

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

16U23

Rendu exécutoire



RÉPONSES PROPOSÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

Date d'origine :
Décembre 2025

10b

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

ANALYSE DES REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

En date du 3 décembre 2025, **avis favorable sans réserve.**

Remarques des services de l'État	Réponses proposées par la commune
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) auraient pu être complétées (superficies, références cadastrales, principes d'implantation des constructions projetées). Concernant plus précisément l'OAP « place de l'Eglise », elle s'appuie sur une étude d'aménagement du centre-bourg réalisée en 2023, qui n'est pas intégrée au document, de sorte qu'il n'est pas possible d'en confirmer les principes. Il conviendrait de joindre cette étude. Elle prend également en compte la demande du département de l'Oise de préserver les espaces naturels sensibles, y compris ceux identifiés en zone bâtie.	<p>Les OAP intégreront la superficie mais pas les références cadastrales dans la mesure où le périmètre est suffisamment lisible sur les plans et que les références cadastrales peuvent évoluer avec le temps en cas de division et ou regroupement de parcelle(s).</p> <p>La pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sera modifiée en conséquence.</p> <p>L'OAP « Place de l'Eglise » s'appuie effectivement sur une étude d'aménagement réalisée en 2023. Il n'a toutefois pas été jugé utile de joindre cette étude au dossier de PLU révisé afin de bien distinguer les deux documents et d'éviter que l'intégration de l'étude d'aménagement du centre bourg au sein du PLU ne vienne « figer » le projet alors même qu'il pourrait encore évoluer. Par ailleurs, la municipalité considère que les grandes lignes de cette étude d'aménagement sont largement retranscrites dans l'OAP.</p> <p>Pas de modification induite.</p>
Prise en compte des risques naturels et technologiques	
S'agissant de la gestion du ruissellement, il conviendra d'intégrer au rapport de présentation une cartographie issue de l'Atlas des Zones de Ruissellement (AZoR) accompagnée d'une description détaillée.	<p>La cartographie issue de l'Atlas des Zones de Ruissellement (AZoR) ainsi qu'une description de cette dernière (dans la limite de la précision de l'étude) seront ajoutées.</p> <p>La pièce n°1 « Rapport de présentation » sera modifiée en conséquence.</p>
Le territoire communal est partiellement concerné par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la société « Arkema » située à Villers-Saint-Paul. Il serait pertinent de consacrer une	<p>Les éléments demandés sont intégrés aux pages n°25 et 26 de la pièce n°1 « Rapport de présentation ».</p> <p>Pas de modification induite.</p>

<p>partie du rapport de présentation à la cartographie du zonage réglementaire du PPRT d'Arkema. Par ailleurs, les établissements rejetant des polluants pourraient également être mentionnés.</p>	
<p>Préservation de l'environnement, de la biodiversité et du patrimoine</p>	
<p>La prise en compte des continuités écologiques dans le PLU constitue un point positif, notamment à travers l'emplacement réservé n°7 dédié à la création d'une trame verte et bleue. Depuis la loi Climat et Résilience (2021), l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme permet de renforcer ces enjeux au moyen d'OAP spécifiques. Dans ce contexte, et au regard des éléments naturels structurants présents sur la commune, l'élaboration d'une OAP thématique « trames vertes et bleues » apparaîtrait pertinente pour compléter et clarifier les orientations déjà portées par le document.</p>	<p>La commune a opté pour une prise en compte des sensibilités environnementales au titre des paysages, du patrimoine et de la biodiversité par des dispositions réglementaires (règles écrites et graphiques) reposant entre autres, par l'inscription en zone naturelle stricte des secteurs non urbanisés concernés par la présence d'un site Natura 2000, d'une ZNIEFF ou d'un Espace Naturel Sensible, d'un couvert boisé important ou encore de milieux potentiellement humides (Vallon du ru Macquart notamment), l'identification au règlement graphique d'immeubles remarquables ou encore de murs anciens à protéger, ainsi que d'éléments du patrimoine bâti mais aussi l'identification de fossés, étangs, puits ou encore d'éléments plantés à protéger. Le règlement écrit fixe également des emprises minimales devant faire l'objet d'un traitement paysager de pleine terre.</p> <p>La mise en place d'OAP thématique « trames vertes et bleues » ne s'avère donc pas nécessaire, en rappelant que cette notion n'existe pas dans le Code de l'urbanisme qui indique simplement (article L151-6-2) que « les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». La notice écrite des OAP définies au PLU contient bien une rubrique sur la prise en compte de la biodiversité. La municipalité considère donc que les différents dispositifs réglementaires mobilisés permettent un travail à une échelle plus fine que ce qui pourrait être intégré dans une OAP thématique « Trames Vertes et Bleues ». Il est donc proposé de ne pas compléter le dossier PLU d'OAP thématique « trames vertes et bleues » ce qui viendrait complexifier l'instruction des autorisations d'urbanisme et augmenter le risque de contentieux sur des sujets difficilement applicables à l'échelle d'un simple terrain à bâtir.</p>

