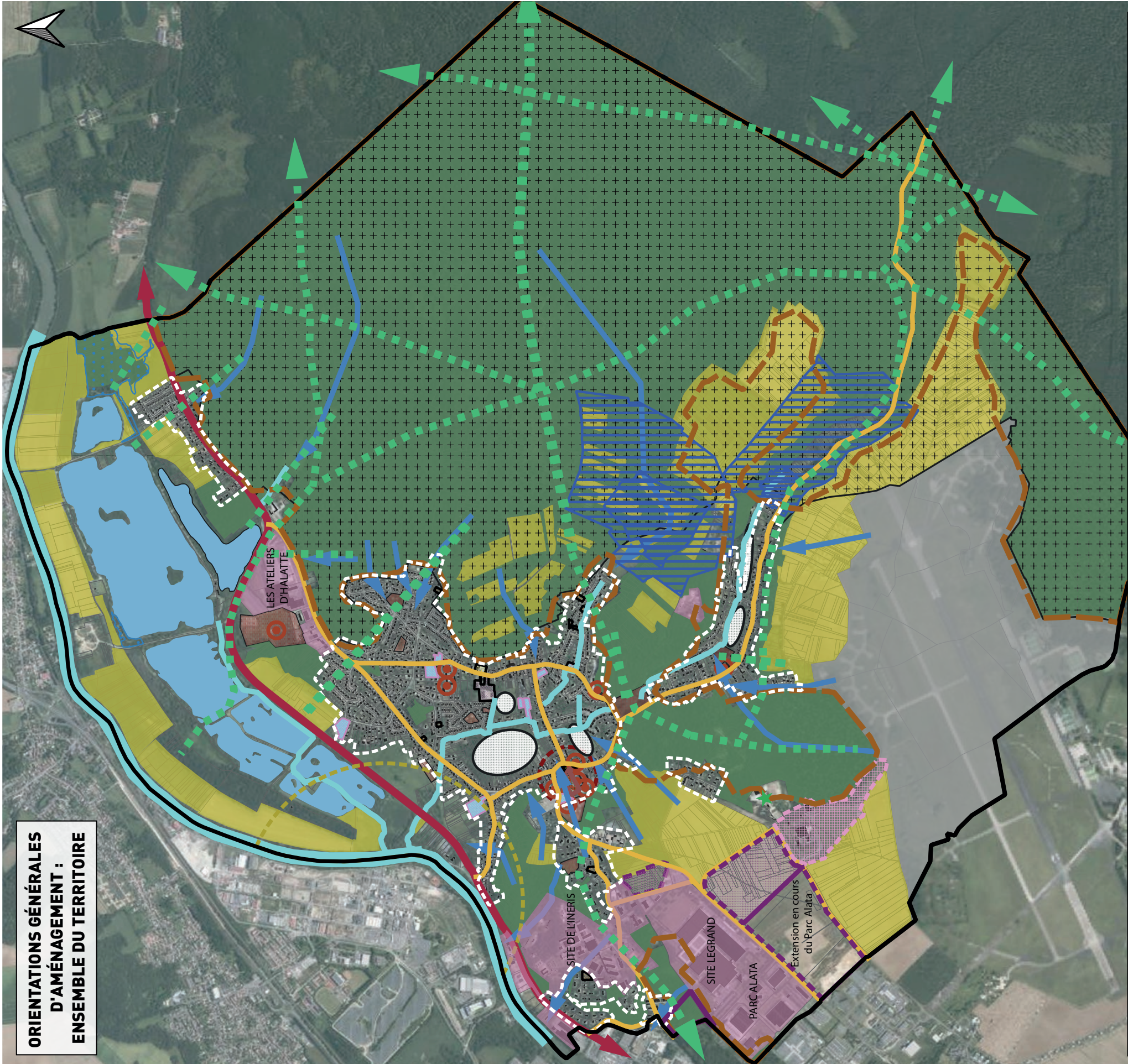
Résumé non technique

Les orientations du projet communal prévoient par ailleurs la préservation et le déploiement de voies douces (piétons, vélos) du village vers le massif forestier mais aussi vers le Parc Alata voué à poursuivre son développement. Il est également prévu d'envisager un traitement qualitatif des voies qui sont exposées à des problématiques de partage de l'espace public et la valorisation des espaces publics.

Il convient enfin de signaler que le PLU révisé prend en compte la recherche d'une plus grande sobriété dans la consommation énergétique des constructions, en valorisant le recours aux énergies renouvelables. En effet, les dispositions réglementaires mises en place visent à permettre les dispositifs allant dans ce sens à l'échelle des constructions existantes ou à venir, dans le respect des caractéristiques architecturales locales et de l'intérêt patrimonial des lieux.

En conclusion, le PLU de la commune de Verneuil-en-Halatte s'attache à préserver au maximum les nombreux atouts du territoire communal en limitant les possibilités de développement à l'enveloppe urbaine déjà constituée (avec une consommation rendue possible d'ENAF de moins de 0,75 ha, hors Alata reconnu comme PER). La révision du PLU de la commune nouvelle permet ainsi d'inscrire en zone agricole ou en zone naturelle environ 1715 ha soit presque 77% du territoire communal. Les différentes dispositions susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'environnement s'accompagnent de mesures visant à les éviter, à les réduire ou à les compenser afin de tendre, à l'échéance du PLU, vers un bilan positif du projet sur l'environnement (voir partie 4 du rapport de présentation). Au maximum, six ans après son approbation, le PLU fera d'ailleurs l'objet d'une analyse des résultats de son application qui permettra d'apporter des ajustements pour infléchir d'éventuelles incidences sur l'environnement qui auraient été insuffisamment évaluées lors de la mise en œuvre de dispositions fixées au moment de son élaboration. Des indicateurs de suivi ont été déterminés en conséquence à la fin du rapport de présentation (pièce n°1 du dossier PLU).

Ce document graphique se trouve dans la pièce 2b du dossier PLU.



ORIENTATIONS GÉNÉRALES
D'AMÉNAGEMENT :
ENSEMBLE DU TERRITOIRE

I - CONTEXTE TERRITORIAL ET DYNAMIQUE COMMUNALE

- Optimiser les liaisons douces au niveau de certains axes structurants

II - PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Protéger les massifs boisés
- Préserver le site Natura 2000
- Préserver les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- Préserver le site classé
- Préserver la zone humide
- Corridor écologique à préserver
- Cours d'eau à préserver

III - RISQUES ET CONTRAINTES

- Prendre en compte le PPRT Arkema
- Préserver les périmètres de captage
- Privilégier une gestion des eaux pluviales "à la source"
- Tenir compte du positionnement de la RD120 et des nuisances associées

IV - QUALITÉ ET MORPHOLOGIE URBAINE

- Requalifier le cœur de bourg par l'aménagement et la mise en valeur de la place de l'Église
- Site potentiel de recomposition urbaine en cœur de bourg au voisinage de l'Église
- Préserver les îlots verts aux abords du ru Macquart
- Poursuivre la valorisation des espaces publics

