

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

16U23

Rendu exécutoire



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :
Mars 2026

11a

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

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 9 mars 2026

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

Département de l'Oise

*Enquête publique présentée par la Commune
de Verneuil en Halatte*

Enquête du 05 Janvier au 4 Février 2026

**Révision du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de VERNEUIL en Halatte**

Prescrite par arrêté
municipal en date du 3 Décembre 2025

**Rapport et Conclusions du
Commissaire-enquêteur**

Décision n° E25000144/80 du 9 Octobre 2025 de
Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens

Commissaire-enquêteur : Michel LUCE

SOMMAIRE

Chapitre 1 - Généralités	3 - 5
1.1 Préambule	
1.2 Justification et cadre juridique de l'enquête publique	
Chapitre 2 - Présentation du projet de Plan Local d'urbanisme	6 - 14
2.1 Objectifs du projet de PLU	
2.2 Le Plan Local d'Urbanisme	
Chapitre 3 - Le dossier d'enquête publique	15 à 16
Chapitre 4 - Organisation et déroulement de l'enquête	17 à 19
Chapitre 5 - Analyse des consultations, observations et réponses du porteur du projet	20 à 49
Procès-verbal de synthèse des observations.....	62
Annexes	63 à 118

Chapitre 1- Généralités

1.1-Préambule

Le présent rapport d'enquête concerne l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verneuil en Halatte.

La commune de Verneuil en Halatte se situe dans la partie sud du département de l'Oise, à l'Est de l'agglomération creilloise, elle est dans la vallée de l'OISE.

Verneuil en Halatte est proche du nord-est de Paris (50km), à 40km au sud-est de Beauvais. Cette commune appartient à l'unité urbaine de Creil.

Cette commune est située pour partie dans le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, dont la charte est en vigueur depuis le 18 janvier 2021. Sur son territoire, le périmètre du PNR ne couvre que la forêt d'Halatte et la base aérienne de Creil, mais pas les espaces urbanisés (ni bourg, ni hameaux, ni zones d'activité).

Cette localisation à proximité des pôles d'emploi de la région parisienne mais également aussi des pôles d'emplois locaux du département de l'Oise (Creil en particulier) offre un potentiel attractif pour les ménages à la recherche d'une implantation résidentielle du fait de son cadre de vie bien préservé.

Selon l'article L123-1 du code de l'environnement « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement..... »

1.2-Justification et cadre juridique de l'enquête publique

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme (contenu, effets, procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution) est régi par les dispositions du titre V « Plan local d'urbanisme » et les points particuliers relatifs à la procédure de révision d'un PLU sont précisés par les articles L.153-31 à L.153-35 et L.153-11 à L.153-12 du code de l'urbanisme.

Concertation relative au PLU

L'article L.103-2 du code de l'urbanisme dispose que : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : l'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme.

La concertation conduite dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Verneuil en

Halatte a fait l'objet d'un bilan présenté dans le dossier de projet du PLU arrêté.

Arrêté municipal d'ouverture d'enquête

Le 25 Aout 2025 le Maire de Verneuil en Halatte a pris un arrêté prescrivant une enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU.

Enquête publique

Selon l'article L.123-26-1 du code de l'environnement, font l'objet d'une enquête publique...préalablement à leur autorisation, leur approbation, ou leur adoption les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Le contenu du dossier de l'enquête publique environnementale est défini à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Concertation relative à la révision du PLU

La délibération du 8 octobre 2020 du conseil municipal de Verneuil en Halatte relative à la révision du PLU, a défini les modalités de la concertation de la manière suivante ;

Prescription de la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal

Fixation les modalités de la concertation qu'il a lieu d'engager avec la population

Mettre à la disposition du public en mairie tous documents relatifs à la révision du PLU et en particulier les éléments du diagnostic et les travaux préparatoires à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Tenir à la disposition du public en mairie un cahier destiné à recueillir ses observations.

Charger le Maire de l'organisation matérielle de la dite concertation

Organiser une exposition publique

Publier dans le bulletin municipal toutes informations se rapportant à la révision du PLU et à son état d'avancement

Organiser une réunion publique.

Constituer une commission communale d'urbanisme chargée de suivre les travaux de révision du PLU. Cette commission sera présidée par M le Maire

Confier à un bureau d'études privé les études nécessaires à la révision du PLU

Solliciter l'Etat et le Conseil Départemental de l'Oise afin qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais.

Le bilan de la concertation, présenté dans le dossier d'enquête publique, a été approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 25 Aout 2025 (2025-48 Révision du PLU : Bilan de concertation)

Ce bilan présenté par le maire indique :

Qu'une information sur les études relatives au PLU a été diffusée dans tous les foyers de la commune par le bulletin d'informations municipales, au moment des études début 2021

Que des informations, notamment le PADD, ont été mises à la disposition des habitants en mairie et sur le site internet de la commune, offrant la possibilité de faire part de leurs observations sur le registre ouvert à cet effet.

Qu'une lettre d'informations municipales a été diffusée en décembre 2021 ; puis en janvier 2022, rappelant les orientations du PADD proposé

Qu'une réunion publique sur le projet de PLU s'est tenue le 5 novembre 2024 lors de laquelle il a été répondu aux questions posées par les participants

Qu'un registre de concertation était à disposition en mairie pendant toute la durée des études.

La délibération précise que les modalités de la concertation telles définies dans la délibération en date du 8 Octobre 2020 ont bien été mises en œuvre et tire de cette consultation un bilan positif, sans aucune observation défavorable n'ayant été recueillie ou exprimée dans le cadre de la concertation.

Cette présente délibération fera l'objet d'affichage en mairie.

Chapitre 2 - Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme

2.1 Objectifs du projet de Plan Local d'Urbanisme

Les objectifs de la révision générale du PLU de Verneuil en Halatte sont définis dans la délibération du Conseil municipal du 8 octobre 2020.

Dans cette délibération, la volonté municipale et de reconsidérer les orientations d'aménagement et de développement sur son territoire.

La commune, qui comptait 4734 habitants en 2021, prévoit de stabiliser sa population aux alentours de 5000 habitants entre 2025 et 2035. Concernant la protection des milieux naturels, des expertises ont été réalisées sur six zones identifiées comme intéressantes pour l'accueil de nouvelles constructions et cinq ont été de ce fait reclassée en zone naturelle par le PLU.

La commune a voulu adapter son PLU pour tenir compte des nombreuses évolutions juridiques et législatives qui sont venues compléter les objectifs poursuivis par les PLU. De nombreux enjeux sont également apparus, dont le renforcement de la prise en compte des objectifs de développement durable par la réduction de gaz à effet de serre, la préservation et la restauration des continuités écologiques, l'amélioration des performances énergétiques et la limitation d'espace.

Ainsi, les objectifs poursuivis par la révision étaient les suivants ;

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 de l'identité de la commune et 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 sont soumis à des risques ;

Favoriser à la réalisation de programmes immobiliers proposant une mixité en matière de logements aidés et d'accession à la propriété et générationnelle ;

Approfondir le projet de cœur de ville en particulier aux abords de l'église ;

Prendre en compte les problèmes liés à l'environnement et au développement durable

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 économiques (ALATA, INERIS,...)

Tenir compte de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Pays de l'Oise et d'Halatte

Prendre en compte la révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière de l'Oise.

2.2 Le plan Local d'Urbanisme

Cette présentation du projet de PLU arrêté met en exergue les principaux enjeux du diagnostic de la commune, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable(PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP), le règlement avec l'évolution des zonages, l'évaluation environnementale, les Emplacements Réservés(ER) et la consommation foncière.

2.2.1 Rapport de présentation-Diagnostic.

Enjeux population et logement

L'attractivité de la commune est forte. Verneuil en Halatte étant particulièrement attractive sur le plan résidentiel, il convient de se positionner sur l'accueil de nouveaux ménages à la recherche d'une implantation résidentielle en proposant des projets adaptés aux besoins, en prenant en considération les caractéristiques de la commune, en tenant compte de la capacité de ses équipements et en restant compatible avec les orientations du SCOT du Pays de l'Oise et d'Halatte en cours de révision.

Un rééquilibrage des tranches d'âge est à rechercher dans les 10 à 15 ans prochains, en agissant notamment sur l'offre de logement adaptés aux jeunes ménages et aux familles mais aussi aux personnes âgées.

Ce projet vise à déterminer un rythme de croissance pour les 15 années à venir.

Enjeux habitat

La variation conséquente entre le nombre de nouveaux logements produits et l'augmentation de la population s'explique par le resserrement ou le desserrement des ménages. Le nombre d'occupants moyen par logement est passé de 2.52 en 2015 à 2.38 en 2022. Il convient donc de prendre en considération l'évolution de la taille des ménages dans les années à venir.

Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée de la commune, il reste un important potentiel estimé à une centaine de logements.

Le nombre de logements sociaux se situe entre 15 et 18% en janvier 2024 ce qui reste inférieur au taux de 20% que la commune doit respecter suivant l'article 55 de la loi SRU. L'effort dans la production de logements aidés doit donc se poursuivre.

On constate une tendance à la sous occupation des grands logements recensés sur la commune. Des actions mériteraient d'être poursuivies sur le maintien ou la création de logements plus petits (2 à 3 pièces) plus en mesure de répondre aux besoins des jeunes.

Enjeux fonctionnement équipements loisirs

La commune dispose d'une bonne gamme d'équipements et de services de proximité ainsi que des quelques équipements de la gamme intermédiaire (2 écoles maternelles et 2 écoles élémentaires totalisant 18 classes). Une vacance commerciale est constatée sur quelques rez-de-chaussée dans le centre bourg.

L'attractivité touristique repose principalement sur le massif forestier d'Halatte.

Verneuil en Halatte se situe à proximité immédiate de différents pôles de services (Creil, Senlis, Pont Sainte Maxence).

Enjeux économiques

La commune accueille sur son territoire plusieurs établissements de renom et importants pourvoyeurs d'emplois. Au sein du Parc Alata, de nombreuses activités complètent le tissu économique. L'extension n°2 du Parc Alata est en cours et il est question d'une troisième extension.

L'importante dynamique économique constatée interroge sur les dispositions à définir au PLU en ce qui concerne les possibilités d'aménagement et d'extension sur place.

Un seul exploitant agricole a son siège sur le territoire communal. Son exploitation est soumise aux contraintes liées à sa situation au sein du bourg. Il conviendra d'encadrer le devenir des différents bâtiments agricoles recensés sur le territoire communal dans l'hypothèse où l'exploitation serait effectivement délocalisée.

La part du nombre d'actifs résidant et travaillant dans la commune est de 16% ce qui signifie que 84% des actifs ayant un emploi ne travaillent pas sur le territoire communal ce qui interroge sur les modalités de déplacement de ces actifs.

Enjeux déplacements transports réseaux (énergies)

Le territoire communal est localisé à proximité de plusieurs axes structurants permettant un accès rapide aux différents pôles environnants.

Des problématiques de circulation sont constatées au niveau du hameau de Montlaville avec plusieurs rues étroites.

La commune est desservie par la ligne n°633 du réseau interurbain de l'Oise qui permet notamment de rejoindre Creil. Elle bénéficie de la proximité immédiate avec la gare de Creil. Malgré tout, les habitants de la commune sont dépendants de l'automobile pour se déplacer.

Un circuit de grande randonnée (GR 128) sillonne la forêt d'Halatte et la municipalité a aménagé un sentier de la biodiversité qui emprunte la forêt communale de Verneuil en Halatte.

Les réseaux d'eau et électrique répondent aux besoins et sont en capacité de répondre aux perspectives de développement démographique et économique de la commune. Par contre, le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est proche de son maximum.

2.2.2 Projet d'aménagement et de développement durable.

Le PADD de la commune de Verneuil en Halatte expose les enjeux et orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Les orientations concernant l'habitat, les transports, et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de la commune.

Contexte territorial et dynamique communale

Inscrire le projet municipal dans une logique de planification intercommunale et assurer la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.

Préserver le cadre de vie et le caractère du territoire.

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 5000 habitants à l'horizon 2035.

Poursuivre la diversité de l'offre en logements

Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle

Optimiser les liaisons douces

Encourager la promotion touristique du territoire.

Paysage, Patrimoine naturel, Continuité écologiques

Assurer la protection des espaces sensibles sur le plan écologique

Protéger les massifs boisés

Conserver le profil naturel des cœurs d'îlots qui présentent un caractère humide

Favoriser la renaturation du ru Macquart et du fossé du Seigneur

Renforcer la protection des coteaux

Préserver les terres agricoles.

Risques et contraintes

Assurer le respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la rivière de l'Oise

Prendre en compte le projet MAGEO

Privilégier une gestion des eaux pluviales « à la source »

Veiller aux risques de remontées de nappe

Garantir la protection des périmètres autour des points de captage d'eau potable

Tenir compte de positionnement de la RD 120

Assurer le respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques.

Qualité urbaine et morphologie urbaine

Veiller à la sauvegarde du caractère du bâti ancien et à la valorisation du patrimoine bâti

Favoriser la restauration du bâti ancien en conciliant les impératifs d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments

Adapter les règles d'urbanisme afin de limiter la construction en profondeur des terrains

Requalifier le cœur de bourg par l'aménagement et la mise en valeur de la place de l'église

Envisager un traitement qualitatif des voies qui sont exposées à des problématiques de partage de l'espace public

Poursuivre la valorisation des espaces publics

Encadrer le devenir du centre équestre

Préserver et mettre en valeur les zones vertes situées à l'intérieur de l'espace aggloméré ; ré-encourager le maraîchage.