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Réponses proposées par la commune
<p>Avis favorable au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme :</p> <p>La commission émet un avis favorable concernant les STECAL Na, Nj, Nl, Nt et Ntfl considérant que de par leur taille et leur destination, ils correspondent bien à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.</p>	
<p>Avis favorable au titre de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.</p> <p>La commission émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Verneuil - en-Halatte considérant les efforts de la commune pour réduire le nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation et dans la mesure où il est compatible avec les objectifs du SCoT de la CCPOH en cours d'élaboration.</p>	
<p>Avis favorable au titre des articles L.142-4 & 5 du Code de l'urbanisme.</p> <p>La consommation émet un avis favorable sur l'ouverture à l'urbanisation limitée de la zone 1AUe d'une superficie de 14,1 ha dans la mesure où elle est compatible avec les objectifs du SCoT de la CCPOH en cours d'élaboration.</p>	

ANALYSE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

Ne figurent dans ces tableaux que les propositions de réponses aux personnes publiques qui ont fait part d'observations sur le dossier projet de P.L.U. arrêté qui leur a été transmis.

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées par la commune
<p>Avis réservé :</p> <p>1) Réserve sur la consommation d'espace agricole dans le projet de PLU.</p> <p>Nous saluons l'objectif affiché en page 10 du PADD visant à « préserver les terres agricoles et affirmer leur vocation agronomique et biologique ». Toutefois, nous déplorons que cet engagement soit assorti d'une clause d'exception – « hors des projets envisagés, dont Alata » – qui en réduit considérablement la portée. Une telle formulation revient à soustraire du périmètre de protection les zones précisément concernées par les projets d'urbanisation, ce qui compromet la cohérence et la crédibilité de l'objectif affiché.</p> <p>Le bilan de la consommation d'espace présenté aux pages 123-124 du rapport de présentation du PLU indique dans le tableau de consommation une consommation nulle (0 hectare) pour les activités, ce qui est manifestement inexact. Le projet prévoit en réalité la mobilisation de 15,36 hectares de terres agricoles pour le développement de la zone Alata. Cette donnée doit impérativement être intégrée au tableau de synthèse de la consommation d'espace.</p> <p>Il n'est pas acceptable de faire afficher une consommation nulle à vocation d'activité alors qu'un tel volume de foncier agricole est concerné. Une analyse fine de la répartition de cette consommation</p>	<p>Cette orientation est à mettre en lien avec les différentes cartographies du PADD puisque les secteurs de projet sont présentés et localisés. Il convient par ailleurs de préciser, que le territoire de la commune bénéficie d'un contexte géographique particulier avec d'importantes contraintes (vallée de l'Oise, massif forestier, vallons...) rendant complexe les possibilités de développement. La préservation des terres agricoles est bien un objectif que la municipalité souhaite afficher dans son PADD. À l'échelle du territoire, plus de 210 ha de terres agricoles font l'objet d'un classement en zone dédiée à l'agriculture (A) et plusieurs dizaines font l'objet d'un classement en zone N pour raison spécifiques (prairies, enjeux environnementaux...). Du fait de sa localisation stratégique à l'échelle du département et suivant les nombreuses entreprises pourvoyeuses d'emploi sur son territoire, la municipalité affiche un projet conciliant autant que possible préservation des terres agricole et développement économique, en lien avec les objectifs de l'intercommunalité.</p> <p>La commune estime que la remarque est disproportionnée. En effet, à partir de la page n°121 du rapport de présentation, le développement du Parc Alata est largement détaillé et illustré. Quelques lignes au-dessus du tableau mentionné, il est indiqué, en gras, que le développement d'Alata III pourrait induire la consommation d'environ 15,36 ha de terres agricoles. En page suivante du tableau, il est de nouveau indiqué (en gras pour les données les plus importantes), « il est précisé que le développement du Parc Alata rend possible la consommation d'environ 15,36 ha d'ENAF mais que cette consommation rendue possible va être quasi-intégralement déduite de l'enveloppe régionale ainsi que de l'enveloppe intercommunale puisque le Parc Alata a été reconnu comme Projet d'Envergure Régionale. Suivant les arbitrages qui seront effectués au niveau de l'intercommunalité, une fraction de cette consommation rendue possible sera nécessairement reportée sur l'enveloppe foncière disponible pour Verneuil-en-Halatte ». La municipalité estime donc qu'elle ne manque pas de « transparence » sur ce sujet, certes la ligne n'est pas dans un tableau de synthèse mais les données sont bien là.</p>

