

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

16U23

Rendu exécutoire



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Date d'origine :
Août 2025

3

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



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Granges (zones 1AU et UB) :

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la requalification d'anciens sites agricoles localisés en zones 1AU et UB et donnant initialement sur la rue du Professeur Calmette.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement des secteurs :

- L'urbanisation des secteurs ne peut s'envisager qu'à partir d'opérations d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
- Cette opération s'inscrit sur deux sites différents aujourd'hui occupés par des bâtiments agricoles (hangars sur le secteur nord, serres sur le secteur sud). La conception de ces nouveaux ensembles bâtis doit viser à optimiser l'espace disponible dans le respect de la configuration urbaine du bourg. Le projet présenté devra s'attacher à cette problématique tant au niveau de son organisation, sa desserte, son insertion paysagère et son architecture.
- Une qualité architecturale homogène sur chacune des emprises est souhaitée de manière à correctement intégrer les nouveaux bâtiments au reste du quartier.
- La ou les opérations à réaliser auront à intégrer la construction de nouveaux logements venant répondre aux objectifs chiffrés du projet communal et à la volonté de diversifier l'offre disponible en matière de logements afin de densifier de façon raisonnée les espaces les plus propices en induisant le moins de consommation d'espace possible.
- Le terrain localisé au nord est voisin de plusieurs parcelles bâties. Une trame végétale de type bande plantée en fond de jardin est à prévoir afin de limiter les effets de co-visibilité de voisinage.
- Les surfaces imperméabilisées seront limitées et la gestion des eaux pluviales sera réalisée sur place.

2/ Dispositions portant sur l'habitat :

- Chacun des deux secteurs est à vocation principale d'habitat et devra conduire à la réalisation totale de 30 à 40 logements répartis de la façon suivante :
 - Site occupé par les hangars agricoles (secteur nord – en jaune sur le schéma des OAP) : 25 à 30 logements dont 40% de logements sociaux.

- Site occupé par l'ancienne serre agricole (secteur sud – en rouge sur le schéma des OAP) : 5 à 10 logements dont 40% de logements sociaux.

• Est encouragée la réalisation de logements à la typologie et au statut d'occupation diversifiés afin de répondre au plus grand nombre des besoins constatés sur la commune. Il est utile rappelé que les deux secteurs sont concernés par une délimitation au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme et que par conséquent, sur les 30 à 40 logements à produire, il est attendu un minimum de 40% de logements locatifs sociaux soit 12 à 16 logements.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Concernant le site occupé par les hangars agricoles (secteur nord) les accès se feront uniquement depuis la rue du Professeur Calmette. Une connexion piétonne avec l'allée François Villon sera à prévoir.
- Le site occupé par les hangars agricoles (secteur nord) est concerné par un emplacement réservé destiné à la création d'une nouvelle voie en double sens et de stationnements publics qui seront accessibles par tous.
- Concernant le site occupé par la serre agricole (secteur sud) l'accès se fera via l'extrémité de la rue du Jeu d'Arc. En cas d'impossibilité de créer un accès sur cette rue, un accès sur la chaussée des Moulins pourra être envisagé.

4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ces deux secteurs s'inscrivent sur des portions de cœurs d'îlots dans un environnement à dominante pavillonnaire (secteur nord) et dans un environnement plus dense (secteur sud). Les jardins des terrains nouvellement construits sur le secteur et le traitement végétal des fonds de parcelles devront participer à la biodiversité existante au sein de l'espace urbanisé de Verneuil-en-Halatte.
- La portion sud du terrain occupé par l'ancienne serre agricole comprend de la végétation (arbres de haute tige et arbustes) qui sera à préserver.
- Le maintien d'emprises non imperméabilisées sur les secteurs évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux.
- Les opérations à réaliser s'inscriront dans la même direction. Il est donc prévu :
 - au moins 50 % de l'emprise des espaces restés libres après implantation des constructions à usage d'habitation doit faire l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (emprise perméable permettant l'infiltration des eaux pluviales traité en engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) ;
 - au moins un arbre par tranche de 200 m² de terrain ;
 - l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant la liste annexée au règlement écrit du PLU. Les essences invasives sont interdites.