Dynamique urbaine et développement économique

Soutenir le tissu économique

Accompagner la reconversion économique de l'ancien site IGN

Envisager à terme une éventuelle finalisation du Parc ALATA

Veiller au maintien des commerces de proximité

Soutenir l'activité agricole

Favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques ;

Prendre acte des projets de déploiement d'installations destinées à la production d'énergie renouvelable.

Renouvellement et développement urbains.

Encadrer davantage la disponibilité foncière

Privilégier un renouvellement et un développement urbains 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

Reconduire une partie des potentialités d'accueil existantes dans les cœurs d'îlots au sein du bourg

Stopper le développement des hameaux de Montlville et de la Rue des Bois

Encadrer l'évolution des écarts bâtis.

Il résulte des orientations exposées les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

- *15,5 ha de zones d'urbanisation future (zone AU) à usage d'activités économiques inscrit dans le PLU*
- *Moins de 0,5 ha pour le développement des équipements*
- *0 ha de zone d'urbanisation future à usage d'habitat inscrit dans le PLU*

2.2.3 Orientation d'aménagement et de programmation

Le projet de PLU de Verneuil en Halatte comporte trois OAP ;

OAP Les Granges (zones 1AU et UB)

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

Chacun des deux secteurs est à vocation principale d'habitat et devra conduire à la réalisation de 30 à 40 logements répartis de la manière suivante ;

- Site occupé par les hangars agricoles : 25 à 30 logements dont 40% de logements sociaux
- Site occupé par l'ancienne serre agricole : 5 à 10 logements dont 40% de logements sociaux.

Des dispositions portant sur les transports et les déplacements sont à prendre en compte, ainsi que celles relatives à la biodiversité.

OAP Parc ALATA (zone 1AUe)

Elle porte sur les deux zones AUe donnant sur les avenues du Parc Alata, Hurel Dubois, de la forêt d'Halatte et la rue Sainte Claire Deville.

Ces deux secteurs ayant pour but de permettre la poursuite de l'extension du Parc ALATA.

OAP Requalification de la place de l'église (Zone UA)

Le principe de requalification de la place de l'église comprend des accès aux commerces et services, des stationnements publics, des massifs plantés et tout autre aménagement permettant de valoriser l'espace et la valorisation des cheminements piétons.

Possibilité d'implanter des commerces en rez de chaussée surmontés de 12 logements environ.

2.2.4 Le règlement.

Par traduction du PADD, le règlement délimite des zones. Chaque zone se caractérise par de nombreux secteurs qui permettent de prendre en compte les enjeux présents et les usages des sols de ces derniers à la parcelle. Ils sont rappelés dans la dénomination de la zone ou du secteur.

Les zones se divisent en trois groupes :

- La zone urbaine, U, qui correspond au tissu urbain de centre bourg.

Le 11/12/2025, M le Maire et son équipe urbanisme ont souhaité modifier la zone de PLU de la parcelle cadastrée BS 24 actuellement prévue en zone UD pour la placer en zone naturelle (N).

- La zone agricole, A, qui correspond aux affectations et usage du sol à vocation agricole.
- La zone naturelle, N, qui correspond à tous les secteurs à enjeux naturels. La zone N se compose également de STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) qui permet le développement des activités existantes.

Le règlement délimite cinq STECAL.

- Un secteur Na de 3,45 ha, occupé par les activités de l'INERIS.
- Un secteur Nj à vocation de jardins comprenant six secteurs pour 6ha 54.
- Un secteur Ni de 2,23 ha, à vocation de loisirs.
- Un secteur Nt de 1,69 ha, à vocation touristique, correspondant à la ferme de Maubuisson.
- Un secteur Ntfl comprenant deux secteurs pour 0,49 ha, susceptibles d'être aménagés en terrains familiaux locatifs.

2.2.5 Evaluation environnementale

Une analyse approfondie des impacts du projet de développement urbain permis par le PLU a été menée. Les six secteurs étudiés sont les suivants ;

- Secteur A Cavée Louis Douche
- Secteur B L'église
- Secteur C Jeu d'arc
- Secteur D Marais Ru Macquart
- Secteur E Général Sarrail
- Secteur F Mairie

L'enjeu écologique global est localement assez fort pour les secteurs A, C, E et F. Moyen pour le secteur D et moyen localement sur le secteur B.

Un certain nombre de mesures d'évitement ou de réduction ont été prises pour réduire ces impacts. Les incidences du projet de PLU avant et après mesures d'accompagnement sur la thématique « consommation foncière », ressource en eau, Biodiversité et continuités écologiques, patrimoine et paysage ont été pris en compte.

2.2.6 Emplacements réservés

Au nombre de 14, leur destination est diverse ;

- N° 1 Réalisation d'une jonction entre le chemin situé en rive sud de la RD 120 et le rond point de l'Europe
- N°2 Réserve foncière dans le cadre d'un futur aménagement urbain.
- N°3 Création de places de stationnement.
- N°4 Aménagement d'un accès au cœur d'îlot (Nj) depuis la rue Jean Jaurès.
- N°5 Réserve foncière dans le cadre du réaménagement de la place de l'église.
- N°6 Réserve foncière pour aménagement urbain.
- N°7 Création d'une trame verte et bleue.
- N°8 Création d'un espace de stationnement.
- N° 9 Aménagement du nouveau cimetière.
- N° 10 Projet photovoltaïque (alimentation équipements publics).
- N°11 Réalisation d'équipements scolaires et péri scolaires.
- N°12 Réalisation d'un accès à la zone 1 AU.
- N° 13 Aménagement d'une future zone de stationnement (parking).
- N° 14 Réalisation, à la rue des Bois, d'aménagements paysagers en lien avec la forêt.

Le bénéficiaire de ces aménagements réservés est uniquement la commune.

Le 11/12/2025, M le maire et sa commission urbanisme, après réflexion, ont souhaité apporter des modifications mineures aux Emplacements Réservés N°6 et 11 ;

- De conserver l'ER 6 dans sa totalité, cette emprise étant déjà considérée artificialisée.
- Concernant l'ER 11, la parcelle 95 sera libérée de son emplacement réservé car elle appartient à la commune.

Le restant de l'emprise sera conservé en ER et sera qualifié en zone naturelle (N). En effet, cette parcelle est en zone humide, par conséquent non constructible. Elle aura vocation de constituer une réserve foncière.

Cette demande a été présentée à l'enquête publique dans le volet ER.

2.2.7 Consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le développement urbain est circonscrit aux espaces agglomérés existants, ce qui permet de préserver les hameaux de Montlaville et de la Rue des Bois, dont l'éloignement des équipements et services justifie l'arrêt de leur extension.

La consommation est ainsi limitée à 0,50 ha, exclusivement dédiée au développement d'équipements.

Chapitre 3 - Le dossier d'enquête publique

Le dossier support de l'enquête publique, en version papier mise à disposition du public en mairie était composé des documents suivants ;

- *Notice explicative relative à l'enquête publique.*
- *0 Actes administratifs*
- *1 Rapport de présentation*
 - 1b Résumé non technique
- *2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*
 - 2a Orientations générales proposées
 - 2b Traduction graphique des orientations d'aménagement proposées
- *3 Orientations d'aménagement et de programmation*
- *4 Documents réglementaires.*
 - 4a Plan de zonage au 1/7500^e (Ensemble du territoire)
 - 4b Plan de zonage au 1/2500^e 5^e secteur aggloméré)
 - 4c Plan de zonage au 1/2500^e (Secteur « INERIS-ALATA »)
 - 4d Plan de zonage au 1/2500^e (Hameau de Montlerville)
 - 4^e Plan de zonage au 1/2500^e (Hameau la Rue des Bois)
 - 4f Règlement
 - 4g Emplacements réservés
- *5 Annexes sanitaires.*
 - 5a Notice sanitaire
 - 5b Plan des réseaux
- *6 Annexe des servitudes d'utilité publique.*
 - 6a Cahier des servitudes d'utilité publique
 - 6b Plan des servitudes d'utilité publique
- *7 Annexes informations jugées utiles.*
 - 7a Cahier des informations jugées utiles
- *8 Nuisances acoustiques.*
 - 8a Notice des nuisances acoustiques
 - 8b Plan des nuisances acoustiques
- *9 Avis MRAe et réponses apportées*
- *10 Avis PPA et réponses apportées*

Les avis des Personnes Publiques associées disponibles en format papier dans une chemise spécifique, était composée des documents suivants ;

Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Oise

Avis des services de l'ETAT – annexe technique

Avis de l'ETAT – Autorisation de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de Scot.

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Avis du Département de l'Oise

Avis de la Communauté de Communes (CCPOH)

Un dossier d'enquête publique en version numérique était consultable et/ou téléchargeable depuis le site internet de la commune.

A l'ouverture de l'enquête publique le 5 Janvier 2026, j'ai comparé la composition du dossier sous ses deux formes, version papier et numérique. Elles comportaient les mêmes pièces, dans les mêmes versions et avec le même contenu.

Le dossier d'enquête publique relatif à la révision du PLU comportait les informations demandées par l'article R.123-8 du code de l'environnement et m'est apparu conforme au contenu demandé par la réglementation applicable du code de l'urbanisme.

La qualité et la complétude des dossiers sont compatibles avec une information du public satisfaisante.

Chapitre 4 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

L'enquête fait suite à la délibération du Conseil municipal de Verneuil en Halatte sur la révision générale du PLU et de l'arrêt du projet.

Le projet a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées, de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Hauts de France et de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

L'arrêté municipal du 3 décembre 2025 a prescrit une enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Verneuil en Halatte, pendant 31 jours consécutifs, du 5 Janvier au 4 Février 2026

Désignation et mission du commissaire enquêteur

Par courrier en date du 18 septembre 2025, la commune a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur au Président du Tribunal Administratif d'Amiens.

Par décision N° 25000144/80 du 9 octobre 2025, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune de Verneuil en Halatte. M Jacques Nicolas a été désigné en qualité de suppléant.

Réunion préparatoire et visite des lieux

Au cours de l'entretien avec M le maire et Mme Dumay, responsable du pôle Urbanisme, le 16 octobre 2025, nous avons décidé les dates de l'enquête ; le nombre et les dates de permanences.

Le dossier papier de l'enquête m'a été transmis ce jour.

A cette occasion, les principaux points discutés étaient les suivants ;

- Enjeux et orientations de la révision du PLU
- Evolution du site ALATA
- Abandon de zone d'urbanisation
- Mise à disposition du public des avis des Personnes Publiques Associées et leurs réponses, notamment celles de la Chambre d'Agriculture, de la CDPENAF et de l'Autorité Environnementale.
- Enquête conjointe d'aliénation de chemins ruraux de la commune
- Organisation matérielle des permanences.
- Organisation de la visite des lieux le 5 janvier 2026

Modalités de recueil des observations du public

L'arrête municipal prescrivant l'enquête publique a fixé de recueil des observations et propositions du public :

- Par écrit, sur un registre papier, tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture de la mairie
- Par oral, directement au commissaire enquêteur, lors des permanences
- Par courrier postal, adressé au commissaire enquêteur en mairie de Verneuil en Halatte.
- Par courrier électronique à l'adresse dédiée
- Les observations du public par courriel ont été mises à disposition du public sur le site internet de la commune avec les documents du dossier d'enquête.

Les différents moyens de recueil des observations du public étaient ouverts pendant la durée de l'enquête, du lundi 5 Janvier 2026 à 14 heures au mercredi 4 Février 2026 à 17 heures.

Déroulement de l'enquête

Les permanences ont été ouvertes aux jours et heures suivantes ;

- Lundi 5 janvier 2026 de 14 à 16 h30 (ouverture de l'enquête)
- Samedi 17 janvier 2026 de 9 à 11h30
- Mercredi 28 janvier 2026 de 14 h à 16h 30
- Mercredi 4 Février 2026 de 14h à 17 heures (clôture de l'enquête)

Les permanences se sont déroulées dans la salle de la mairie, avec la mise à disposition du dossier d'enquête papier et sur un poste informatique projetant les documents sur écran géant ; L'ensemble des plans étaient dépliés sur les tables de la salle pour faciliter leur prise de connaissance.

Je n'ai pas relevé d'incident ou de difficulté particulière pendant le déroulement de l'enquête.

Information légale du public

Il s'agit de la publicité légale selon les dispositions du code de l'environnement. Cette information du public a été réalisée par les moyens suivants ;

- Avis d'enquête publique dans deux journaux locaux

Cet avis portant les indications mentionnées à l'article L.123-9 du code de l'environnement a été publié à deux reprises dans les éditions de deux journaux ;

Une première fois, dans le Parisien le 17 décembre 2025, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête et dans Oise hebdo le 10 Décembre 2025

.

Une seconde fois, le 6 Janvier 2026 dans le Parisien et le 7 Janvier dans l'Oise hebdo.

Les copies des pages d'annonces légales de ces deux journaux figurent en annexe.

- Avis d'enquête publique affiché en mairie

L'avis d'enquête a été affiché dans le panneau d'affichage numérique de la Mairie de Verneuil en Hâlette

- Affichage de l'avis d'enquête publique dans la commune

Sur sept panneaux répartis sur le territoire

- Information sur le site internet de la commune

Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers

Le registre de l'enquête publique a été clôturé par mes soins le 4 février 2026 à 17 heures à la fin de la permanence en mairie ce même jour.