entre les échelles communale, intercommunale et régionale peut certes justifier une ventilation différente, mais elle ne saurait masquer la réalité de l'impact foncier. Le tableau de synthèse doit refléter cette consommation de manière transparente.

Par ailleurs, à notre connaissance le projet déposé au titre du PER concerne les secteurs Alata II et III pour une surface totale de 12,80 hectares, et non de 15,36 hectares comme pourrait le laisser croire la rédaction actuelle. Il est à noter qu'Alata III, hors extension nord-est, représente déjà 13 hectares, soit une surface supérieure à celle cumulée des secteurs Alata II et III (PER). Cela appelle une clarification sur la justification de cette consommation d'espace, notamment en précisant son rattachement à l'échelle territoriale pertinente (commune, intercommunalité, région).

L'extension nord-est de 2,36 hectares ne semble pas justifiée. Nous demandons en conséquence la suppression de cette extension et la réduction de l'emprise projetée à vocation économique.

Enfin, il convient de rappeler que l'extension programmée d'Alata représente une consommation significative de terres agricoles, alors même que le secteur Alata II vient d'être réalisé et qu'Alata VI est prévu sur 43,68 hectares sur la commune voisine de Creil.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, nous formulons des réserves quant à la consommation d'espace agricole projetée dans le cadre du présent PLU.

Par ailleurs, il est utile de rappeler plusieurs éléments : le PLU devra être compatible avec le SCOT en cours de révision. Le développement du Parc Alata est bien un projet majeur du développement économique de l'intercommunalité. La municipalité estime donc qu'il n'est pas logique d'intégrer au tableau, propre à la commune de Verneuil-en-Halatte, l'ensemble de cette consommation d'espace alors même que le développement du Parc Alata est un projet intercommunal (qui plus est reconnu comme d'envergure régionale). Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont par ailleurs mises en place sur les secteurs prévus pour ce développement et indiquent bien que les terrains ne pourront être urbanisés qu'en cas de traduction effective du développement du Parc Alata au sein du SCOT de la CCPOH.

L'approche exposée dans le rapport de présentation du PLU de Verneuil-en-Halatte, est une approche dépassant le simple cadre communal dans un contexte où le foncier et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être pensée à une échelle intercommunale et particulièrement lorsqu'il s'agit de développement économique.

Il convient de rappeler que le PLU de Verneuil-en-Halatte ne se limite pas au développement du Parc Alata et qu'il était important pour la municipalité de pouvoir adopter son PLU dans des délais raisonnables son PLU révisé. Dans un premier temps, il a été envisagé d'attendre la finalisation du SCOT de la CCPOH mais le dossier ayant pris du retard, il a finalement été décidé de poursuivre la révision du PLU quitte à devoir réaliser ultérieurement une mise en compatibilité du document. La clarification sur les secteurs Alata II et III sera donc apportée par le SCOT puisque c'est bien à l'échelle intercommunale que les décisions de répartition de la consommation seront prises. La CCPOH négociant actuellement pour que la seconde tranche du développement du Parc Alata, réalisée à l'issue d'un arrêté de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU le 22 novembre 2019, soit comptabilisée sur la période 2011-2021 et non 2021-2031. Les deux secteurs mis en place pour le développement du Parc Alata sont concernés par des OAP qui conditionnent notamment leur urbanisation à une traduction effective au SCOT de la CCPOH. Si les enveloppes foncières prévues pour le développement du Parc Alata sont revues à la baisse (ce qui ne semble pas être le cas vu les derniers échanges avec la CCPOH), alors le PLU de la commune sera modifié pour ajuster les OAP et rendre inconstructibles les terrains ou portions de terrains nécessaires au respect de la trajectoire ZAN qui sera définie par l'intercommunalité.