PLU DE VERNEUIL-EN-HALATTE
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
LES GRANGES
(Requalification de deux sites agricoles)

LÉGENDE :

Périmètre d'application des OAP

Formes urbaines et densités

Requalification du site des **hangars agricoles (secteur nord)** - 25 à 30 logements

Requalification du site des **serres agricoles (secteur sud)** - 5 à 10 logements sous forme de logements individuels ou petit collectif limité à R+1 maximum

Liaisons

Accès possible à la zone

Principe de liaison uniquement piétonne

Espace réservé à la création d'une nouvelle voie double sens et de stationnement public

Traitement paysager

Clôture végétale obligatoire

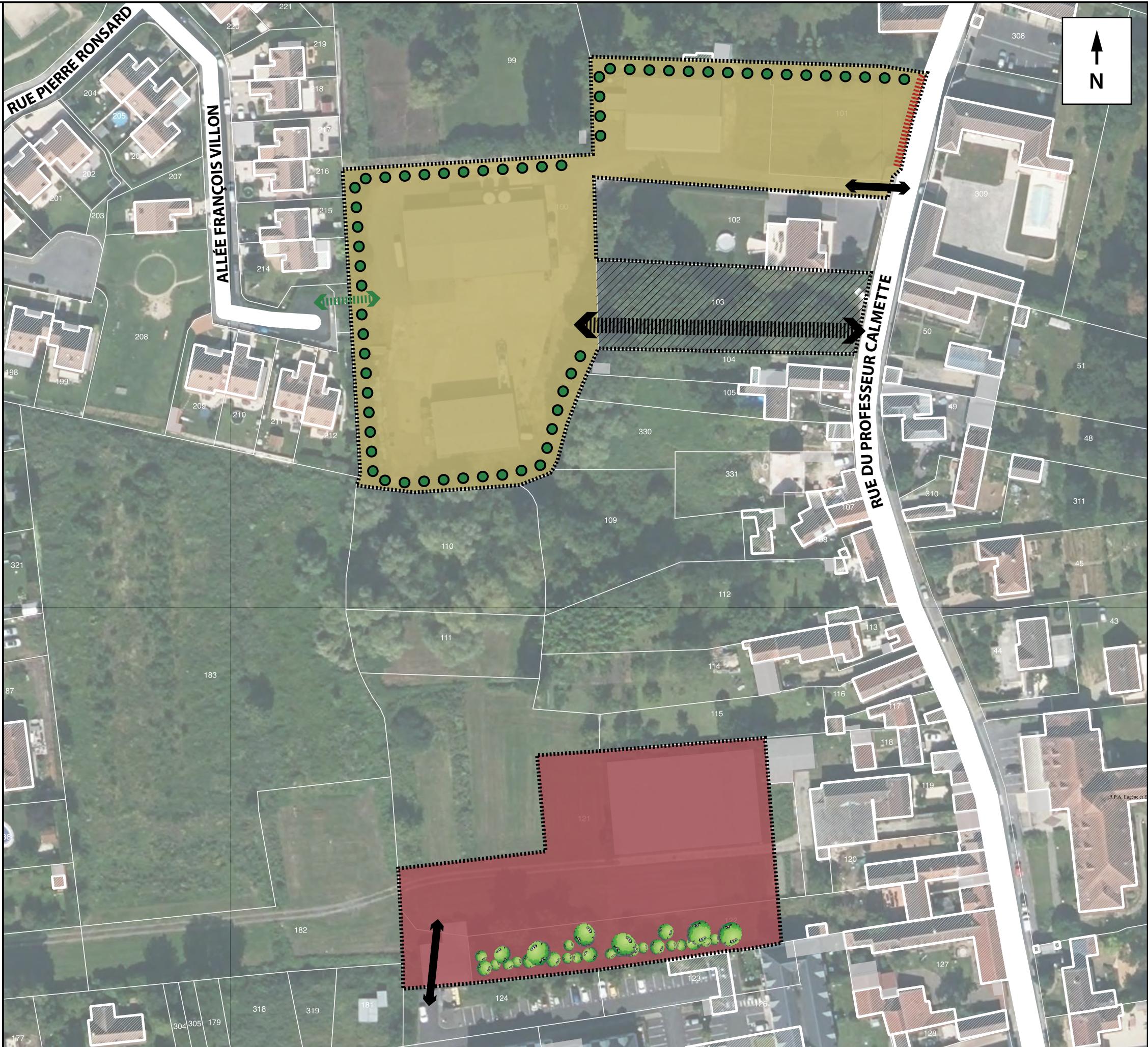
Frange paysagère à préserver

Mur ancien à préserver

Sur le site de requalification des hangars agricoles il est demandé 25 à 30 logements soit une densité de 32 à 39 log/ha.