J'ai collecté le registre papier et les lettres reçues en mairie, ainsi que les courriels reçus à l'adresse dédiée, imprimés par la Mairie.

L'adresse numérique dédiée à l'enquête a enregistré 272 visites pour 116 visiteurs uniques.

Chapitre 5 Analyse des consultations, observations et réponses du porteur du projet

Avis des Personnes Associées et consultées

Les personnes publiques associées et consultées sur le projet du PLU révisé, ont émis les avis suivants :

Etat ; **avis favorable** sous réserves que les remarques émises dans l'annexe technique soient prises en compte

L'avis est décliné autour des principaux enjeux de politiques publiques ressortant du projet de PLU et porte également sur la cohérence du document d'urbanisme concernant ;

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ; la pièce n° 3 « Orientations d'aménagement et de programmation » sera modifiée en conséquence

La prise en compte des risques naturels et technologiques ; la pièce n°1 du rapport de présentation sera modifiée en conséquence.

La préservation de l'environnement, de la biodiversité et du patrimoine ; il est proposé de ne pas compléter le dossier PLU d'OAP thématique « trames vertes et bleues »

Communauté de Communes des Pays de l'Oise et d'Halatte ; **avis favorable**, rendu le 15 octobre 2025

CCI Oise Hauts de France ; **avis favorable** assorti de propositions techniques destinées à améliorer la prise en compte de certains enjeux économiques et à inscrire le PLU dans la continuité des différentes stratégies supra-communales en faveur de l'attractivité économique.

Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Avis rendu le 10 octobre 2025

- Au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ; **avis favorable**
- Au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme ; **avis favorable**
- Au titre des articles L.142-142-4 § 5 du code de l'urbanisme ; **avis favorable**

Chambre d'Agriculture de l'OISE : **avis réservé**

Des réponses sont proposées par la commune :

1) Réserve sur la consommation d'espace agricole dans le projet de PLU.

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.

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.

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 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.

Réponses proposées par la commune :

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 raisons 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.

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, 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.

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, 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 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.

Pas de modification induite.

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.

Réponses proposées par la commune :

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. Si un projet de ce type devait être réalisé, il serait possible de faire évoluer le règlement écrit en conséquence.

Pas de modification induite

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.

Réponses proposées par la commune :

La commune n'a pas souhaité intégrer cette règle et cela afin d'éviter toute dérive.

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.

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 ».

Pas de modification apportée.

Conseil Départemental de l'Oise ; Observations

- Concernant la thématique « *déplacements routiers* », le CD60 invite à actualiser le rapport de présentation avec des données exactes. La pièce n°1 « Rapport de présentation » sera modifiée en conséquence.
- Données à mentionner dans le diagnostic du rapport de présentation concernant « *les plans d'alignements* ». La pièce n°6 « servitudes d'Utilité Publique » sera modifiée en conséquence.
- *Intérêt affiché* de la commune de privilégier « *les circulations douces* »,
- *Effort significatif* de la commune de limiter « *la consommation foncière* »,
- Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles à prendre en compte. Elles ne sont pas de nature à remettre en cause la préservation des ENS de la commune. La pièce n°1 « Rapport de présentation » sera modifiée en conséquence.
- Précisions à apporter sur les emplacements réservés, notamment sur l'ER1. Aucune observation particulière sur les autres ER,
- Citer les espaces naturels sensibles (ENS),
- *Cohérences* des Orientations du PADD et le règlement graphique avec les enjeux,
- *Prise en compte correcte* du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
- *Prise en compte correcte* de l'aménagement numérique dans le règlement écrit du PLU

MRAe

La Mission Régionale d'Autorité environnementale des Hauts de France a rendu son avis sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le PLU.

Les recommandations de l'Autorité Environnementale ont fait l'objet de réponses de la part de la commune :

II.2 Articulation avec les autres plans et programmes.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une analyse détaillée de la compatibilité de la révision du PLU avec l'ensemble des plans et programmes.

Réponse proposée par la commune

Le rapport de présentation sera complété en conséquence (page179 et suivantes)

II.4 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences.

II.4.1 Consommation d'espace

L'autorité environnementale recommande d'approfondir la thématique de la consommation d'espace en vérifiant que les modalités de son calcul correspondent à l'article R.101.1 et au tableau en annexe, et en intégrant celle engendrée par certains grands emplacements réservés.

Concernant l'habitat

Pas de remarque

Concernant l'économie

L'autorité environnementale recommande de préciser comment le PLU va intégrer le projet actuellement en consultation de modification simplifiée n°2 du SRADDET qui reprend les tranches 2 et 3 du Parc Alata 2 et 3 pour 12,80 hectares au lieu de 36,36 hectares.

Remarques apportées

Le développement du parc ALATA est un projet intercommunal qui a été reconnu d'envergure régionale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables intègre donc dans ses objectifs la « finalisation » de ce parc en la conditionnant à une validation effective au sein du SCOT de la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte. S'agissant de l'enveloppe foncière attribuée, le PLU révisé de la commune de Verneuil-en-Halatte définit les emprises nécessaires à cette finalisation du Parc Alata. Pour autant, les emprises sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation conditionnant leur urbanisation à une validation effective par le SCOT de la CCPOH.

S'agissant du foncier, les arbitrages seront donc réalisés à l'échelle intercommunale plutôt que communal et si la Région prend sur son compte foncier 12,80 ha des 36,36 ha demandés par l'intercommunalité, cela signifie qu'un arbitrage devra donc être réalisé pour les 23,56 ha restant afin de savoir si l'intercommunalité déduit tout ou partie de cette enveloppe restante sur son

compte foncier. Il est toutefois précisé que la CCPOH négocie 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.

Puisque le PLU sera approuvé avant le SCOT, il sera peut-être nécessaire de mettre en compatibilité le PLU avec ce dernier et donc d'agir sur les orientations d'aménagement et de programmation pour rendre inconstructible une partie des zones si l'enveloppe foncière prévue pour le développement du Parc Alata est revue à la baisse.

Pas de modification induite.

Concernant les équipements

Pas de remarque

Concernant les emplacements réservés

L'autorité environnementale recommande de prendre en compte les emplacements réservés dans le chiffrage de la consommation d'espace.

Réponses proposées par la commune

L'emplacement réservé n°6 a été mis en place afin de permettre, à long terme, la constitution d'une réserve foncière sur un espace stratégique localisé en plein cœur du bourg sans qu'un projet concret ne soit aujourd'hui définit. Pour autant, cet emplacement réservé est intégré sur des terrains déjà considérés comme artificialisés par l'OCS2D et leur urbanisation, si elle a lieu un jour, n'induirait donc pas de consommation d'ENAF.

L'emplacement réservé n°9 a été mis en place dans le but de permettre l'aménagement d'un nouveau cimetière, suivant l'aménagement qui sera retenu, il est possible qu'une partie de ce dernier puisse être encore considérée comme espace non artificialisé. Malgré tout, l'emplacement réservé n°9 est aujourd'hui mis en place sur des terrains considérés comme non artificialisés, l'aménagement du nouveau cimetière pourra donc induire jusqu'à 1,2 ha de consommation d'ENAF. En rappelant que cette consommation ne sera effective qu'au début de l'aménagement et qu'elle pourra s'échelonner dans le temps. Sur ce point, la municipalité n'a pas d'option viable pour envisager l'aménagement d'un nouveau cimetière sur des espaces qui seraient déjà artificialisés.

Les pièces 1 « Rapport de présentation », 4b « Plan de zonage 1-2500 Le secteur aggloméré » et 4g « Emplacements réservés » seront modifiées en conséquence.

II.4.2 Patrimoine et paysage

L'autorité environnementale recommande compte tenu de la qualité des patrimoines naturel et urbain de la commune, d'analyser l'ensemble des projets afin d'améliorer leur intégration patrimoniale et paysagère et d'intégrer les mesures dans les pièces réglementaires du PLU.

Réponses proposées par la commune

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient déjà des mesures destinées à améliorer l'intégration paysagères des futures constructions qui viennent compléter les dispositions prévues au règlement écrit. À ce stade des études, il n'est pas jugé nécessaire de compléter ces dernières d'autant plus que l'Architecte des Bâtiments de France sera consulté au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, à minima au titre du site inscrit de la vallée de la Nonette (toutes OAP) mais également au titre des monuments historiques classés (OAP Place de l'Église). Il s'agit là de ne pas produire d'OAP qui seraient trop restrictives alors même que les projets ne sont pas connus et que des OAP trop contraignantes pourraient limiter les possibilités d'aménager les secteurs y compris avec des projets parfaitement adaptés au contexte patrimonial et paysager.

Il n'est donc pas utile d'apporter un ajustement du dossier PLU sur ce point. La présente réponse, qui sera intégrée au dossier dans une pièce spécifique, faisant office de complément.

II.4.3 Atténuation au changement climatique

Le dossier d'évaluation environnementale ne traite pas du climat.

Émissions de gaz à effet de serre

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale :

- en réalisant une évaluation des émissions de gaz à effet de serre et des pertes de capacité de stockage de carbone générées par le projet de PLU en utilisant par exemple le logiciel Ges Urba du Cerema ;
- en prenant en compte les puits de carbone préserver de l'urbanisation que sont les boisements et les prairies ;
- en prenant en compte les postes les plus émetteurs de gaz à effet de serre (GES) pour définir un projet d'aménagement s'inscrivant dans une trajectoire compatible avec l'objectif national de neutralité carbone en 2050 ;
- en identifiant des mesures concrètes d'évitement, de réduction et de compensation des émissions de GES en prévoyant un suivi sur les mesures retenues et les émissions de GES.

Réponses proposées par la commune

La municipalité n'a pas eu recours au logiciel GesUrba durant la révision de son PLU et il n'est pas aisé d'utiliser cet outil alors même que le projet a déjà été arrêté. Par ailleurs, il est illusoire de chercher à évaluer quantitativement des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) dans le cadre de l'évaluation environnementale d'un PLU sans même connaître le détail des projets qui seraient réalisés et encore moins le comportement des personnes qui y viendraient (déplacement à pied, en transport collectif, en voiture électrique ou thermique ? habitudes et mode de chauffage de son logement ? etc.).

Les résultats d'une telle étude pourraient être très aléatoires et éloignés de la situation qui sera réellement constatée dans les années à venir et pourraient donc être légitimement contestés, conduisant à devoir les refaire au moment où l'opération d'aménagement sera prévue et connue. Dans une période où la maîtrise des dépenses publiques est un enjeu national la démultiplication des études, si elle ne présente pas un intérêt certain, est à éviter. Il peut toutefois être indiqué que le projet communal retient une stabilisation de la population à l'horizon 2035 et que par conséquent, l'ambition n'est pas de contribuer à l'augmentation des GES sur ce point (même si comme indiqué en préambule, il n'est pas possible de prévoir de manière fiable quel sera le comportement des personnes habitant ou s'installant sur la commune durant le temps d'application du PLU). En complément, les secteurs retenus pour l'accueil de nouveaux logements sont tous localisés au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée à proximité des équipements, commerces et services ce qui pourrait donc limiter l'usage de la voiture de la part des futurs résidents de ces logements.

S'agissant des postes les plus émetteurs de gaz à effet de serre, l'inventaire réalisé par le Citepa montre que dans l'Oise, les principaux postes émetteurs de gaz à effet de serre sont les transports (42%), l'industrie (22%), le résidentiel (12%) et l'agriculture (11%). Sur Verneuil-en-Halatte, les observations ne sont pas tout à fait les mêmes avec une dominance des transports (31,4%), du résidentiel (27,8%), du tertiaire (22,5%) et de l'industrie (15,7%) tandis que l'agriculture ne représente que 1,3%.

Le projet communal retenu ne devrait donc avoir qu'un impact limité sur les émissions de GES par le résidentiel puisque le scénario démographique retenu est bien plus faible que ce que l'on a observé sur les dernières années. Ce constat étant d'autant plus vrai que les constructions nouvelles doivent répondre aux exigences de la réglementation environnementale et que les nouvelles constructions (à usage d'habitat) ont un impact limité sur les émissions de GES tandis que des actions seraient à mener au niveau du parc ancien. Actions qui seront probablement traitées par le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration à l'échelle de la CCPOH.

En revanche, le développement du parc Alata devrait avoir un impact sur la hausse des émissions de GES mais ce dernier sera mesuré avec précision dans le cadre de l'étude d'impact relative au projet et ne peut être évalué de façon précise au moment de la révision du PLU. Il en va de même pour la perte de capacité de stockage carbone.

Il convient tout de même de rappeler que le territoire communal est concerné par le PCAET Sud Oise qui est le document de référence pour traiter des problématiques relatives aux émissions de GES (et cela à une échelle plus pertinente que la commune dans un contexte où la consommation foncière et les projets liés (et donc l'impact sur l'environnement) doivent être réfléchis à une échelle, à minima intercommunale. Sur les 45 fiches actions retenues, seules quelques-unes concernent directement les PLU et le projet de PLU révisé de Verneuil-en-Halatte est compatible avec ces actions. En effet, le projet de PLU révisé, supprime plusieurs dizaines d'hectares de zones à urbaniser à vocation principal d'habitat localisées en plein cœur du vallon du ru Macquart. Ces espaces, aujourd'hui constructibles, conserveront donc leur vocation naturelle. Le projet communal retient une zone pour l'installation de panneaux photovoltaïques destinés à alimenter les bâtiments communaux. Le projet communal protège largement les fonds de jardins, la vallée de l'Oise, les prairies, les trames boisées etc. qui sont autant d'espaces propices au stockage du carbone. Tous ces éléments sont détaillés dans le rapport de présentation et contribuent à limiter les émissions de GES. Là encore, seul le développement du parc Alata aura un impact sur ces émissions mais cela sera mesuré au niveau de l'étude d'impact propre au projet.