★ Encadrer le devenir du site du centre équestre communal

V - DYNAMIQUE URBAINE ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

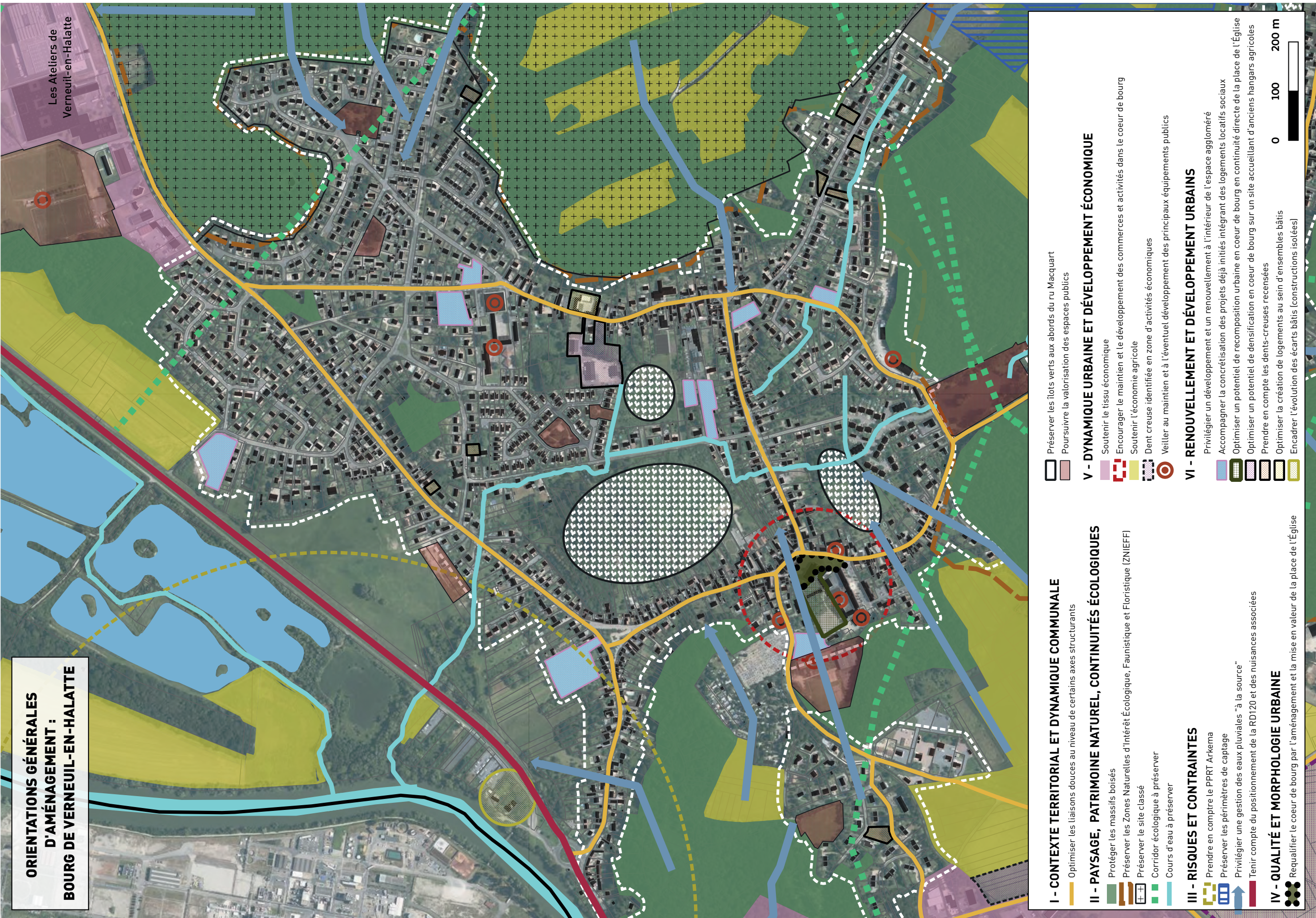
- Soutenir le tissu économique
- Prendre en compte l'extension en cours du Parc Alata
- Envisager la poursuite de l'extension du Parc Alata sous condition d'une confirmation au SCOT de la CCPOH
- Encourager le maintien et le développement des commerces et activités dans le cœur de bourg
- Accompagner la reconversion économique de l'ancien site de l'IGN
- Soutenir l'économie agricole
- Prendre acte des projets de déploiement d'installations destinées à la production d'énergie renouvelable
- Dent creuse identifiée en zone d'activités économiques
- Veiller au maintien et à l'éventuel développement des principaux équipements publics

VI - RENOUVELLEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAINS

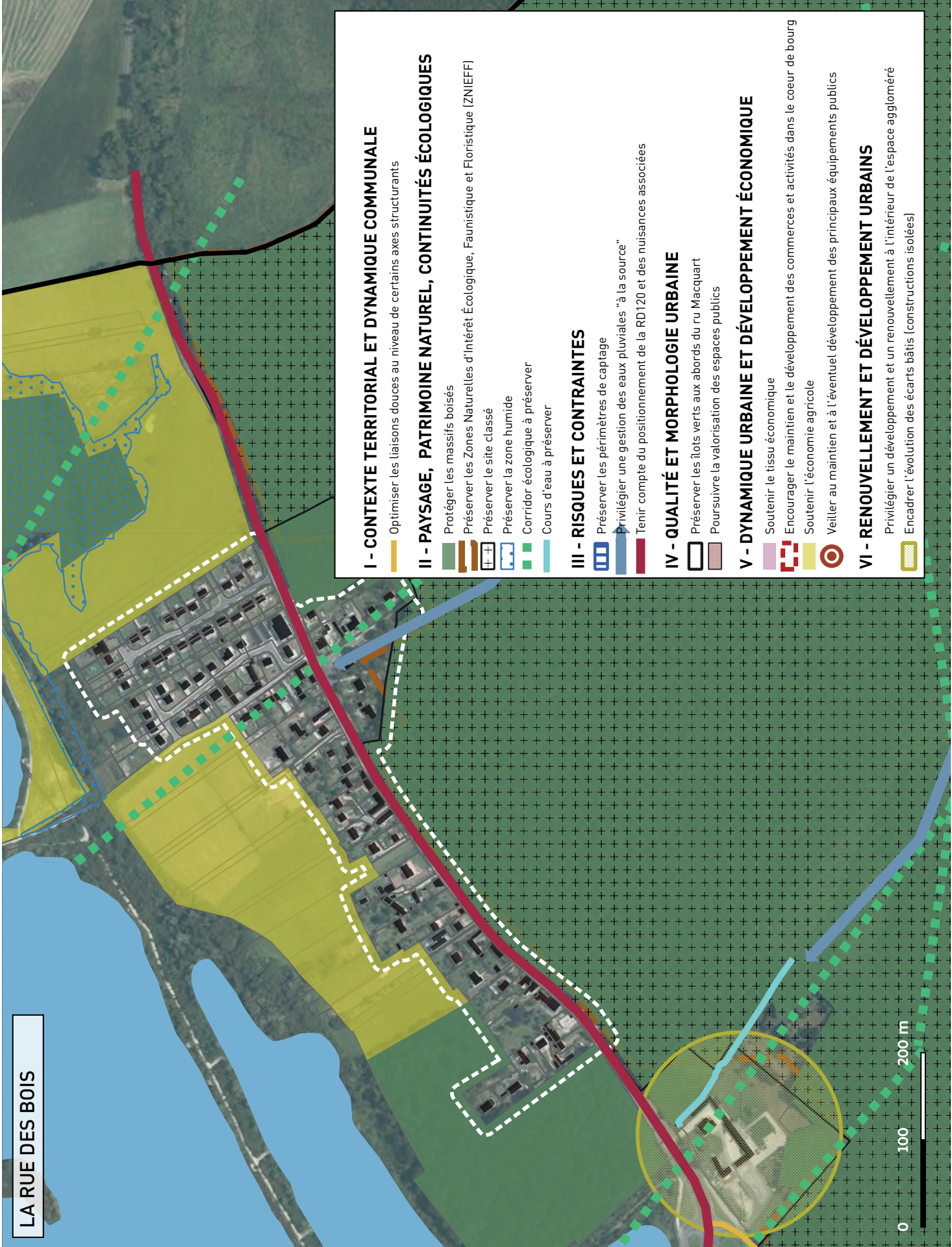
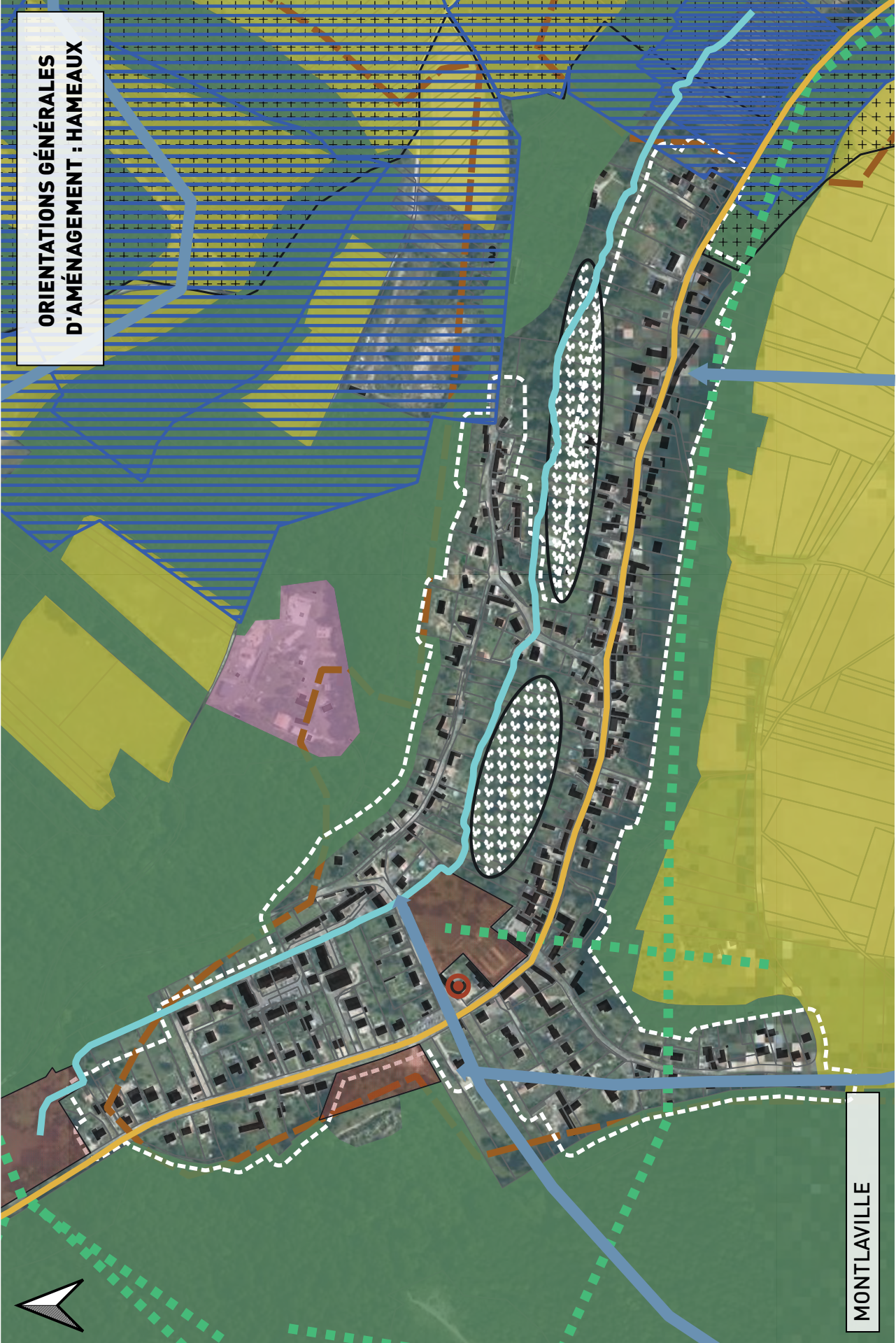
- Privilégier un développement et un renouvellement à l'intérieur de l'espace aggloméré
- Accompagner la concrétisation des projets déjà initiés intégrant des logements locatifs sociaux
- Optimiser un potentiel de recomposition urbaine en cœur de bourg en continuité directe de la place de l'Église
- Optimiser un potentiel de densification en cœur de bourg sur un site accueillant d'anciens hangars agricoles
- Prendre en compte les dents-creuses recensées
- Optimiser la création de logements au sein d'ensembles bâtis