Sur le site de requalification des serres agricoles il est demandé 5 à 10 logements soit une densité de 12 à 23 log/ha.

Échelle 1/1000^{ème} (impression format A3)



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Parc Alata (zone 1AUe) :

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur les deux zones 1AUe donnant sur les avenues du Parc Alata, Hurel Dubois, de la Forêt d'Halatte et la rue Sainte Claire Deville.

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- Afin de limiter l'artificialisation d'espace, les deux zones ne pourront être aménagées que si ces dernières sont effectivement confirmées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte (CCPOH) en cours de révision afin notamment de traduire les objectifs affichés par le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoire (SRADDET) des Hauts de France. Par ailleurs, il conviendra de réaliser les études environnementales préalables nécessaires à la réalisation du projet prenant en compte les éventuels enjeux en matière de biodiversité et de risques. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches sous réserve de respecter le schéma d'aménagement global.
- Les deux secteurs ayant pour but de permettre la poursuite de l'extension du Parc Alata, l'aménagement de ces derniers devra prendre en compte la requalification des voies riveraines (Avenue de la Forêt et Avenue Hurel Dubois principalement) afin que le nouveau secteur prenne accès sur ces dernières s'inscrive dans la continuité des aménagements réalisés et en cohérence avec ceux projetés.
- Il est notamment attendu un paysagement (avec création d'un écran végétal) de l'ensemble des zones formées entre l'alignement et la marge de recul fixée à 10 mètres.

2/ Dispositions portant sur les activités :

- Les deux secteurs sont uniquement à vocation d'activités conformément à celles autorisées dans le règlement écrit de la zone 1AUe.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

- Les deux secteurs ayant pour but de permettre la poursuite de l'extension du Parc Alata, l'aménagement de ces derniers devra prendre en compte la requalification des voies riveraines (Avenue de la Forêt et Avenue Hurel Dubois) afin que le nouveau secteur prenne accès sur ces dernières s'inscrive dans la continuité des aménagements réalisés et en cohérence avec ceux projetés.

4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

- Ces deux secteurs s'inscrivent à l'interface entre des espaces agricoles de grande culture, la zone d'activité du Parc Alata et d'autres activités économiques. Une attention particulière devra donc être apportée sur le traitement paysager de l'interface entre les futures zones d'extension et les espaces encore voués à l'agriculture (localisés à l'est des secteurs).
- Une mise à jour de l'inventaire écologique réalisé en 2015 a été réalisée en 2025. Cette mise à jour sera complétée et intégrée dans le cadre de l'étude d'impact spécifique au projet. Des mesures spécifiques de prise en compte et de gestion des différentes espèces présentant des enjeux écologiques seront attendues.
- D'une manière générale, les préconisations qui seront faites dans le cadre de l'étude d'impact spécifique au projet devront être respectées.
- Les espaces paysagers et écrans de végétation prévus sur tout le pourtour du projet pourront utilement assurer le maintien d'une trame verte propice au maintien de certaines des espèces observées dans le cadre de la mise à jour de l'inventaire écologique et plus largement dans le cadre de l'étude d'impact spécifique au projet.
- Le maintien d'emprises non imperméabilisées sur les secteurs évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux.
- Les opérations à réaliser s'inscriront dans la même direction. Il est donc prévu :
 - au moins 50 % de l'emprise des espaces restés libres après implantation des constructions à usage d'habitation doit faire l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (emprise perméable permettant l'infiltration des eaux pluviales traité en engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) ;
 - l'obligation de recourir à des essences champêtres locales suivant la liste annexée au règlement écrit du PLU. Les essences invasives sont interdites.

↑
N

PLU DE VERNEUIL-EN-HALATTE
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
ALATA III

LÉGENDE :

-  Périmètre d'application des OAP
-  Formes urbaines et échéancier d'ouverture à l'urbanisation
 - Zones destinées à l'accueil d'activités sous condition de validation de cette dernière par le SCOT de la CCPOH
-  Traitement paysager
 - Zone de paysagement obligatoire
 - Création d'un écran végétal
-  Liaisons et accès
 - Prendre en compte et poursuivre la requalification de l'Avenue de la forêt
 - Intégrer la requalification de l'Avenue Hurel Dubois

Échelle 1/2500ème (impression au format A3)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Requalification de la place de l'Église (zone UA) :

NOTICE EXPLICATIVE

Conformément aux articles L.151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissant des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Il s'agit d'orientations d'aménagement et de programmation visant à encadrer la requalification de la place de l'Église (zone UA).