Il n'est donc pas utile d'apporter un ajustement du dossier PLU sur ce point. La présente réponse, qui sera intégrée au dossier dans une pièce spécifique, faisant office de complément.

II.4.4 Vulnérabilité et adaptation au changement climatique

L'autorité environnementale recommande de préciser comment le projet de PLU a pris en compte les questions liées à l'adaptation du territoire au changement climatique et de prévoir des mesures préventives pour y répondre.

Réponses apportées par la commune

Le projet de PLU révisé préserve l'ensemble des masses boisées du territoire mais également de nombreux cœurs d'îlots et éléments constitutifs de la trame verte et bleue qui constituent autant d'espaces efficaces pour la gestion de certains risques (liés aux ruissellements notamment) mais aussi qui constituent, en tant que tel, des îlots de fraîcheur importants. En complément, le règlement écrit fixe des règles pour limiter l'imperméabilisation des sols et le maintien d'espaces végétalisés au sein des secteurs urbanisés. Comparativement au PLU avant révision, de nombreux espaces en plein cœur des enveloppes urbaines se retrouvent ainsi préservés.

Il n'est donc pas utile d'apporter un ajustement du dossier PLU sur ce point. La présente réponse, qui sera intégrée au dossier dans une pièce spécifique, faisant office de complément.

II.4.5 Milieux naturels, biodiversité et Natura 2000

L'autorité environnementale recommande d'analyser la sensibilité environnementale des emplacements réservés, de qualifier les incidences et de définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, notamment pour les emplacements réservés n°9 de 11 870 m² pour l'aménagement d'un nouveau cimetière, n°10 de 8 892 m² pour une centrale photovoltaïque et n°6 pour un aménagement urbain de 5 278 m² concernant des espaces naturels qui sont en partie boisés.

L'autorité environnementale recommande de réaliser l'évaluation des incidences Natura 2000 en prenant en compte l'ensemble des sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 kilomètres autour du territoire communal sur lesquels le projet de plan local d'urbanisme peut avoir une incidence et en analysant les aires d'évolution spécifiques des espèces ayant justifié la désignation de ces sites.

Réponses apportées par la commune

Les emplacements réservés mentionnés ont pour objectif de rendre possible des projets sur le long terme, ou tout du moins, de ne pas compromettre ces potentiels projets. Les projets sur ces emplacements réservés ne pourront voir le jour que si le propriétaire est effectivement vendeur. Mener une étude dès à présent, alors même que les terrains ne seront peut-être jamais vendus et que les sensibilités écologiques vont évoluer au fil des années n'a donc pas été jugé opportun.

Pour autant, il convient de préciser que la création d'un cimetière nécessitera notamment l'avis d'un hydrogéologue tandis que la réalisation d'une centrale photovoltaïque sur environ 0,9 ha fera très probablement l'objet d'un examen au cas par cas conformément aux seuils fixés par le Code de l'environnement.

Enfin, il convient de nuancer les propos puisque la localisation des différents terrains concernés par les emplacements réservés n'a pas été définie au hasard et les zones de sensibilités écologiques avérées ont été prises en compte afin d'éviter un impact direct sur ces dernières.

Il n'est donc pas utile d'apporter un ajustement du dossier PLU sur ce point. La présente réponse, qui sera intégrée au dossier dans une pièce spécifique, faisant office de complément.

L'évaluation environnementale d'un PLU doit être proportionnée au projet retenu et il en va de même pour l'évaluation des incidences Natura 2000 comme le rappelle l'article R.414-23 du Code de l'environnement. En l'occurrence, le projet retenu, en comparaison avec le projet prévu par le PLU en vigueur avant révision, limite le développement au sein même de l'enveloppe urbaine et supprime des dizaines d'hectares de zones à urbaniser. Il est donc légitime de penser que comparativement à ce que permet le PLU avant révision, le PLU révisé aura un impact positif sur l'ensemble des sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 km autour du territoire communal.

Seul le développement du Parc Alata, pourrait avoir un impact sur un ou plusieurs de ces sites et cet impact sera mesuré dans le cadre de l'étude d'impact relative au projet d'extension du Parc. Une telle étude avait d'ailleurs déjà été réalisée en 2017, préalablement à la réalisation de la seconde tranche du Parc.

Les conclusions étaient les suivantes « Le projet d'extension du Parc Alata sur la commune de Verneuil-en-Halatte (60) ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats naturels et des espèces présentes sur les sites Natura 2000 suivants :

- La ZPS (FR2212005) « Forêts picardes : massif des Trois Forêts et bois du Roi » ;
- La ZPS (FR2212001) « Forêts picardes : Compiègne, Laigue, Ourscamp » ;
- La ZSC (FR2200378) « Marais de Sacy-le-Grand » ;
- La ZSC (FR2200566) « Coteaux de la Vallée de l'Automne » ;
- La ZSC (FR2200376) « Coteaux de l'Oise autour de Creil » ;
- La ZSC (FR2200380) « Massif forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » ;
- La ZSC (FR2200377) « Massif forestier de Hez-Froidmont et Mont César ».

L'incidence du projet sur ces sites est non significative à nulle du fait de la nature du projet et de la distance le séparant de certains sites Natura 2000. »

Bien que cette étude soit aujourd'hui trop ancienne, elle donne déjà une indication de la tendance observée à l'époque.

Suivant le projet communal retenu et comparativement au projet du PLU avant révision, il apparaît que les incidences sur les sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 km autour du territoire communal seront globalement positives. Seule l'extension du Parc Alata pourra avoir des incidences négatives compte tenu de l'ampleur du projet mais ces incidences seront analysées dans le cadre de l'étude d'impact relative au projet (échelle qui sera bien plus pertinente d'autant plus que les incidences seront analysées au regard d'un projet connu).

Pour autant, un paragraphe spécifique aux incidences Natura 2000 (proportionné au plan retenu) sera ajouté au sein du rapport de présentation dans la mesure où, même si l'étude est sommaire, elle doit être réalisée pour répondre aux exigences du Code de l'environnement.

Le rapport de présentation sera modifié en conséquence, (à partir de la page n°169).

II.4.6 Ressource en eau et milieux aquatiques

L'autorité environnementale recommande de contrôler dès la phase d'élaboration du plan local d'urbanisme le caractère humide ou non de tous les secteurs potentiellement humides et ouverts à l'artificialisation ou à l'urbanisation comme le secteur sud du projet rue des Granges et l'emplacement réservé n°6 pour un aménagement urbain de 5 278 m² et, pour les secteurs dont le caractère humide est confirmé par une étude pédologique et floristique, d'évaluer les fonctionnalités écologiques et hydrauliques rendues par ces dernières afin de définir les mesures d'évitement, ou à défaut de réduction et de compensation des impacts résiduels, en compatibilité avec les dispositions du SDAGE du bassin Seine-Normandie.

Réponses apportées par la commune

La commune est couverte par le SAGE Oise Aronde qui identifie des zones humides, ainsi que des zones à dominante humide. La commune ne peut contrôler l'ensemble des terrains qu'elle intègre à ses zones urbaines (y compris les terrains déjà bâtis) alors même que ce type d'étude doit être mené par la structure porteuse du SAGE. Malgré tout, sur l'ensemble des secteurs envisagés pour recevoir des opérations d'ensemble, la municipalité a systématiquement fait contrôler le caractère humide ou non des terrains et a d'ailleurs exclu de toute urbanisation les terrains présentant un caractère humide (principe d'évitement pour l'ensemble des terrains concernés par une zone humide), pourtant non identifié par le SAGE.

Le terrain localisé au sud du projet « Les Granges » est en grande partie occupé par d'anciennes serres agricoles et l'emprise restante intégrée à la zone est très limitée (moins de 2 000m² hors végétation protégée) c'est pourquoi il n'a pas été jugé opportun de réaliser une étude zone humide d'autant plus que ce secteur de faible emprise a été rendu constructible pour compenser les terrains qui ont été reclassés en zone naturelle suite à la découverte de zones humides avérées.

Il en va de même pour l'emplacement réservé n°6 qui a été mis en place sans qu'un projet de court terme ne soit déjà défini. Il n'a donc pas été jugé utile de réaliser une telle étude dans la mesure où si un projet est effectivement réalisé sur le terrain, c'est la collectivité qui en aura la maîtrise foncière et qui pourra donc réaliser toutes les études jugées nécessaire préalablement à la réalisation de son projet. Pour rappel, l'emplacement réservé est mis en place sur des terrains déjà considérés comme artificialisés par l'OCS2D.

Il n'est donc pas utile d'apporter un ajustement du dossier PLU sur ce point. La présente réponse, qui sera intégrée au dossier dans une pièce spécifique, faisant office de complément.

II.4.7 Risques naturels

L'autorité environnementale n'a pas d'observation sur cette partie.

Réponse proposée par la commune

Pas de modification induite.

II.4.8 Sites et sols pollués

L'autorité environnementale recommande de prescrire dans l'OAP Les Granges la nécessité de réaliser une mission de type « Levée de doute » (LEVE) pour déterminer si le site présente une pollution potentielle et s'il relève de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.

Réponses proposées par la commune

Réglementairement, il n'est pas légal d'imposer une mission de type « Levée de doute » sans prendre un risque juridique. La municipalité propose donc d'ajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'intégrer une recommandation (mais pas une obligation) de réaliser une mission de type « Levée de doute » préalablement à tout projet compte tenu de la nature des activités initialement présentes sur le site.

La pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sera modifiée en conséquence.

Compatibilité du PLU de Verneuil en Halatte avec différents documents de cadrage en annexe

OBSERVATIONS du PUBLIC

Contribution Registre n° 1 – Mme DIOT Fabienne

Avec le projet MAGEO, il me semble nécessaire que la partie non construite de la parcelle BH1 soit mise en zone N et de supprimer la zone UE. Il est aussi souhaitable que les parcelles BK180-181-182-183 et 184 soient en zone N. En effet quand on regarde les zonages PPRI et PPRT cela semble tout à fait logique de supprimer le zonage NL. J'espère que cette demande retiendra toute l'attention du commissaire enquêteur et les élus de la commune.

Réponses proposées par la commune

Les parcelles BK n°180, 181, 182 et 183 sont d'ores et déjà classées en zone naturelle (N). S'agissant de la parcelle BH n°1, cette dernière avait été rattachée à la zone UE en raison de la présence d'un local à vocation commerciale. Cependant, au vu de l'affectation actuelle du local (en habitation et en location), il est proposé de placer l'ensemble de la parcelle en zone naturelle, ce classement initial ne correspondant plus à la réalité de l'occupation du sol constatée à ce jour. Quoi qu'il en soit, la commune précise qu'indépendamment du zonage prévu par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), les règles prévues par le PPRI et/ou le PPRT viennent s'ajouter à celles prévues par le PLU. Ainsi un terrain considéré comme constructible au regard du PLU pourrait finalement ne jamais être construit si une règle du PPRI et/ou du PPRT s'y oppose.

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

La pièce n°1bis « Résumé non technique » sera modifiée en conséquence.

La pièce n°4c « Plan de zonage 1/2 500 - INERIS-ALATA » sera modifiée en conséquence.

Avis du commissaire-enquêteur

Cette proposition est logique quant à l'affectation de cette zone en N. La situation des parcelles concernées, proche de la rivière Oise, doit être préservée.

Contribution N° 2 Lettre de M HRMO Michel

Monsieur Michel HRMO souhaite apporter un certain nombre de commentaires sur le projet affiché pour les parcelles cadastrées BV n°182 et 121 dont il est propriétaire. Une partie de ces parcelles ayant été reclassée en zone naturelle (N).

1.1 Des informations contradictoires et sources de confusion dans le PADD

- Requalification du "corps de ferme rue du Professeur Calmette" : cette mention est ambiguë, car plusieurs corps de ferme existent dans cette rue. L'absence de précision a empêché d'identifier clairement si nos biens étaient concernés.

Réponses de la commune

Sur la requalification du corps de ferme rue du Professeur Calmette :

Le corps de ferme concerné par l'orientation est l'unique corps de ferme abritant un siège d'exploitation encore en activité. Bien que cela ne soit pas clairement indiqué, celui-ci est identifié via le figuré « Optimiser la création de logements au sein d'ensembles bâtis » sur la cartographie du PADD présente en pièce 2b « Traduction graphique des orientations générales ». La municipalité rappelle que le PADD a été mis en ligne après sa présentation en réunion publique en date du 5 novembre 2024. Cette mise en ligne permettant à chacun d'en prendre connaissance et d'apporter des contributions au sein du registre mis à disposition en

mairie. En complément, le rapport de présentation (page n°123) précise bien le corps de ferme dont il s'agit.

Avis du commissaire-enquêteur

Les modalités de mise en œuvre du PADD ont été respectées

OAP "Les Granges" insuffisamment explicite : les documents fournis ne permettaient pas d'identifier que nos parcelles étaient incluses dans le périmètre de cette OAP. Aucune indication claire ne liait ce projet à nos terrains.