L'extension nord-est de 2,36 ha était initialement prévue pour du développement économique indépendant du développement du Parc Alata puisque les terrains sont localisés dans un secteur d'activités et le front de rue constitue une « dent creuse ».

Le parc Alata est l'un des parcs d'activité emblématique du sud de l'Oise et bien que son développement représente nécessairement une consommation significative de terres agricoles, de nombreux emplois sont créés et des entreprises de renom viennent s'y implanter. Le développement du parc permet d'intensifier l'usage des infrastructures et équipements déjà en place et peut permettre de créer des synergies positives sur un secteur agricole déjà largement contraint (pôle interarmées de Creil, parc Alata, site de l'INERIS...) plutôt que des créer des zones d'activités économiques ex-nihilo. C'est un choix de développement qui semble en cohérence avec les attentes de la Région (justifiant d'ailleurs la

	<p>reconnaissance du développement du Parc comme étant un projet d'envergure régionale). Depuis la loi Climat et Résilience, les enveloppes foncières sont définies à l'échelle nationale, régionale puis à l'échelle des SCOT et les hectares de terres agricoles consommés pour le développement du Parc Alata ne pourront donc pas l'être ailleurs. Puisque cette enveloppe foncière ne pourra être dépassée, il s'agit de s'assurer que les choix opérés en termes d'urbanisation des territoires sont les plus pertinents et de les analyser dans une approche globale.</p> <p>Pas de modification induite.</p>
<p>2) S'agissant des dispositions applicables à la zone A, il convient de rappeler que l'article L151-11 (II) du Code de l'Urbanisme permet l'implantation de constructions destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à condition qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production agricole et qu'elles ne compromettent ni les espaces naturels ni la qualité des paysages. En conséquence, nous demandons que le règlement de la zone A intègre explicitement cette faculté.</p> <p>Par ailleurs, nous souhaitons que les constructions à usage d'habitation puissent également être autorisées en zone A, dès lors qu'elles présentent un lien direct et avéré avec l'exploitation agricole et qu'elles s'avèrent indispensables à son bon fonctionnement.</p>	<p>Aucun projet agricole de ce type n'a été présenté à la municipalité durant le temps des études relatives à la révision du PLU. Aucun bâtiment agricole n'est recensé au sein de la zone agricole et la mise en place de cette règle ne semble donc pas adaptée à la situation actuellement constatée sur le territoire communal. Si un projet de ce type devait être réalisé, il serait possible de faire évoluer le règlement écrit en conséquence.</p> <p>Pas de modification induite.</p> <p>La commune n'a pas souhaité intégrer cette règle et cela afin d'éviter toute dérive.</p> <p>Pour autant, la municipalité rappelle que la jurisprudence est assez claire sur la question puisqu'une maison d'habitation peut être considérée comme une construction nécessaire à l'activité agricole si et seulement si l'exploitation nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant.</p> <p>Le logement de fonction de l'agriculteur peut alors être considéré comme un local accessoire à l'activité (puisque sans la présence rapprochée et permanente de l'exploitant l'activité ne peut pas fonctionner correctement). En conséquence, conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme qui dispose que « les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal » le logement de fonction de l'agriculteur sera alors regardé comme relevant de la destination « exploitation agricole et forestière » et non de la destination « habitation ».</p> <p>Pas de modification apportée.</p>