1/ Dispositions portant sur l'aménagement de ce secteur :

- Une étude d'aménagement du centre bourg a été réalisée en 2023 et les grands principes prévus par la présente OAP traduisent les premières hypothèses d'aménagement issues de cette dernière.
- L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne peut s'envisager qu'à partir d'une opération d'ensemble afin d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause l'aménagement du reste de la zone. L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.
- L'aménagement global du secteur doit permettre de renforcer l'identité du cœur de bourg.
- Une qualité architecturale, paysagère et urbaine est souhaitée de manière à intégrer parfaitement la nouvelle place à son environnement immédiat.
- Les espaces actuellement occupés par du stationnement seront retravaillés afin de concilier accès sécurisés aux futurs commerces et services, stationnement, massifs plantés et, d'une manière générale, tout autre aménagement permettant de valoriser cet espace.
- À l'arrière de l'Église (espace localisé à l'ouest), un espace paysager largement arboré sera créé.
- L'opération à réaliser aura à intégrer la construction de nouveaux commerces en rez-de-chaussée surmontés de logements (environ 15 logements) venant répondre aux objectifs chiffrés du projet communal afin de densifier de façon raisonnée les espaces les plus propices.

2/ Dispositions portant sur l'habitat, le commerce et les services :

- Le secteur est à vocation mixte et devra permettre la création de nouveaux commerces/services qui seront surmontés d'une quinzaine de logements.
- Dans le cadre de la création du ou des futur(s) bâtiments, un cône de vue donnant sur le clocher de l'église devra impérativement être préservé.

3/ Dispositions portant sur les transports et les déplacements :

• La requalification de la place de l'Église doit permettre de créer du lien entre les différents espaces publics de la commune. Ainsi, des chemins piétons transversaux devront être créés afin de redonner à la place son rôle central dans l'organisation du centre-ville.

• Une connexion piétonne avec le nouvel espace de stationnement réalisé à l'ouest de l'opération devra être créée.

4/ Dispositions relatives à la biodiversité :

• Ce secteur s'inscrit en plein cœur de l'enveloppe urbaine. La végétation est bien présente sur toute la partie ouest du site et la faune bénéficie du relatif abandon de la zone. Ainsi, les opérations localisées sur toute la partie ouest du secteur devront être réalisées hors période de reproduction pour la faune et hors période d'hibernation (reptiles et mammifères).

• L'orvet fragile a été identifié dans le cadre des études écologiques réalisées et jointe au dossier PLU. Par conséquent, l'Orvet devra être déplacé en cas de destruction de son habitat.

• Un espace paysager largement arboré devra être recréé sur le secteur (une partie de la zone ouest de l'église).

• Le projet devra être pensé de façon à ce que l'éclairage nocturne soit adapté à l'utilisation du site afin de préserver la faune nocturne et la trame noire (lampe à éclairage dit « indirect », luminaires bas pour l'éclairage des pistes, des chemins...).

• Le projet devra prévoir des nichoirs à oiseaux anthropophiles ou à chiroptères.

• Le maintien d'emprises non imperméabilisées sur le secteur évitera de porter atteinte à l'équilibre hydraulique et écologique des lieux.

PLU DE VERNEUIL-EN-HALATTE
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
REQUALIFICATION PLACE DE L'ÉGLISE

LÉGENDE :

Périmètre d'application des OAP

Traitements des espaces publics

■ Principe de requalification de la place de l'église comprenant des accès aux commerces et services, des stationnements publics, des massifs plantés et tout autre aménagement permettant de valoriser cet espace.

■ Principe de création d'un espace paysager largement arboré

→ Cône de vue sur le clocher à préserver

★ Arbre remarquable à préserver

Liaisons

➡ Creation/valorisation de cheminements piétons transversaux

Formes urbaines et densités

■ Bâti à démolir

■ Bâti à démolir

■ Zone d'implantation possibles de commerces en rez-de-chaussée surmontés de logements (environ 15)

■ Mur à préserver