0 250 500 m

Ce document graphique se trouve dans la pièce 2b du dossier PLU.



Ce document graphique se trouve dans la pièce 2b du dossier PLU.



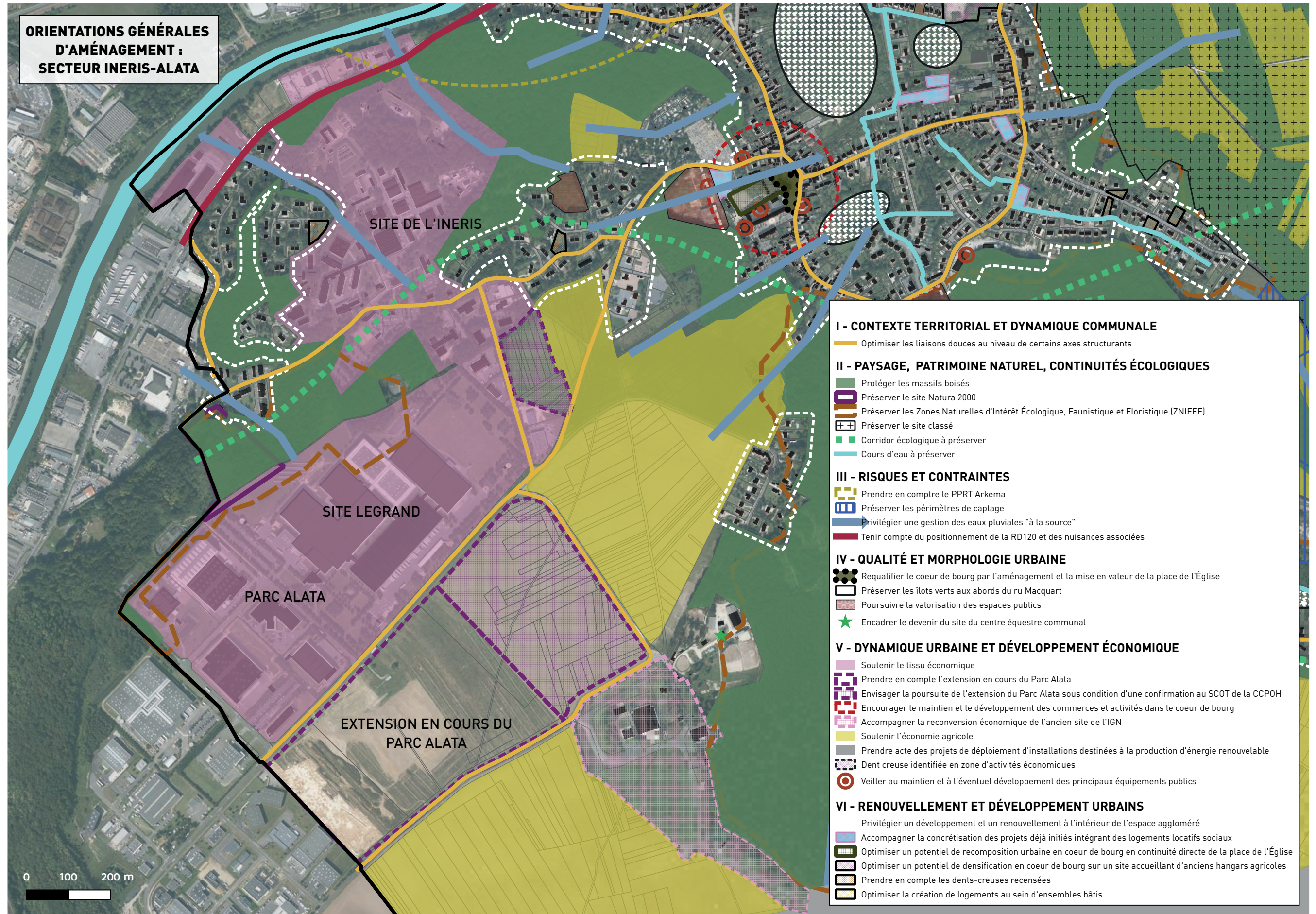


TABLEAU DE SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PLU ET MESURES PROPOSÉES