Réponses de la commune

Sur l'OAP « Les Granges » :

Au stade du PADD (phase n°2 des études), la commune expose les grands objectifs visés par son document d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont ensuite élaborées (phase n°3 des études), en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD. La cartographie accompagnant le PADD n'a pas à localiser l'ensemble des secteurs concernés par des OAP (en l'occurrence la légende associée à la cartographie du PADD du PLU révisé ne fait état d'aucun secteur concerné par des OAP). En effet, le PADD est élaboré sur la base du diagnostic réalisé (phase n°1 des études). C'est seulement une fois le PADD débattu que les pièces réglementaires sont élaborées (en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD). C'est durant cette phase que des secteurs propices à la mise en place d'OAP peuvent être identifiés. Conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme, ces secteurs doivent être représentés sur le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10 du même Code ce qui est bien le cas pour le PLU de Verneuil-en-Halatte.

La commune précise que la zone des serres n'était pas identifiée au schéma du PADD car cette dernière n'avait pas été identifiée comme présentant un intérêt spécifique justifiant une traduction au PADD. Ces terrains ont été intégrés dans un projet d'urbanisation d'ensemble durant la conception des pièces réglementaires (phase n°3) considérant que l'espace le plus au nord actuellement occupé par les hangars agricoles ne permettait pas, à lui seul, d'accueillir suffisamment de logements par rapport aux objectifs prévus par le PADD.

Enfin, la municipalité rappelle que c'est bien au moment de l'enquête publique que chaque habitant peut consulter le projet arrêté et émettre ses éventuelles remarques notamment lorsqu'il s'agit d'intérêts privés. Lorsqu'elle élabore/révise son PLU, la municipalité précise que c'est bien l'intérêt de la commune qui doit être défendu et le projet ne doit pas être élaboré pour satisfaire les exigences de chacun si ces exigences ne s'inscrivent pas dans les objectifs fixés par la commune (objectifs qui eux-mêmes se doivent de respecter le Code de l'urbanisme et les directives nationales) et dans l'intérêt général.

Avis du commissaire-enquêteur

Sans commentaire

• le PADD affirme vouloir « ré-encourager le maraîchage dans les espaces les plus propices, notamment entre la rue de la Chaussée des Moulins et la rue du Professeur Calmette ». Cette orientation est difficilement compatible :

- avec une OAP d'urbanisation,
- ou avec un classement en zone naturelle,

qui empêchent ou limite fortement l'activité maraîchère ou la rendent incohérente avec les objectifs affichés.

Réponses de la commune

Sur le maraîchage :

Le premier PADD a été débattu en novembre 2021 (puis un débat complémentaire a été réalisé en octobre 2024). Depuis, la commune n'a pas trouvé de porteur de projet en mesure de concrétiser cet objectif. Pour autant, cette volonté reste d'actualité et tout à fait compatible avec une OAP d'urbanisation qui ne concerne qu'une faible portion des terrains localisés entre la rue de la Chaussée des Moulins et la rue du Professeur Calmette. Si un tel projet devait voir le jour, la municipalité pourrait faire évoluer son PLU afin de permettre le développement d'une activité de maraîchage.

Avis du commissaire enquêteur

Effectivement, dès 2021, la municipalité s'est engagée à travers le PADD de définir le projet de PLU

1.2 Une phase de consultation préalable insuffisante et peu lisible

Malgré notre participation aux réunions publiques et nos démarches en mairie, les informations essentielles n'ont pas été communiquées de manière claire, accessible et compréhensible :

- Absence de l'OAP sur la parcelle BV 121 dans le document « traduction graphique des orientations générales 2b ». Ce document, censé permettre l'identification des secteurs concernés, ne mentionne pas notre parcelle.

Réponses de la commune

Sur l'absence d'OAP sur la parcelle BV n°121 :

Comme indiqué en réponse au point n°1 au stade du PADD, la commune expose les grands objectifs visés par son document d'urbanisme. Pour autant, les pièces réglementaires découlant de ce PADD (Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cas présent) ne sont pas encore élaborées. Au titre du Code de l'urbanisme, le PADD n'a pas vocation à identifier l'ensemble des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. article L.151-5 du Code de l'urbanisme, dont l'essentiel est repris en préambule du PADD, p°4) c'est bien les documents graphiques du règlement qui doivent

identifier ces secteurs conformément à l'article R.151-6 du même Code. La parcelle en question n'avait donc pas à être affichée, d'autant plus qu'au moment où le PADD a été élaboré, il n'était pas prévu de maintenir cette parcelle constructible compte tenu des fortes suspicions de zone humide sur le terrain et de la volonté de préserver les cœurs d'îlots.

Qualité numérique insuffisante des documents mis en ligne : les plans publiés sur le site de la commune étaient si dégradés qu'ils en devenaient illisibles, y compris pour la responsable de l'urbanisme elle-même, qui ne parvenait pas à identifier les légendes. Nous n'avons pas obtenu de réponses à notre demande explicite de délimitation de la "tâche grise" figurant sur les plans.

Réponses de la commune

Sur la qualité numérique des documents mis en ligne :

Si la qualité des fichiers numériques a été jugée insuffisante, il convient de rappeler que certains des figurés apparaissant sur les planches graphiques du PADD n'ont pas vocation à permettre une vérification à la parcelle et c'est notamment le cas de la « tâche grise » (préservé les îlots verts aux abords du ru Macquart) figurant sur les plans qui ne permettait pas de présager la mise en place d'une OAP sur une portion de la parcelle BV n°121. En complément, un format papier, de qualité suffisante était disponible en mairie ainsi qu'un registre permettant de commenter le projet.

Avis du commissaire-enquêteur

Je partage l'avis de la commune

- Aucune information précise sur la requalification des parcelles BV 182 et BV 121 en zones naturelles : ni les documents, ni les échanges en réunion, ni le rendez-vous individuel du 18 septembre (à notre demande) n'ont permis d'obtenir une confirmation claire.

Réponses de la commune

Sur l'information concernant la requalification des parcelles BV n°182 et BV n°121 :

La municipalité rappelle que le PLU est élaboré dans l'intérêt général, lequel peut conduire à ne pas maintenir des droits à construire précédemment ouverts. Les pièces réglementaires sont ainsi communiquées uniquement au moment de l'enquête publique après consultation des Personnes Publiques Associées.

Dans le cadre de la concertation, ce sont bien les modalités définies par la délibération de prescription de la révision du PLU qui sont mises en place (cf. pièce n°0 « Actes administratifs »).

La municipalité rappelle qu'à aucun moment des études il n'est possible de donner des confirmations claires à chacun des habitants. En effet, le PLU une fois arrêté fait l'objet d'une consultation de 3 mois auprès des Personnes Publiques Associées (PPA) qui peuvent, suivant la réglementation en vigueur et suivant leur domaine de compétence, remettre en cause certains des choix que la commune a fait à travers son projet de PLU. Ainsi, dans le cadre de la concertation, lorsqu'un membre de la commission d'urbanisme reçoit un habitant, il ne peut lui fournir de confirmation claire, d'autant plus lorsqu'il s'agit de la constructibilité d'un terrain.

Avis du commissaire-enquêteur

Sans commentaire

- Déclarations orales contradictoires: M. le Maire nous avait indiqué qu'aucune requalification de nos parcelles n'était envisagée, ce qui s'avère aujourd'hui inexact.

Réponses de la commune

Sur les déclarations orales contradictoires :

Comme indiqué ci-avant, sans avoir arrêté le projet, et sans avoir consulté les PPA il n'est pas possible de communiquer des informations définitives sur le projet. C'est bien l'enquête publique qui présente le projet arrêté par le conseil municipal complété de l'avis des PPA et des réponses que propose d'apporter la municipalité.

Ces éléments montrent que la consultation préalable n'a pas permis aux propriétaires concernés de comprendre les impacts concrets du projet de PLU. Dans ces conditions, la concertation n'a pas rempli son rôle d'information et de participation du public.

Réponses de la commune

Sur la concertation préalable d'une manière générale :

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la municipalité a dressé le bilan de la concertation lors du conseil municipal du 25 août 2025. Un bilan positif a été réalisé puisque l'ensemble des modalités prévues dans la délibération du 8 octobre 2020a été réalisé. La municipalité rappelle sur ce point, que malgré les éléments communiqués au fil des études (dont de nombreuses parutions dans le journal communal), aucune remarque n'a été rédigée dans le registre de concertation et aucune remarque n'a été transmise par mail. Il paraît donc inapproprié d'affirmer que la concertation n'a pas rempli son rôle d'information et de participation du public, la participation du public ayant été très faible, en témoigne le peu de contributions apportées dans le cadre de l'enquête publique.

Avis du commissaire-enquêteur

La concertation menée par la commune a permis d'informer correctement la population et de l'associer efficacement à l'élaboration du projet

II - Contestation de la requalification en zone naturelle

2.1 Une requalification fondée sur une zone humide non démontrée

- La commune indique aller au-delà des indications de la classification des zones humides définies par l'étude écosphère p. 129 rapport de présentation : « Ainsi, la superficie du secteur a d'abord été réduite d'environ de moitié puis des études écologiques ont été menées. Ces dernières ont permis de mettre en évidence une zone humide avérée sur toute la partie sud du site. Afin d'éviter tout impact sur le milieu humide, la commune a donc décidé de réduire encore la superficie de la zone et de limiter cette dernière aux parcelles aujourd'hui déjà artificialisées dans le cadre de l'activité agricole (présence de hangars et d'une serre) et cela même si cette zone n'a pas pu être prospectée. »
- Les parcelles BV 182 (sur sa totalité) et 121 (sur sa moitié) sont requalifiées sur l'argument de la zone humide alors même qu'elles n'ont pas été prospectées (voir la présentation des secteurs étudiés p.5-6 de l'étude écosphère).
- La requalification repose donc sur une présomption, et non sur des observations de terrain.

Réponses de la commune

La municipalité rappelle que le projet retenu et traduit par les pièces réglementaires découle d'objectifs affichés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Elle rappelle également que conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme « *Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.* »

Dans le cadre du projet communal, qui envisage la création d'environ 180 logements sur la période 2021-2035, la municipalité a donc procédé à une étude des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée. Le but étant de s'assurer que les 180 logements envisagés sur la période puissent être réalisés au sein des zones urbaines ou « à urbaniser » prévues par le projet.

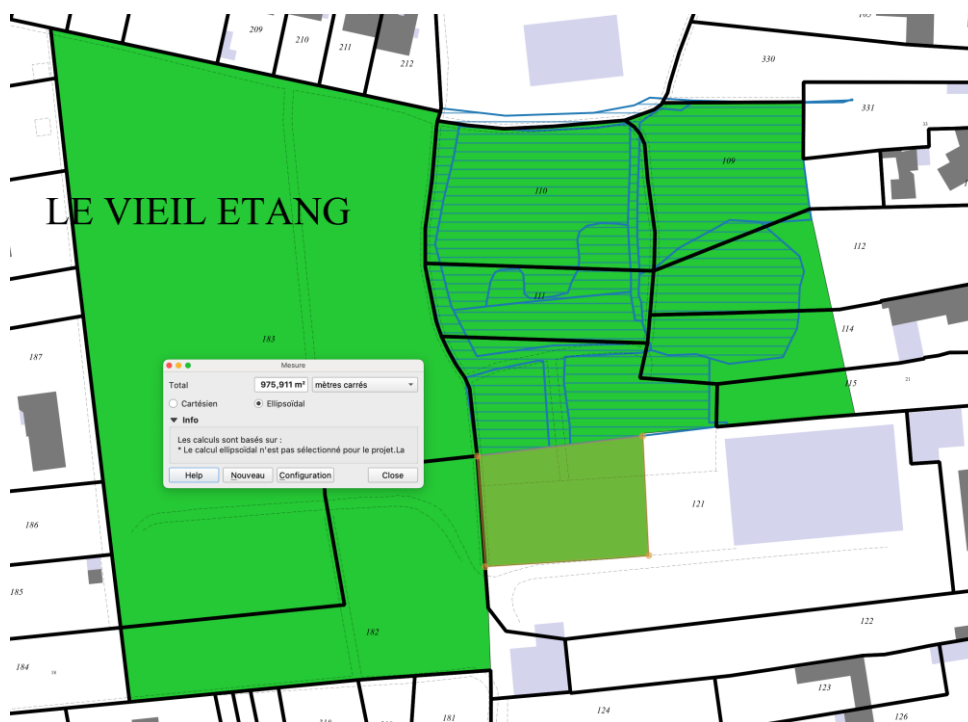
6 secteurs ont été jugés comme étant les plus « stratégiques » pour l'accueil d'opérations d'ensemble et ont ainsi fait l'objet d'études écologiques. Les conclusions de ces études permettant ensuite de définir les zones propices à l'accueil de nouvelles constructions. Plusieurs hectares d'emprises constructibles au PLU avant révision ont ainsi été reclassés en zone naturelle ou agricole.

Le rapport de présentation justifie expressément le choix des secteurs étudiés au regard des objectifs de développement retenus par le PADD et des enjeux environnementaux identifiés à l'échelle communale. Dans le cas présent, les parcelles BV n°182, BV n°121 (mais aussi BV n°183) n'ont pas été étudiées car leur urbanisation n'était pas prévue (cf. schéma du PADD « Préserver les ilots verts aux abords du ru Macquart »). Le reclassement en zone naturelle n'est donc pas fondé uniquement sur une zone humide non démontrée mais avant tout sur une volonté de préserver les cœurs d'ilots (orientation qui a été respectée et appliquée à l'échelle de l'ensemble du territoire communal).