Remarques du Conseil Départemental de l'Oise	Réponses proposées par la commune
DÉPLACEMENTS ROUTIERS	
<p>Dans une démarche d'actualisation du diagnostic territorial, je vous communique des données issues des comptages plus récents réalisés par le Département. Je vous invite à actualiser et compléter le rapport de présentation avec ces données.</p> <p>Par ailleurs dans le rapport de présentation du PLU, page 56, il est signalé une erreur de qualification : la RD120 y est désignée comme une « route de 3^{ème} catégorie ». Or, la RD120 relève de la deuxième catégorie. Il est demandé que cette inexactitude soit rectifiée.</p>	<p>Les données seront actualisées et corrigées. S'agissant des comptages la municipalité s'interroge tout de même sur la hausse constatée puisque dans le cadre du PAC, les derniers comptages faisaient état de 4 234 véhicules au niveau de la RD120 au PR6000 (contre 11 101 lors du comptage de juin 2024).</p> <p>La pièce n°1 « Rapport de présentation » sera modifiée en conséquence.</p>
PLANS D'ALIGNEMENTS	
<p>Je constate que l'annexe servitude d'utilité publique du PLU n'intègre pas les trois plans d'alignement applicables sur la commune de Verneuil-en-Halatte à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chemin de grande communication n°120 de Pont-Sainte-Maxence à Creil du 21 décembre 1866 - Chemin départemental n°565 de Verneuil à Fleurines du 23 juin 1947 	<p>La municipalité rappelle que dans le cadre du Porter à Connaissance, lesdits plans d'alignements n'ont pas été mentionnés. Ils seront par conséquent annexés après réalisation de l'enquête publique. Il conviendra toutefois d'apporter une précision concernant le troisième plan d'alignement applicable qui n'apparaît pas dans la liste.</p> <p>La pièce n°6 « Servitudes d'Utilité Publique » sera modifiée en conséquence.</p>

CONSOMMATION D'ESPACE ET OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PADD

Afin de rendre le diagnostic plus représentatif de la situation actuelle, il serait pertinent d'intégrer le nombre de logements déjà réalisés au 1^{er} janvier 2025 ainsi que les dernières données INSEE 2022.

La commune entend bien la remarque. Toutefois, la révision du PLU s'étend sur le temps long, de nouvelles données ont été publiées depuis le début des études (et l'actualisation des données serait presque un cycle sans fin...). Les données INSEE intégrées au dossier sont celles de 2021 et les données 2022 confirment la tendance observée lors du diagnostic. Il n'a donc pas été jugé nécessaire d'actualiser ces dernières. La municipalité précise qu'il est normal d'arrêter les données à un instant « t » pour définir un scénario. Une actualisation des données, une fois le PLU arrêté, n'apporterait pas grand-chose dans la mesure où le projet communal n'évoluera pas pour autant.

Pas de modification induite.

ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

Les trois ENS présents sur le territoire communal sont bien cartographiés, ils doivent cependant être cités. De plus la mention de Grand Ensemble Naturel Sensible (GENS) doit être supprimée du document puisque ce dernier n'existe plus dans le schéma actualisé en 2022.

Les données seront complétées et supprimées pour ce qui est du GENS.

La pièce n°1 « Rapport de présentation » sera modifiée en conséquence.

Quelques parcelles en ENS se retrouvent en zone urbaine (une partie du Parc Alata ainsi que des parcelles bâties) mais cela reste cohérent avec l'activité en place et le bâti existant. La base militaire de Creil entièrement classée en ENS d'intérêt départemental du fait d'enjeux faune/flore bien spécifiques (les enjeux avifaune y sont notamment très forts) est également en zone urbaine, ce qui peut aller à l'encontre de la préservation de celui-ci. La zone urbaine semble inévitable mais il serait nécessaire d'identifier au mieux des espaces à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et si ce n'est pas possible, de préciser le règlement pour pouvoir favoriser les continuités écologiques à l'instar de ce qui est proposé sur les

La municipalité s'interroge sur ce constat dans la mesure où le schéma des ENS de l'Oise a été actualisé en 2022 et qu'à ce moment-là, l'ensemble des constructions mentionnées étaient déjà existantes et que le périmètre des ENS aurait pu être ajusté en conséquence.

Comme indiqué dans le rapport de présentation, la zone UF correspond à la base militaire de Creil qui est une occupation bien spécifique, les règles mises en place sont volontairement très souples d'autant plus que suivant le projet de ferme solaire porté par Photosol, la quasi-totalité du site sera occupée, une fois le projet réalisé, par des panneaux photovoltaïques dont l'installation aura été soumise à étude d'impact.

Pas de modification apportée.

zones UA, UB et UD. Le règlement de la zone UF semble un peu trop souple en l'état malgré les enjeux identifiés sur la zone et qui ne ressortent pas dans l'évaluation environnementale.