Pour une approche plus détaillée et explicite du contenu de ce tableau, il convient de se reporter aux parties 2 et 4 du rapport de présentation (pièce n°1 du dossier PLU)

PRINCIPALES ORIENTATIONS RETENUES AU PLU	DEGRÉ D'INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT							LES MESURES PROPOSÉES		
	Sur la ressource en eau	Sur les paysages	Sur le patrimoine	Sur la biodiversité		Sur les risques	Sur les pollutions, les nuisances	Principe d'évitement	Principe de réduction	Principe de compensation
				Natura 2000	Autres					
<u>Orientations pour l'habitat :</u> • Contenir la croissance démographique dans le respect de l'identité de la commune et de la capacité structurelle des équipements publics ; stabiliser la population autour de 5 000 habitants à l'horizon 2035. Concentrer l'accueil des nouveaux logements au sein de la trame urbaine déjà constituée en tenant compte des opérations déjà livrées depuis 2022. Envisager la reconversion d'anciens sites agricoles localisés dans l'enveloppe urbaine.	Faible	Faible	Moyen	Nul à Faible	Nul à Faible	Moyen	Faible	Aucune nouvelle zone à urbaniser délimitée en dehors de l'enveloppe urbaine et par conséquent aucun étirement de la trame urbaine sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.	- Prise en compte du potentiel de logements par reconversion urbaine de bâtiments existants, densification encadrée et remplissage des terrains encore libres de construction (dents creuses), permettant de limiter à environ 0,20 ha la superficie totale d'espace agricole et/ou naturel consommé pour l'habitat. Cette consommation rendue possible étant localisée au niveau des anciennes serres agricoles dont la requalification nécessite d'étendre un minimum la zone (pour la création des accès et du stationnement). - Consommation globale évitée grâce à une politique de renouvellement urbain (tous les logements à produire sont attendus dans la trame urbaine déjà constituée). - Deux emprises (Secteur "Les Granges" et Place de l'Église) destinées à accueillir des nouvelles constructions à usage d'habitation sont soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposant des principes de traitement paysager pour faciliter l'insertion des constructions possibles et favorables à la biodiversité locale.	
• Réduction d'environ 25,5 ha des zones à urbaniser mixtes et à destination d'habitat dont plusieurs localisées dans des secteurs humides.	Incidences très positives	Incidences très positives	Incidence positive	Incidence positive	Incidences très positives	Incidences positives	Incidences positives	Plusieurs zones "à urbaniser" inscrites au PLU avant révision sont supprimées et reclassées en zones naturelles ce qui représente environ 25,5 ha localisés en plein cœur de la vallée.		
<u>Orientations pour les équipements :</u> • Anticiper d'éventuels besoin foncier pour le développement des équipements communaux.	Faible	Faible	Faible	Nul à Faible	Nul à Faible	Faible	Faible	Aucune zone rendant possible la consommation d'espaces naturel, agricole et forestiers n'a été définie pour l'accueil de nouveaux équipements.	- Bien qu'aucune zone ne soit délimitée pour l'accueil de nouveaux équipements, la mise en place d'un emplacement réservé au sud du pôle d'équipement de la rue du Professeur Calmette rend possible la consommation d'environ 0,45 ha d'ENAF. Pour autant il s'agit d'un emplacement réservé destiné à la constitution d'une réserve foncière pour anticiper d'éventuels besoins sans qu'un projet concret ne soit réellement prévu. Il n'est pas certain qu'un projet soit réalisé d'ici 2035. Un second emplacement réservé mis en place pour la création de nouvelles places de stationnement à proximité de la Place du Général Sarraill rend possible la consommation d'environ 0,1 ha d'ENAF mais aucun autre espace n'était disponible compte tenu de la configuration de la trame urbaine. L'emprise a donc été délimitée à son stricte minimum.	
<u>Orientations pour les activités économiques :</u> • Soutenir le tissu économique en prenant appui sur la présence d'établissement de renom, moteurs de l'économie locale et importants pourvoyeurs d'emplois. • Envisager à terme une éventuelle finalisation du Parc Alata ("Alata III") sous condition d'une validation par le SCOT de la CCPOH • Soutenir l'économie agricole en favorisant le maintien de la dernière exploitation et en limitant la consommation de l'espace, tout en ayant conscience des difficultés de cette activité sur le territoire communal.	Faible	Faible	Faible	Nul à Faible	Nul à Faible	Faible	Moyen	Pas d'évitement possible : répondre à un besoin à court terme de développement endogène (sur place) d'établissements qui existent, pas d'autres possibilités à l'échelle de la commune. Pas d'évitement possible : répondre au besoin de développement du Parc Alata, reconnu par la Région comme "Projet d'Envergure Régionale" à la demande la CCPOH. Parc qui constitue un axe fort du développement écomique de l'intercommunalité (traduction dans le SCOT de la CCPOH (révision) en cours).	- Dispositions réglementaires qui tiennent compte de l'environnement habité (dans les zones mixtes à dominante d'habitat) en interdisant les installations classées pour la protection de l'environnement qui relèvent du régime "d'enregistrement" ou "d'autorisation" en autorisant uniquement celles qui relèvent du régime "de déclaration" à condition que des mesures adaptées d'évitement et de réduction des nuisances ou des risques soient mises en oeuvre. - Dispositions réglementaires qui tiennent compte de l'environnement habité (dans les zones mixtes à dominante d'habitat) en interdisant les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement. - Délimitation de zones UE et UI dédiées aux activités économiques et localisées à l'extérieur des espaces habités. -Les études écologiques réalisées dans le cadre de l'aménagement de la deuxième tranche du parc Alata ont été mises à jour en 2025 et seront largement complétées dans le cadre de l'étude d'impact relative au projet (étude 4 saisons notamment). Les enjeux écologiques concernant la flore sont qualifiés de moyen de par la présence de 3 espèces déterminantes de ZNIEFF. Toutefois, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place sur la zone prévoient une zone de paysagement sur au moins 10 mètres de profondeur décomptés à partir de l'alignement. Les 3 espèces ont été observées le long des voies et sont donc comprises dans cette zone de paysagement, elles pourront donc probablement être préservées. Concernant l'avifaune qui constitue un enjeu écologique qualifié d'assez fort, l'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet devra intégrer un plan de gestion adapté à cet enjeu. - Dispositions réglementaires de la zone 1AUe qui imposent les clôtures végétales, propices au développement de la biodiversité locale. -Dispositions réglementaires visant à limiter le gabarit des constructions autorisées au sein de la zone agricole "A" - Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encadrer la requalification des deux sites agricoles localisés au sein de l'enveloppe urbaine.	

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PLU ET MESURES PROPOSÉES

Pour une approche plus détaillée et explicite du contenu de ce tableau, il convient de se reporter aux parties 2 et 4 du rapport de présentation (pièce n°1 du dossier PLU)