Toutefois, lorsque les études écologiques ont été menées sur le secteur C (cf. page 6 de l'étude écosphère) une zone humide avérée a été identifiée sur tout le sud du secteur et la municipalité a donc envisagé une portion de la parcelle BV n°121 (celle occupée par la serre et sa périphérie immédiate) pour accueillir les quelques constructions qui ne pourraient être réalisées sur les parcelles BV n°110 et BV n°111 identifiées comme zone humide. La volonté de la municipalité étant d'éviter tout impact sur la zone humide avérée, conformément aux objectifs affichés dans le PADD.

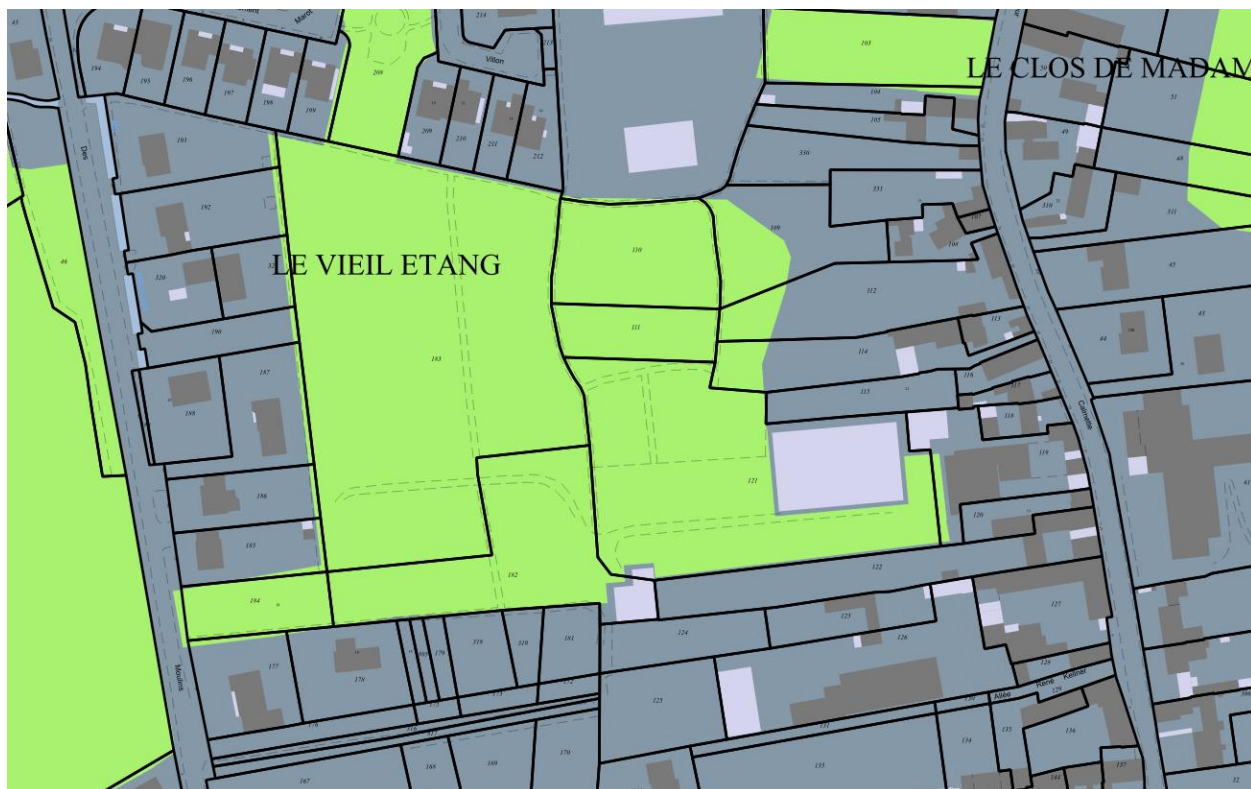
Il ne peut être soutenu que c'est la présomption de zone humide sur les parcelles BV n°182 et BV n°121 qui justifie le reclassement en zone naturelle. Le zonage retenu par la commune tel qu'arrêté permettant l'accueil des 180 logements prévus par le PADD. Une augmentation de la zone constructible sur l'ensemble de la parcelle BV n°182 et BV n°121 rendrait possible la création de davantage de logements et donc un dépassement des objectifs fixés par le PADD alors même que la municipalité rappelle que la station d'épuration de Villers-Saint-Paul à laquelle est raccordée la commune est au maximum de sa capacité contrainte objectivée par le courrier de la direction de l'environnement de la CA Creil Sud Oise, « *Dans un premier temps il est nécessaire de limiter très fortement le développement des projets d'urbanisation à venir sous peine de non-conformité des rejets d'eau de la station d'épuration dans l'Oise. Ce qui se traduirait par un impact environnemental et des pénalités appliquées par les services d'État. Notre équipement de traitement étant encore fonctionnel, je ne souhaite pas pénaliser les petits projets. Cependant, je souhaite vous informer que je ne peux émettre un avis favorable sur les projets de plus grande envergure* ». (Cf. pièce n°5 – Annexes Sanitaires – p°11). La municipalité rappelant également que lors de fortes sécheresses, la commune est obligée d'importer son eau potable depuis la communauté de communes voisine grâce à une interconnexion du réseau et qu'une hausse trop importante du nombre d'habitants renforcerait la dépendance à cette interconnexion en cas de sécheresse (phénomènes voués à être de plus en plus récurrents). Le projet communal prévoit donc la production d'un minimum de logement avec pour unique objectif de stabiliser sa population (et ainsi éviter d'augmenter la pression sur la station d'épuration de Villers-Saint-Paul ou les besoins en eau potable).

La municipalité complète en indiquant que la parcelle BV n°121 n'est pas requalifiée en zone naturelle (N) « sur sa moitié » mais sur moins de 40% dont moins de 1 000 m² (moins de 20% de la parcelle) qui n'ont pas été identifiés en zone humide – mais non sondés) (cf. capture écran ci-dessous (zone naturelle en vert, zone humide avérée en bleu (selon étude écosphère) – étant précisé que l'emprise totale de la parcelle BV n°121 est de 5549 m²).



La municipalité rappelle également que suivant la loi Climat et Résilience et certains des objectifs qui sont déclinés dans le Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoire (SRADDET) des Hauts-de-France, les intercommunalités doivent atteindre l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050 avec des étapes intermédiaires.

Indépendamment de la présence de zone humide ou non, étendre la zone constructible sur le reste de la parcelle BV n°121 et sur la parcelle BV n°182 (en plus de rendre possible la création de davantage de logement que ce que prévoit le PADD) rendrait possible la consommation d'environ 3 700 m² d'Espaces Naturels Agricoles et Forestier de plus que ce que prévoit déjà le projet de PLU révisé (cf. cartographie ci-dessous – ENAF en vert – Espaces artificialisés en gris – source OCS2D).



Pour conclure sur ce point, le reclassement des parcelles en zone naturelle, contrairement à ce qu'indique la contribution de monsieur HRMO, n'est pas uniquement la résultante d'une « présomption, et non sur des observations de terrain » mais bien l'addition de plusieurs éléments :

- Cohérence entre le zonage du PLU arrêté et les objectifs de production de logement affichés au PADD (qui eux même tiennent compte de la saturation de la station d'épuration de Villers-Saint-Paul et de problématiques pouvant apparaître pour la production d'eau potable en cas de fortes sécheresses). Une portion de la parcelle BV n°121 participant d'ailleurs à l'atteinte de ces objectifs tout en limitant la consommation d'ENAF;
- Modération de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestiers conformément à la loi Climat et Résilience ;
- Préservation d'une zone humide potentielle et d'un espace naturel.

À toutes fins utiles, la municipalité rappelle que dans l'avis délibéré n°2025-9138 de la MRAE des Hauts-de-France (cf. p°3 de l'avis – pièce n°9a du dossier), il est demandé de contrôler le caractère humide du secteur sud du projet d'habitat rue des Granges car situé à proximité d'une zone humide avérée. La MRAE demande donc de contrôler la présence ou non de zone humide sur l'ensemble de la parcelle BV n°121, y compris au niveau de la zone rendue constructible. Suivant cette demande, l'ensemble de la parcelle BV n°121 pourrait être rendue inconstructible. Il sera donc nécessaire de faire cette vérification avant tout projet sur la zone.

Avis du commissaire-enquêteur

La réponse de la commune est compréhensible. Je partage son point de vue

2.2 Les données pédologiques ne confirment par la présence d'une zone humide

- La parcelle BV 121 n'est pas identifiée comme zone potentiellement humide (carte 9, p. 39).
- La parcelle BV 182 n'est classée qu'en probabilité "assez forte", soit le niveau le plus faible des milieux potentiellement humides.
- Ces éléments rejoignent les conclusions de l'étude ICSEO, qui ne met pas en évidence de zone humide avérée sur la totalité de ces terrains. Voir le plan extrait de l'étude ICSEO en annexe 1

Réponse de la commune

La municipalité rappelle que les données bibliographiques, traduites notamment par la carte n°9 p°39, font office de « pré-diagnostic » des zones humides selon 3 sources (cf. p°38 de l'étude écosphère). Pour autant, ces données, à elles seules, ne sauraient confirmer ou non la présence de zone humide avérées. Il convient d'ailleurs de préciser que les parcelles voisines BV n°110 et BV n°111 ont été identifiées comme zones humides par Écosphère via des relevés de terrain alors même que la cartographie en p°39 n'alertait pas sur cette possibilité. L'argument avancé ici n'est donc pas suffisant.

La municipalité ne tire pas les mêmes conclusions concernant l'étude ICSEO qui identifie bien, suivant le critère pédologique, des zones humides sur une partie des parcelles BV n°121 et BV n°182.

Il est par ailleurs précisé qu'en plus du critère pédologique, le critère floristique doit être analysé pour confirmer ou non la présence de zone humide conformément à l'article R.211-108 du Code de l'environnement. En ce sens, l'étude ICSEO apparaît insuffisante au regard des exigences réglementaires.

Enfin la municipalité rappelle (cf. point n°2.1) que les parcelles dont il est question n'ont pas été reclassées (en tout ou partie) en zone naturelle uniquement à cause de l'existence ou non d'une zone humide avérée. En tout état de cause, même à supposer l'absence de zone humide avérée, le classement en zone naturelle demeure justifié au regard des autres objectifs poursuivis par le PLU.

Avis du commissaire-enquêteur

Sans commentaire

2.3 Une application hétérogène du critère « milieux potentiellement humides »

L'étude Écosphère révèle qu'une grande partie de la commune se situe en milieux potentiellement humide.

(avec légende à probabilité très forte de la carte 9) sans pourtant remettre en question le caractère constructible de cette vaste zone. La commune elle-même indique P. 169 que " la zone 1AU destinée à l'accueil de logements est localisée en zone de nappe sub-affleurante mais comme cela a déjà été indiqué à plusieurs reprises, de par la localisation géographique du bourg, la quasi-totalité des espaces urbanisés est située en zone de nappe sub-affleurante. » Dans ce contexte, il nous semble important de s'assurer que les critères retenus pour la requalification soient appliqués de manière homogène et équitable sur l'ensemble du territoire communal.

Réponse de la commune

L'étude Ecosphère est réalisée en deux temps ;
[Voir annexe](#)

Avis du commissaire-enquêteur

Dossier Ecosphères cohérent

2.4 Des éléments de terrain qui ne correspondent pas à la requalification de la parcelle BV n°182 et 121

- Incohérence de la requalification de la parcelle BV 182 qui est effectuée alors même que l'on constate une construction récente sur cette zone. Une construction en limite de propriété de la parcelle 182 d'un bâtiment d'habitation de 1 étage + comble sur les parcelles 179, 318, 319, 181 a été exécutée confirmant ainsi la constructibilité de la zone à proximité immédiate. Étonnement, ce bâtiment construit en 2023 ne figure pas sur le cadastre (cadastre.gouv.fr) ni sur le plan du PLU 4b alors que l'existence d'une telle construction paraît être un critère d'information important pour l'évaluation de la constructibilité de la parcelle BV 182 à proximité immédiate.

Voir en ANNEXE 2: Photo du bâtiment et localisation (Source google map, date de la photo août 2025).

Réponse de la commune

Sur la construction réalisée en limite de la parcelle BV n°182.....

[Voir annexe](#)

Avis du commissaire-enquêteur

Sans commentaire

-
- Concernant l'enjeu végétation, les parcelles BV 121 et 182 font l'objet d'un fauchage et/ou labourage régulier et systématique depuis de nombreuses années. Et L'enjeu faunistique est qualifié de faible dans le PLU sur le secteur.

Ces éléments tendent à montrer que ces 2 parcelles ne présentent pas les caractéristiques d'un espace naturel nécessitant une protection renforcée.

Réponse de la commune

Sur l'enjeu faunistique sur le secteur ;

Voir annexe

2.5 Une requalification en contradiction avec les objectifs du PLU

Le PLU identifie la nécessité d'accueillir environ 50 logements supplémentaires (p. 119) et cherche à compenser la réduction de la zone 1AUh2 (p. 119.)

Les parcelles BV 121 et BV 182 :

- sont situées en continuité immédiate du tissu bâti,
- pourraient contribuer à une urbanisation mesurée, conforme aux orientations souhaitées par la commune,
- répondent aux réflexions menées p. 129 « Les réflexions menées dans le choix de ces espaces ont vite conduit à privilégier une emprise déjà inscrite en zone à urbaniser au PLU de 2008, validant en cela les droits à construire déjà affichés à l'époque pour les propriétaires concernés. »
- ne sont pas soumises au PPRI.

Réponse de la commune

Voir annexe

Avis du commissaire-enquêteur

Reclassement cohérent avec les objectifs du PLU

2.6 Une incohérence concernant l'usage potentiel de la parcelle BV n°182

Le PLU prévoit que l'accès à l'OAP « Les Granges » pourrait, en cas de nécessité, être réalisé via la Chaussée des Moulins, ce qui impliquerait un passage par la parcelle BV 182. p. 135 : « Son accès pourra donc être envisagé par la rue du Jeu d'Arc ou, en cas d'impossibilité, par la rue de la Chaussée des Moulins comme cela était prévu par le PLU avant révision. »

Il apparaît contradictoire de classer cette parcelle en zone naturelle tout en envisageant de l'utiliser comme voie d'accès à une opération d'aménagement.

De plus, c'est en consultant le PLU que nous prenons connaissance du fait que des études ont été réalisées sur nos terrains privés sans que nous n'en ayons été avisés (expertises écosphère Secteur C / Jeu d'arc). Nous constatons un manque d'information préalable. Nous n'avons pas été informés de la nature des études ni de la période d'intervention.

Au regard de l'ensemble de ces éléments nous sollicitons un réexamen du classement des parcelles BV 121 et BV 182. Nous contestons la requalification en zone naturelle et demandons qu'elles conservent leur caractère urbain/ urbanisable.

Réponse de la commune

Voir annexe

Pour l'ensemble des réponses apportées, le classement des parcelles BV n°121 (pour partie) et BV n° 182 ne sera pas modifié. Ce reclassement reposant à la fois sur de considérations quantitatives que qualitatives

Avis du commissaire-enquêteur

Je partage l'avis de la municipalité

III - Atteinte disproportionnée au droit de propriété liée à la requalification en zone naturelle et à l'OAP

3.1 Une requalification massive de surfaces historiquement urbanisables.

Les parcelles concernées représentaient jusqu'à présent un potentiel d'urbanisation reconnu et confirmé par les documents d'urbanisme successifs. La requalification proposée entraîne une perte significative de constructibilité :

Parcelle BV 182 : 2 700 m² requalifiés en zone naturelle,

Parcelle BV 121 : 2 200 m² requalifiés en zone naturelle (sur un total de 5 500 m²)

soit près de 5 000 m².

Voir ANNEXE 3 le cadre rouge correspond aux zones requalifiées N.

Cette modification transforme significativement des terrains urbanisables en terrains inconstructibles, ce qui constitue une atteinte majeure à leur usage et à leur valeur.

Réponse de la commune

Voir annexe

Avis du commissaire-enquêteur

Sans commentaire

3.2 Atteinte aggravée par l'OAP sur la seule surface encore constructible.

La seule portion restant constructible est intégrée dans l'OAP « Les Granges», laquelle impose des contraintes supplémentaires. La commune exerce ainsi une neutralisation totale de la propriété. L'OAP est extrêmement restrictive. Elle limite encore davantage les possibilités réelles de construire et crée une charge excessive au regard de l'objectif poursuivi. La superposition de contraintes a pour effet de provoquer une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Nous sollicitons une modification de l'OAP afin de rétablir un équilibre raisonnable entre l'intérêt général et nos droits légitimes de propriétaire.

Réponse de la commune

Voir annexe

Avis du commissaire-enquêteur

Sans commentaire

3.3 Une atteinte renforcée par la situation des parcelles

Bien que cela ne constitue pas l'objet principal de la présente observation, il est important de préciser que Mr Michel HRMO est également concerné par la perte de constructibilité de parcelles indivises :

- BV183:9100m²,
- BV 111: 800 m²,

soit près de 10 000 m² supplémentaires requalifiés de zone 1AUh2 (urbanisable immédiatement) en zone N.

L'impact global sur ses droits de propriété est donc particulièrement important.

Réponse de la commune

Même réponse que celle faite au point 3.1

Avis du commissaire-enquêteur

Sans commentaire

3.4 Une constructibilité reconnue depuis plusieurs décennies

Les parcelles BV 121, BV 182, bénéficiaient d'un statut urbanisable :

- depuis environ 30 ans,
- confirmé à plusieurs reprises lors des révisions et modifications du PLU,

Ce maintien constant dans les documents d'urbanisme successifs a créé une présomption de constructibilité stabilisée, renforcée par :

- la localisation des terrains en continuité immédiate du tissu bâti,
- leur intégration ancienne dans une logique d'urbanisation,
- une valeur foncière établie sur la base de ce statut.

La requalification actuelle rompt brutalement cette continuité et remet en cause une situation consolidée depuis plusieurs décennies.

Réponse de la commune

Voir annexe

Avis du commissaire-enquêteur

Les différentes réponses de la commune reflètent bien la logique ayant conduit au reclassement d'une partie de ces terrains

3.5 Une rupture de cohérence dans la planification

Le déclassement proposé apparaît en décalage avec :

- l'historique d'urbanisation du secteur,
- les orientations antérieures de la commune,
- et la vocation initiale de la zone 1 AUh2, définie comme zone d'extension future à vocation principale d'habitat.

Cette rupture de cohérence est d'autant plus marquée que le secteur (avec les constructions du jeu d'arc) est déjà urbanisé ou destiné à l'être, ce qui rendait le maintien en zone urbanisable logique et conforme aux pratiques d'aménagement antérieures.

Réponse de la commune

Voir annexe

Avis du commissaire –enquêteur

Sans commentaire

3.6 Une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

La requalification en zone naturelle :

- prive les propriétaires de la possibilité d'utiliser leurs terrains conformément à leur vocation historique,
- entraîne une dépréciation foncière majeure,
- et modifie profondément les conditions d'exercice du droit de propriété.

Au regard :

- de l'ancienneté du classement urbanisable,
- de la stabilité des orientations d'aménagement sur plusieurs décennies,
- de la localisation des terrains en continuité du bâti,

la mesure apparaît disproportionnée au sens du principe d'équilibre entre l'intérêt général et la protection des droits individuels.

Réponse de la commune

Voir annexe

Avis du commissaire-enquêteur

Sans commentaire

Conclusion

Compte-tenu d'une requalification fondée sur une zone humide non démontrée, d'une application hétérogène des critères retenus pour la requalification, de l'importance des surfaces concernées, de l'ancienneté du statut urbanisable, de la cohérence historique des documents d'urbanisme et de l'impact significatif sur la valeur et l'usage des terrains, nous sollicitons un réexamen du classement en zone naturelle des parcelles BV 121 et BV 182. Nous contestons la requalification en zone naturelle et demandons qu'elles conservent leur caractère urbain/ urbanisable. Nous souhaitons un assouplissement de l'OAP avec une extension de la zone d'emprise sur la parcelle BV 121 non humide et une augmentation du nombre de logements. Il nous apparaît tout à fait réalisable de conserver la constructibilité tout en conservant une urbanisation mesurée et cohérente avec les perspectives évoquées par la mairie.

Nous vous remercions de l'attention portée à ces observations.

Réponse de la commune

Suivant les différentes réponses apportées par la municipalité, le projet de PLU tel que présenté au moment de l'enquête publique ne sera pas ajusté ;

Voir suite dans l'annexe

Avis du commissaire-enquêteur

Avis partagé avec les décisions prises par la municipalité.

Contribution N° 3 Lettre de M. PINEAU Jean-Philippe

C'est un bon PLU, respectueux de l'environnement avec une attention particulière à la consommation du sot au respect de la faune et de la flore, tout en proposant un urbanisme à dimension humaine. Nous constatons notamment avec une grande satisfaction, la remise en zone naturelle d'une importante zone humide, au voisinage du vallon du ru Macquart retenue dans la version précédente du PLU en zone constructible.

(...)

Mais nous ne pouvons donner un avis favorable qu'à condition que soient introduites :

- 1) Pour Alata III, une rectification de surface d'implantation

- 2) Des modifications de cartographies, notamment la délimitation précise des espaces naturels sensibles, des compléments sur les corridors écologiques vers la cavée Louis Douche et la nouvelle délimitation des chemins ruraux.

Nous donnons la justification de notre position dans ce qui suit.

De plus en paragraphe 3, nous introduisons quelques remarques dont il serait utile de tenir compte lors des aménagements futurs dans la commune.

I Alata III, rectification de surface d’implantation

Explicitons d'abord ce que concerne ALATA III. La zone ALATA III a été mentionnée à diverses reprises dans les cartographies suivantes pour une superficie de 12,8 ha.

Cette zone figure clairement sur la cartographie présente en 2023 dans le dossier officiel de la mairie de Creil pour Alata 6 dans le cadre du PLAN LOCAL D'URBANISME, Mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet « Parc d'activités ALATA VI » et dans les avis de la MRAE.

Or, il faut souligner que l'appellation Alata III recouvre un espace différent dans la cartographie de la révision n°2 du PLU de Verneuil (...). Elle comprend en plus de la superficie de 12,8 ha une zone séparée de 2,3 ha (proposée en classement 1AUe) qui n'en fait pas partie dans les cartographies précédentes et qui n'a pas été mentionnée dans le dossier envoyé au Conseil régional pour obtenir un classement en projet d'envergure régionale (PER) d'ALATA III.

Nous sommes contre l'affectation de cette zone de 2,3 ha en 1 AUe car elle rendrait peu opérationnels la coupure d'urbanisation entre la zone Alata et l'agglomération de Verneuil et le corridor écologique entre la zone Natura 2000 des coteaux de Vaux (zone spéciale de conservation FR 2200379 « Coteaux de l'Oise et 1, forêt d'Halatte »). Ce corridor est bien indiqué sur la carte page 9 du résumé non technique. Un classement en zone naturelle de cet espace de 2,3 hectares permettrait d'appliquer au mieux ce qui est dit en p 107 du rapport de présentation : Envisager à terme une éventuelle finalisation du Parc Alata dans le prolongement de l'opération récemment finalisée, avec pour corollaire la constitution d'une interface paysagère entre la zone d'activités et le reste de la commune.

Le fait de retenir en Zone UA cet espace de 2,3 ha est d'autant moins acceptable qu'on voit en P 387 de la présentation générale que seul l'espace de 28 ha a fait l'objet d'un inventaire faunistique et floristique et pas les 2,3 ha séparés de la zone principale de 28 ha. Or le 19 janvier 2026, nous constatons sur le terrain que cette zone de 2,3 ha en friche montre les traces de passage d'animaux venant de la forêt d'Halatte, ainsi que l'attestent les photos jointes de traces de chevreuils, de sanglier et nombreuses coulées.

Réponse de la commune

Voir annexe

La pièce n°1 « rapport de présentation » sera modifiée en conséquence,

La pièce n°1 bis « résumé non technique » sera modifiée en conséquence,

La pièce n°3 « Orientations d'aménagements et de programmation » sera modifiée en conséquence ;

La pièce n°4c « Plan de zonage 1/2500 INERIS-ALATA » sera modifiée en conséquence

Avis du commissaire-enquêteur

L'association ROSO a contribué fortement à l'amélioration du projet de PLU

2 Modifications de cartographie

2.1 Espaces Naturels sensibles (ENS)

Les documents en mentionnent trois ce qui est noté dans l'avis MRAE, mais nous ne les avons pas identifiés sur les cartes avec leurs références : Il est indispensable de les placer sur la cartographie de la page 172 et de faire en sorte que des plans de gestion soient définis

Réponse de la commune

Voir annexe

Pas de modification apportée

2.2 Corridors écologiques

Notre examen sur le terrain le 19 janvier 2026, nous a montré les traces de passage des populations de gros animaux qui se déplacent selon une trame verte non identifiée encore par les cartes, et qui passe par le haut de la cavée Louis Douche, descend derrière le restaurant « les acacias » et permet aux animaux d'aller boire au port. Il faudrait compléter la carte montrant ce biocorridor.

Réponse de la commune

Voir annexe

Pas de modification apportée

2.3 Délimitation des Chemin ruraux

La carte de la page 58 du rapport de présentation est notablement différente de celle du document « les chemins ruraux de Verneuil en Halatte » (voir page de garde ci-dessous).

Ce document a été établi à partir du cadastre de Verneuil et ceci est à confronter à la réalité de terrain et en supprimant les chemins aliénés

Réponse de la commune

Voir annexe :

Pas de modification induite

Avis du commissaire-enquêteur

Le document « les chemins ruraux de Verneuil en Halatte » sert de base à une réorganisation globale.

3 Remarques pour les aménagements futurs

3.1 Espèces à répertorier

Apparemment les orchidées, dont certaines sont rares et dont nous avons constaté en 2025 la présence dans des espaces voisins de ceux investigués, ne sont pas mentionnées dans les inventaires écologiques n'intéressant que certains « emplacements d'intérêt ! »; cet inventaire aurait dû être plus large et concerner des espaces calcicoles de plateau et des espaces humides, voire la forêt communale qui possède un sentier de la biodiversité.