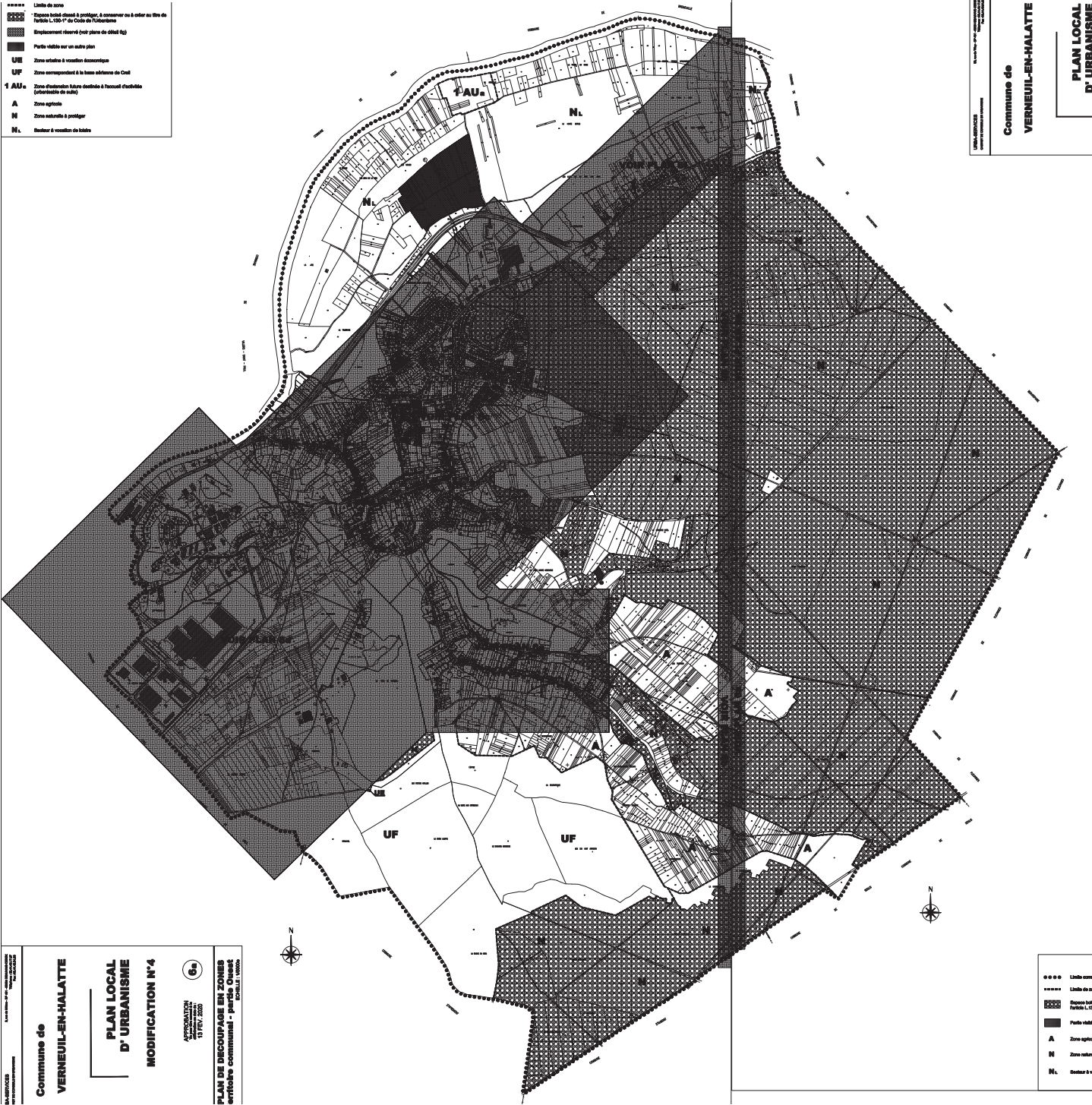
PRINCIPALES ORIENTATIONS RETENUES AU PLU RÉVISÉ	DEGRÉ D'INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT						LES MESURES PROPOSÉES			
	Sur la ressource en eau	Sur les paysages	Sur le patrimoine	Sur la biodiversité		Sur les risques	Sur les pollutions, les nuisances	Principe d'évitement	Principe de réduction	Principe de compensation
				Natura 2000	Autres					
Autres projets significatifs engagés, prévus ou proposés :										
Préservation des secteurs soumis à des aléas de risques naturels				Incidences positives				- Aucune zone d'extension définie dans un périmètre du PPRI de l'Oise. Reclassement en zone naturelle "N" des terrains libres de construction au niveau de la zone d'activité de Vaux et compris dans la zone rouge du PPRI. - Suppression de plusieurs zones "à urbaniser" localisées à proximité du ru Macquart. - Aucune zone d'extension définie sur ou à proximité des coteaux. - Interdiction des sous-sol sur l'ensemble des zones mixtes à dominante d'habitat (risque de remontées de nappe). - Dispositions réglementaires imposant le maintien d'espaces de pleine terre à l'échelle de chaque terrain nouvelle urbanisé. - Identification de nombreux fossés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.		
Préservation des ensembles arborés				Incidences positives				Le développement urbain sur des boisements et éléments plantés a été évité. L'ensemble des éléments boisés ou plantés est identifié espace boisé classé ou en éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme.		
Préservation des milieux humides				Incidences positives				Le développement urbain sur les milieux humides (zone humide avérée identifiée au SAGE) dans la vallée de l'Oise a été évité. Un classement en zone naturelle stricte est prévu sur les milieux humides de la vallée de l'Oise (secteur Nh) ; les possibilités d'aménagements sont très limitées. Toutes les zones potentielles d'urbanisation ont fait l'objet d'études écologiques ayant permis de vérifier la présence ou non de zones humides avérées (non identifiées par le SAGE). Toutes les zones ainsi identifiées ont été reclassées en zone naturelle "N". Plusieurs de ces zones étaient rendues constructibles par le PLU avant révision.		
Préservation des sites d'intérêt patrimonial et/ou paysager				Incidences positives				- Aucun développement urbain sur les terrains engendrant un étirement de la trame urbaine au-delà des derniers terrains déjà urbanisés (sur chacun des secteurs urbanisés). - Réglementation limitant la profondeur constructible des terrains. Délimitation d'un secteur naturel "Nj" de jardins pour les ensembles de jardins les plus conséquents. - Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les deux zones "à urbaniser" mises en place pour le développement du parc Alata afin d'imposer la réalisation d'espaces paysagers. Pour autant, l'intérêt paysager des secteurs retenus pour le développement du parc est limité.		

Tableaux de superficies des zones du PLU révisé :

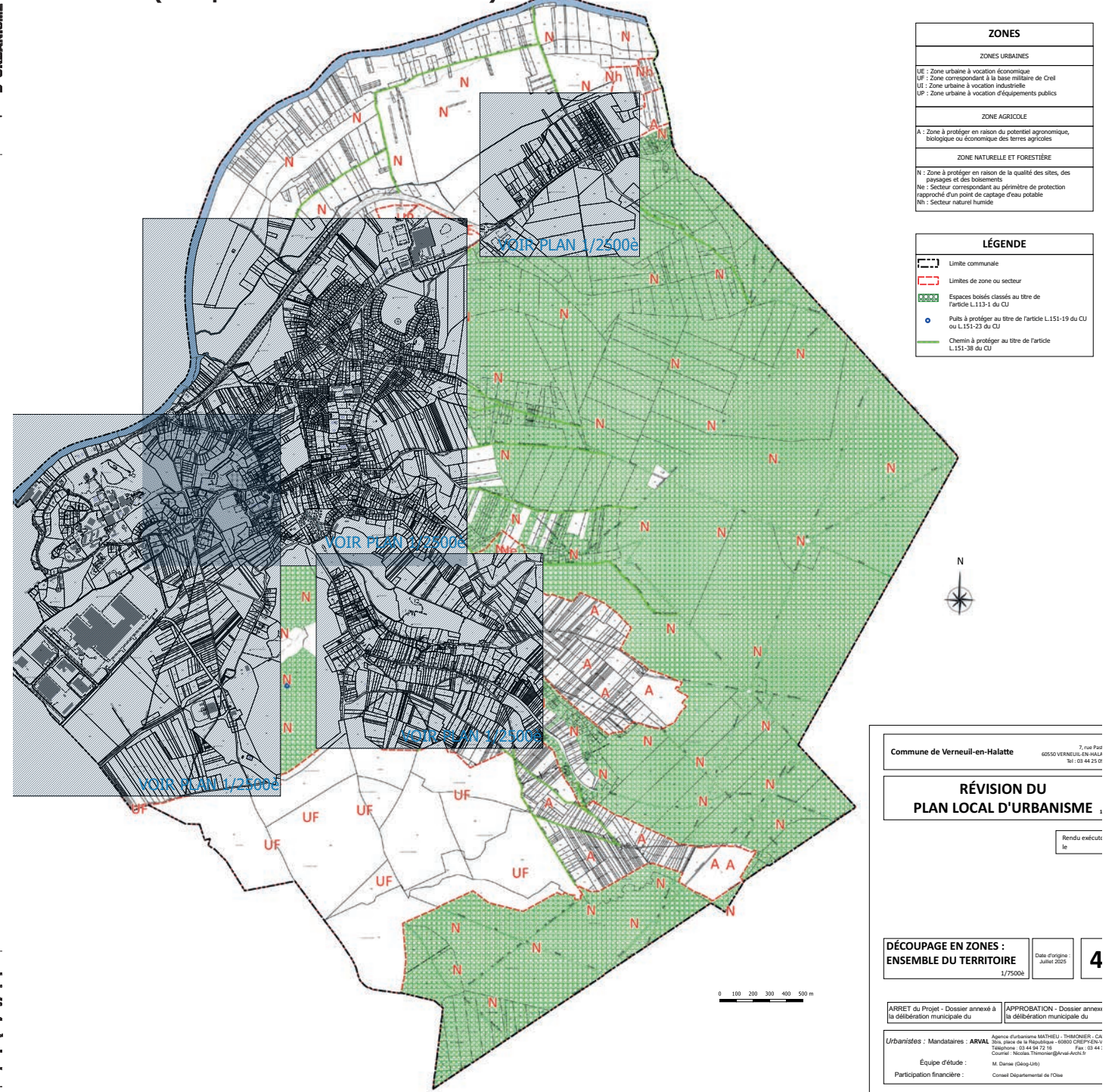
ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU AVANT RÉVISION	SUPERFICIE EN HECTARES AU PLU APRÈS RÉVISION
UA	7,79 ha	6,68 ha
UB	55,30 ha	58,79 ha
UD	89,56 ha	77,84 ha
UDa	24,43 ha	21,20 ha
UE	58,03 ha	60,20 ha
UF	198,01ha	191,63 ha
UG		2,54 ha
UI	45,00 ha	67,50 ha
UJ	2,73 ha	
UL		3,50 ha
UP	12,91 ha	11,53 ha
UT	2,72 ha	
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	496,48 ha	501,41 ha
1AU	6,50 ha	0,94 ha
1AUa	23,23 ha	
1AUe	0,67 ha	16,46 ha
1AUh1	4,81 ha	
1AUh2	0,59 ha	
1AUh3	2,00 ha	
1AUh4	1,49 ha	
1AUh5	1,11 ha	
1AUh6	2,49 ha	
1AUh7	10,85 ha	
1AUm1	2,50 ha	
1AUm2	8,29 ha	
1AUL		
TOTAL DE LA ZONE À URBANISER	64,53ha	17,40 ha
A	235,39 ha	207,19 ha
Ap		6,28 ha
TOTAL DE LA ZONE AGRICOLE	235,39 ha	213,47 ha
N	1 102,58 ha	1 459,51 ha
dont Na	5,14 ha	3,45 ha
dont Ne		17,81 ha
dont Nh		7,30 ha
dont Nj		6,64 ha
dont NL	321,88 ha	2,23 ha
dont Nn		2,39 ha
dont Nt		1,69 ha
dont Ntfl		0,49 ha
TOTAL DE LA ZONE NATURELLE	1 429,60 ha	1 501,51 ha
TOTAL TERRITOIRE	2 226,00 ha	2 233,91 ha

Le tableau de surface présentés ci-contre reprend la superficie des zones affichées dans le rapport de présentation du PLU de la commune avant révision (tableau compris dans le rapport de présentation du dossier de modification n°4 du PLU approuvé le 13 février 2020). Les superficies affichées pour les zones du PLU révisé de la commune ont été calculées sur le cadastre numérisé de la commune sur Système d'Information Géographique (SIG) au format Lambert 93. Ainsi, on observe un delta de 7,91 ha entre les deux sources de données. La comparaison des superficies entre le PLU actuel et le PLU révisé doit donc être effectuée en tenant compte de ce delta.

ZONAGE PLU AVANT RÉVISION - ENSEMBLE DU TERRITOIRE



ZONAGE PLU APRÈS RÉVISION - ENSEMBLE DU TERRITOIRE (voir pièce 4a du dossier PLU)



Résumé non technique

ZONAGE PLU AVANT RÉVISION - SECTEUR AGGLOMÉRÉ



LEGENDE

- Limites communales
- Limites de zone
- Espace bâti classé à protéger, à conserver ou à créer au titre de l'article L.150-1° du Code de l'urbanisme
- Emplacement réservé (voir plans de détail Rg)
- Secteur délimité en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme (% minimal de logements locatifs sociaux)
- Pavés réalisés sur un autre plan
- Zone urbaine correspondant au cœur de ville
- Zone urbaine mixte (bât à l'air en centre historique)
- Zone urbaine d'habitat pavillonnaire dense
- Secteur d'habitat de maisons densifiées
- Zone urbaine à vocation économique
- Zone urbaine de camping-caravaning
- Zone urbaine d'équipements publics
- Zone d'extension future à vocation principale d'habitat (urbain ou rural)
- Zone d'extension future à vocation principale d'habitat (urbain ou rural)
- Zone d'extension future à vocation principale d'habitat (urbain ou rural)
- Zone d'extension future à vocation principale d'habitat (urbain ou rural)
- Zone d'extension future à vocation mixte (urbain ou rural), les principes d'aménagement de ce secteur sont présentés dans les "Valeurs particulières d'aménagement" (document 4)
- Zone d'extension future à vocation mixte (urbain ou rural), les principes d'aménagement de ce secteur sont présentés dans les "Valeurs particulières d'aménagement" (document 4)
- Zone agricole
- Zone naturelle à protéger
- Secteur à vocation de loisirs

ZONAGE PLU APRÈS RÉVISION -SECTEUR AGGLOMÉRÉ (voir pièce 4b du dossier PLU)



LEGENDE

- Limites communales
- Limites de zone ou secteur
- Espace bâti classé au titre de l'article L.151-1 du CU
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-14 du CU
- Secteurs soumis aux Orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du CU
- Secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du CU
- Blancet à protéger en application de l'article L.151-19 du CU
- Emplacement réservé à l'habitat de caractère en valeur au titre de l'article L.151-19 du CU
- Parcelle à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du CU
- Chemin à protéger au titre de l'article L.151-38 du CU
- Pavés à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
- Secteur de voirie ou chemin ne pouvant constituer un accès à des constructions nouvelles
- Petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU
- Parcelle à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
- Etang ou mare à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
- Arbre remarquable à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU

ZONES

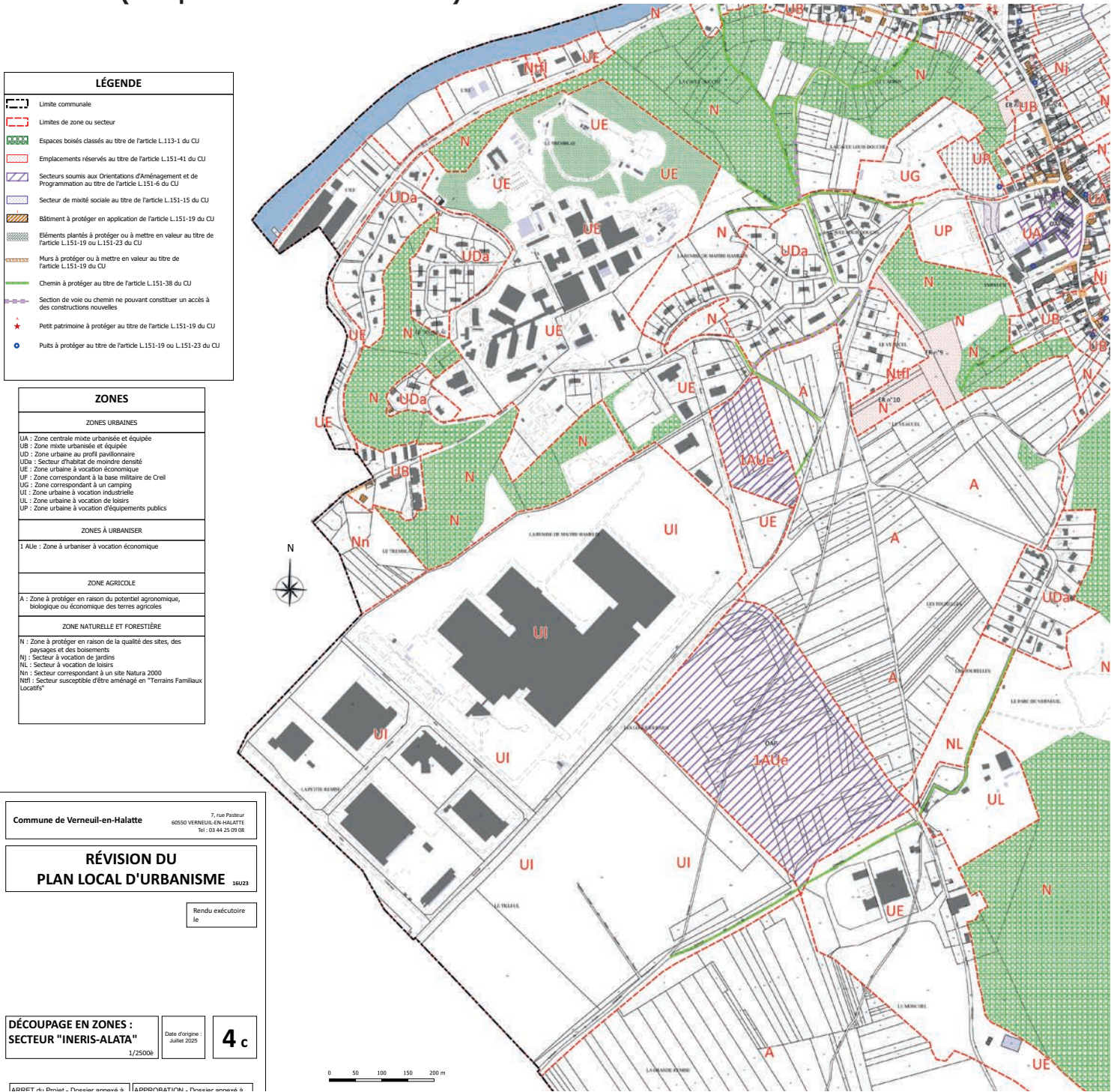
- ZONE URBAINE
- UA : Zone centrale mixte urbaine et décapée
- UB : Zone urbaine à vocation économique
- UD : Zone urbaine à vocation économique
- UE : Zone urbaine à vocation économique
- UP : Zone urbaine à vocation économique
- ZONE AGRICOLE
- A : Zone à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles
- ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE
- N : Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des biotopes
- Nr : Secteur susceptible d'être aménagé en "Terres familiales locales"
- ZONE AGRICOLE
- A : Zone à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles
- ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE
- N : Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des biotopes
- Nr : Secteur susceptible d'être aménagé en "Terres familiales locales"

Résumé non technique

ZONAGE PLU AVANT RÉVISION - INERIS/ALATA



ZONAGE PLU APRÈS RÉVISION - INERIS/ALATA (voir pièce 4c du dossier PLU)

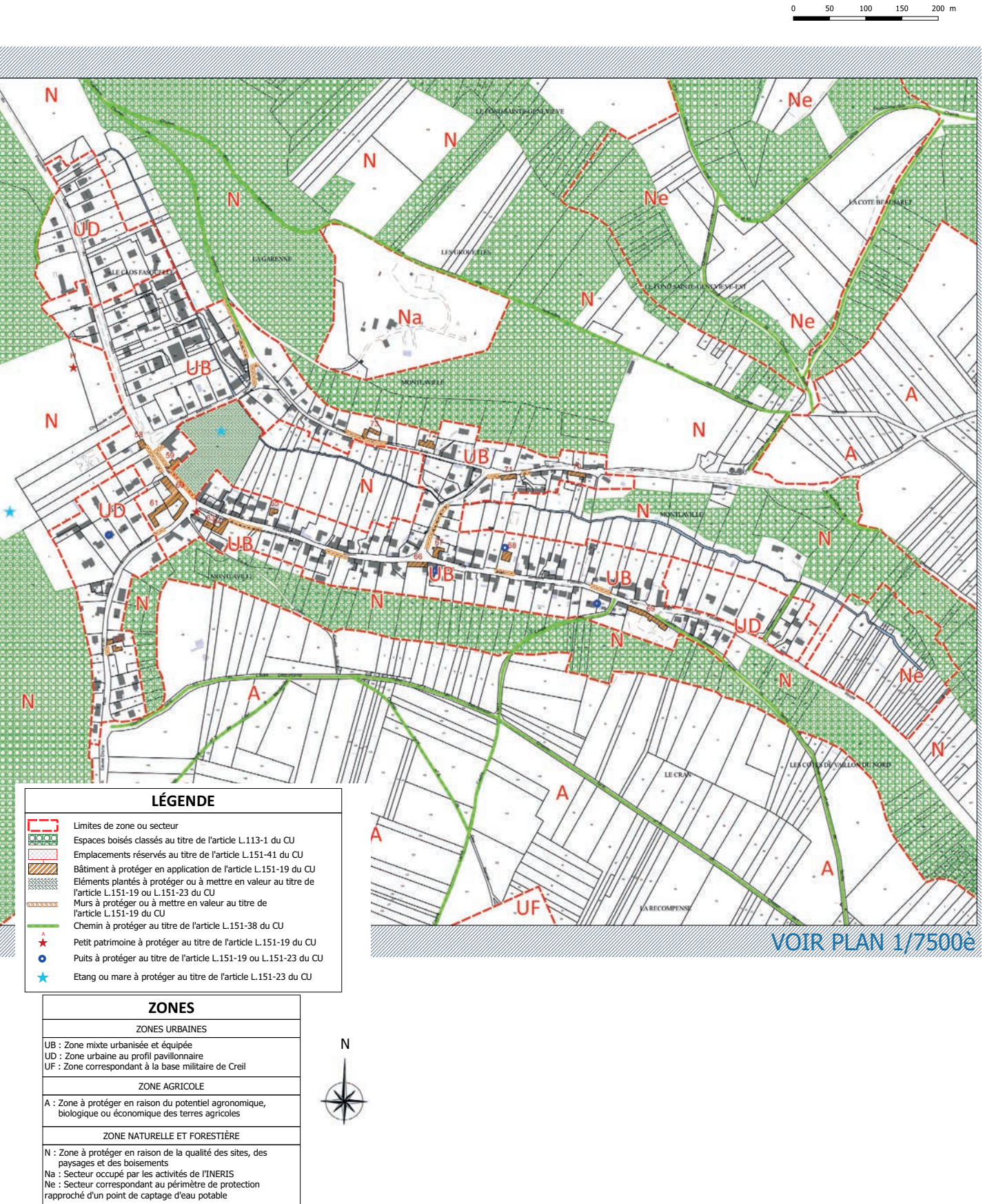


Résumé non technique

ZONAGE PLU AVANT RÉVISION -
MONTLAVILLE

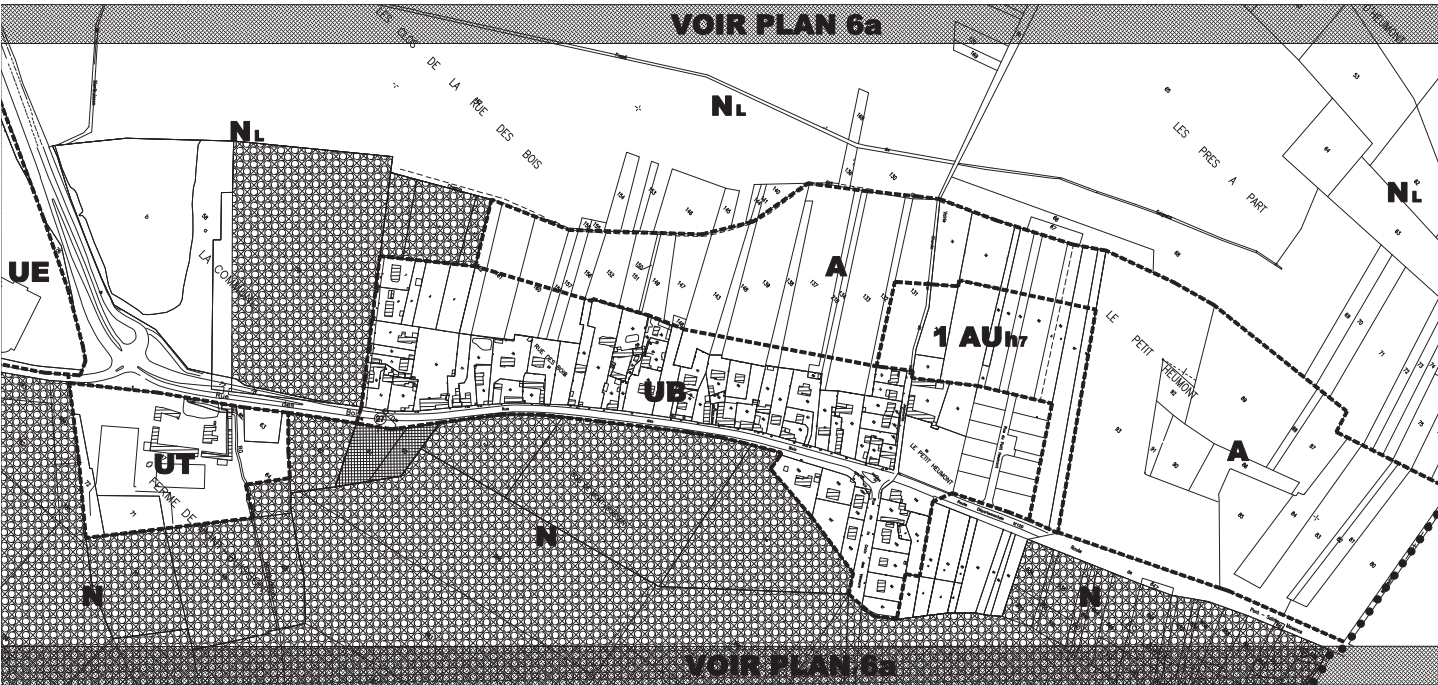


ZONAGE PLU APRÈS RÉVISION -
MONTLAVILLE (voir pièce 4d du dossier PLU)

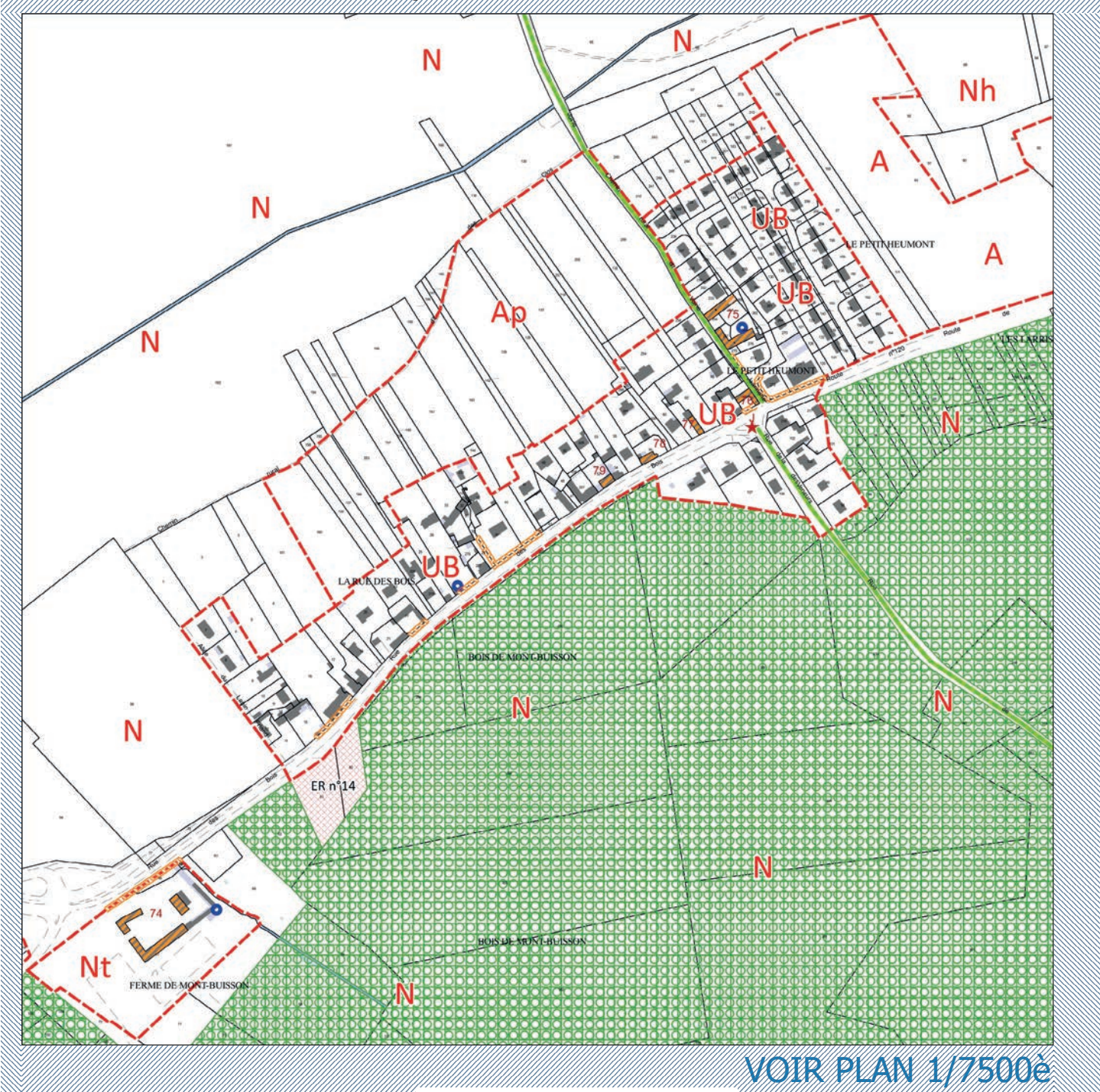


Résumé non technique

ZONAGE PLU AVANT RÉVISION - LA RUE DES BOIS



ZONAGE PLU APRÈS RÉVISION - LA RUE DES BOIS (voir pièce 4e du dossier PLU)



- LEGENDE**
- Limite communale
 - Limite de zone
 - Espace boisé classé à protéger, à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1° du Code de l'Urbanisme
 - Emplacement réservé (voir plans de détail 6g)
 - Partie visible sur un autre plan
 - UB** Zone urbaine mixte (bâti édifié en ordre discontinu)
 - UE** Zone urbaine à vocation économique
 - UT** Zone urbaine à vocation touristique
 - 1 AU** Zone d'extension future à vocation principale d'habitat (urbanisable de suite)
 - A** Zone agricole
 - N** Zone naturelle à protéger
 - Nt** Secteur à vocation de loisirs

- LÉGENDE**
- Limites de zone ou secteur
 - Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU
 - Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du CU
 - Bâtiment à protéger en application de l'article L.151-19 du CU
 - Murs à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du CU
 - Chemin à protéger au titre de l'article L.151-38 du CU
 - ★ Petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU
 - Puits à protéger au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du CU

ZONES
ZONE URBAINE
UB : Zone mixte urbanisée et équipée
ZONE AGRICOLE
A : Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
Ap : Secteur agricole protégé
ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE
N : Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des boisements
Nh : Secteur naturel humide
Nt : Secteur à vocation touristique