Pour le secteur A de la page 214, apparemment en Zone N sur la page 161 du rapport de présentation, par notre reconnaissance de terrain en mai 2025, en plus de l'inventaire floral, d'écosphère de bleuets, l'orobanche de la picride et le brome à deux étamines, il y a également pléthore d'ophrys abeille, quelques céphalanthères à grandes fleurs, et qu'en poursuivant le chemin longeant cette zone, on trouve également des ophrys insectifera, des orchis pourpre, de la néotie nid d'oiseau, et surtout une belle population de limodore à feuilles avortées. Cet endroit est également le passage de grande faune ; le blaireau y a également été vu ce qui a été repéré par un « piège caméra ».

Réponse de la commune

Voir annexe :

Pas de modification induite

Avis du commissaire enquêteur

Dossier à prendre en considération

3.2 Pollutions des sols sur les espaces urbanisés

Pour les opérations consacrées à l'habitat et notamment pour l'OAP 1 « Les Granges » et l'OAP : « Requalification de la place de l'église, notamment où des terres cultivables demeureront pour l'OAP 1 et un espace paysager sera créé pour OAP3, on ne devra accepter l'urbanisation qu'après avoir fait une analyse des sols pour en connaître la pollution (pesticides et PFAS notamment)

Réponse de la commune

Voir annexe

La pièce n°3 « Orientations d'aménagements et de programmation » (OAP) sera modifiée en conséquence

3.3 Maintien de la fonctionnalité des fossés existants

Au voisinage du secteur faisant l'objet de l'OAP 1 « requalification de sites agricoles, rue des granges », nous constatons de visu que la parcelle cadastrée 95, BV montre la présence d'un fossé et apparemment un piézomètre (mentionné sur un panneau en limite du terrain). Une mare occupe aussi la parcelle 90 ?

Pour garder l'identité et l'utilité naturelle des parcelles 95, 303 et 99, il faut faire en sorte que ces parcelles ne soient pas urbanisables afin de bien appliquer ce qui est dit p 170 et choisir le meilleur zonage adapté.

Nous avons noté en page 174 que la quasi-totalité des fossés existants sur le territoire communal ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ; il faudra s'assurer de leur maintien et de leur entretien dans la mesure où ils peuvent constituer des habitats naturels pour la faune et la flore mais également parce qu'ils constituent des éléments de la trame bleue et peuvent ainsi faire office de corridors. Il faut cependant veiller à ralentir la vitesse de circulation des eaux.

Réponse de la commune

Voir annexe ;

Pas de modification induite

Avis du commissaire-enquêteur

Des parcelles seront réservées pour permettre une éventuelle valorisation de zone humide Cette évolution du choix communal s'inscrit pleinement dans les observations faites par le ROSO

3.4 Implantation du nouveau cimetière (ER 9)

On peut s'interroger sur le fait que cet emplacement n'ait pas fait l'objet d'une analyse environnementale qui sera nécessaire avant travaux et il faudra bien s'assurer que le bio corridor mentionné plus haut entre forêt d'Halatte et cavée Louis Douche n'est pas impacté. Ne serait-t-il pas judicieux de lui attribuer dès maintenant un zonage permettant de réaliser cet aménagement sans modification du PLU car nous supposons que la zone ne peut pas demeurer en N.

Réponse de la commune

Pas de modification induite

Avis du commissaire-enquêteur

Etudes écologiques prévues avant l'implantation du cimetière

3.5 OAP Requalification place de l'église et ER 5

Une remarque de détail : dans la légende, il faudra préciser la signification de la zone violette.

Sur le plan des principes retenus, nous n'avons pas d'objection, mais c'est la réalisation qui est problématique. Si un commerce type supérette d'une surface de 250 à 300 m² devait être implanté, cela entraînerait beaucoup de déplacements de véhicules et de personnes à proximité et donc une source importante de bruit ; la supérette devrait être implantée au plus loin de toute habitation (derrière le préau de l'école Ferry?) et ne pas être surmontée par des logements. Pour les autres commerces, nous ne voyons pas d'objection à ce qu'ils soient surmontés d'habitations. L'ensemble des bâtiments devrait être concentré le long du mur nord de l'OAP, avec un retour le long du parking à l'ouest et en respectant le cône de vue sur le clocher.

Réponse de la commune

Voir annexe

La pièce n°3 «Orientations d'aménagement et de programmation» sera modifiée en conséquence.

Pas de modification induite

Avis du commissaire-enquêteur

La commune prend note des remarques

3.6 Remise de terrain en zone naturelle

Page 124 du rapport de présentation, la zone à remettre en N est-elle de dimensions suffisantes pour assurer au mieux son identité et son utilité, compte tenu des PPRI et PPRT existants ? Notre examen sur le terrain montre aussi la présence d'un parking de voitures complètement fermé et de dimensions réduites en prolongement d'une zone N ; il serait judicieux de le placer, ainsi que l'habitation contiguë en zone N. Dans la zone qui suit vers Creil on trouve des activités économiques (2 garages séparés par une habitation) et un lieu de culte ; il faudra s'assurer d'une affectation adaptée de zonage sur le cadastre. (voir carte ci-dessous).

Nous notons avec satisfaction que la zone 1Aua le long de l'Oise dans la version antérieure du PLU (voir page 160 du rapport de présentation) qui n'a plus d'utilité est désormais classée en N comme toutes les autres terres et étangs de ce secteur.

Réponse de la commune

Voir annexe ;

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

La pièce n°1 bis »résumé non technique » sera modifiée en conséquence,

La pièce 4c « plan de zonage 1/2500 ineris alata, « sera modifiée en conséquence

Avis du commissaire-enquêteur

La commune peut vous féliciter pour votre soutien

3.7 Zones humides

L'importance des zones humides face au changement climatique est cruciale et demanderait une réflexion globale au niveau de la commune pour se préparer à des épisodes de chaleur de plus en plus intenses. Tout ce qui ne sera pas canalisé vers l'Oise ou le ru Macquart doit au maximum être maintenu sur les zones naturelles et ainsi maintenir de la fraîcheur.

Réponse de la commune

Voir annexe

Pas de modification induite

3.8 Interrogation sur Alata 5

Nous nous interrogeons sur l'avenir de ce qui est repéré par la mention Alata 5 sur certaines caries (voir plus haut). Ne serait-il pas utile de maintenir un espace agricole dans ce secteur ?

Réponse de la commune

Pas de modification induite

Avis du commissaire-enquêteur

Sujet non traité dans le présent projet de révision du PLU

Contribution N°4 de M. LECOMTE Jacques

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je tiens, ici, à remercier tout d'abord, Monsieur le Maire et son équipe d'avoir enfin pris la mesure de revenir sur le PLU de la Commune de ... 2008.

En effet, sur ce projet l'on peut mesurer l'ampleur de la tâche accomplie, avec prudence toutefois, dans le souci de satisfaire aux attentes de tous, sans pour autant méconnaître, a priori, quelques intérêts privés.

L'Enquête Publique aura permis en amont de ses résultats et conclusions de nombreux échanges, tous bénéfiques, instaurant une communication enfin retrouvée imposant de concilier intérêts économiques socio environnementaux hors de toute idée partisane.

En cela merci à toutes les structures de type associatif et leurs membres.

Citons ici sur le plan régional, le ROSO (Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise) et sur le plan local nombre d'associations dont l'objet est la préservation et la valorisation de tous éléments intégrés à des schémas socio-économiques réalistes et cohérents. Entre autres, merci à l'Association Vern'oeil pour ses modestes contributions (cf. le schéma des chemins ruraux reproduit en PJ des éléments de l'EP).

Le présent message s'inscrit dans l'air du temps localement puisqu'il est à l'expression démocratique.

Ferme est la volonté de croire que la révision n° 2 du PLU sera une opportunité de développement encore plus marquée lors de la prochaine mandature.

A l'instar des projets qui restent ouverts, tels que l'occupation des espaces autour de l'église, il faudra faire attention à bien consulter les riverains et Vernoliens ; le bien vivre à Verneuil devant rester la priorité.

Réponse de la commune

Pour les différents projets à venir, la municipalité veillera à ce que ces derniers soient réalisés dans le respect de l'identité de la commune ;

Pas de modification induite

Avis du commissaire-enquêteur

Sans commentaire

Contribution N°5 de Mme LAVALETTE Dominique

Note une modification très positive du PLU avec quelques observations :

Demande la suppression de la zone de 2,3 ha envisagée pour l'extension du Parc Alata.

S'inquiète de l'éventuelle mise en place de panneaux photovoltaïque à proximité de la zone retenue pour le nouveau cimetière.

Émet quelques réserves sur le projet de requalification de la place de l'Église notamment vis-à-vis du nombre de logements prévus (et du nombre de véhicules induits) mais aussi vis-à-vis du risque « d'abîmer la vue sur l'église » et enfin sur l'éventuelle implantation de commerce dont, pourquoi pas, une supérette (et nombre de véhicules induits).

Demande enfin que l'association Vern'Oeil il soit mentionnée dans le chapitre sur les chemins ruraux dans la mesure où l'association a largement participé à l'inventaire.

Réponse de la commune

Voir annexe

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

Avis du commissaire-enquêteur

L'association Vern'œil constate son travail mentionné.

Contribution N°6 de Mme CHEVRIER Mathilde

L'implantation de commerces surmontés de logements (jusqu'à une quinzaine de logements) dans une zone toute proche de l'église où il ne reste que modérément d'espace me semble inadéquate.

D'une part, l'environnement proche de l'église ne se prête pas à l'implantation de n'importe quel commerce (projet de supérette) avec l'inesthétisme -pompes à chaleur, poubelles etc- et le bruit que cela implique dans une telle zone.

D'autre part, de nouveaux logements dans une zone où il vient de s'en construire 27 (un bâtiment de 9 logements et 3 autres de 6 logements) ne me semble pas indiqué. Il ne reste que relativement peu de place dans les zones concernées, et une quinzaine de logements (ou même moins) impliquerait au moins 2 véhicules par foyer, donc encore plus de circulation et de nuisances liées aux voitures en centre-ville (circulation, stationnement...).

Il serait préférable de réhabiliter les bâtis déjà existants plutôt que de construire, afin d'y accueillir des commerces de proximités (boulangerie, crèmerie, mercerie et/ou des produits locaux dans le style d'une AMAP...), des associations, ou une maison paroissiale.

De plus, dans ces espaces entourant l'église, il serait plus opportun et agréable de créer des

jardins, avec des arbres (d'ornement ou fruitiers) et des bancs, pour offrir une circulation douce et un lieu plaisant et respirable en plein centre-ville. Cela donnerait du cachet aux abords de l'église, ce qui serait bénéfique à tout Verneuil.

Réponse de la commune

Voir dans l'annexe la réponse faite à Mme Lavalette

Contribution N°7 de Mme CHEVRIER Chrysta

Apporte des réflexions sur le secteur de requalification au niveau de l'Église.

Réponse de la commune

Voir dans l'annexe la réponse faite à Mme Lavalette

Contribution N°8 de M. HERBERT Pascal

Propriétaire de la parcelle BN n°202 actuellement classé en zone UD du PLU conteste le reclassement quasi-total en zone naturelle alors même que des certificats d'urbanisme opérationnel ont été délivrés.

Réponse de la commune

Voir annexe

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

La pièce n°1 bis « résumé non technique » sera modifiée en conséquence,

La pièce N°4b « Plan de zonage 1/2500 le secteur aggloméré » sera modifiée en conséquence,

Avis du commissaire-enquêteur

Léger ajustement de la zone naturelle cohérent

Contribution N°9 de M. MORELLI Louis

9.1 Contexte et historique des projets sur le site

En 2017, un premier projet porté par un promoteur prévoyait la création d'un lotissement de 47 maisons individuelles et 42 logements collectifs.

Ce projet reposait sur une emprise foncière nettement plus importante que celle aujourd'hui envisagée et incluait notamment des secteurs situés en zone humide, en particulier sur la parcelle BV n°183.

Ce projet a été abandonné principalement en raison :

- de la mauvaise qualité des sols, impliquant des solutions techniques lourdes,
- d'un impact économique rédhibitoire,
- et de la prise en compte progressive des enjeux liés à la présence de zones humides.

Réponse de la commune

Voir annexe

Pas de modification induite

9.2 Un projet récent adapté aux besoins communaux

Fin 2024, à la suite d'échanges avec la commune, un nouveau projet a été élaboré par la société Nacarat, portant sur la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de type "Maisons Marianne".

Ce projet répond directement aux besoins identifiés par la collectivité, notamment :

- la production de logements sociaux,
- l'accueil des personnes âgées ou encore des personnes en situation de handicap
- l'offre de logements adaptés aux jeunes actifs,
- et la création majoritaire de logements de petite typologie (2 à 3 pièces)

Réponse de la commune

Voir annexe

Pas de modification induite

9.3 Respect des contraintes environnementales et réglementaires

L'emprise du projet a été définie sur la base de l'étude ICSEO, en excluant strictement l'implantation du bâti sur les zones humides avérées.

Avant tout dépôt de permis de construire, le porteur de projet s'engage à réaliser une nouvelle étude écologique, permettant de définir de manière précise les limites exactes des zones humides et d'adapter le projet si nécessaire.

Le projet prévoyait la réalisation de trois plots de logements collectifs en R+1+C, avec des fondations par pieux, compte tenu de la nature des sols, et un accès via la rue du Moulin, conformément à la demande de la ville et aux orientations du PLU identifiant la parcelle BV n°184 comme espace réservé pour l'accès à un futur projet.

Réponse de la commune

Voir annexe

9.3 Incohérences avec la nouvelle révision du PLU

La nouvelle révision du PLU rend partiellement inconstructibles les parcelles BV n°121 et n°182, alors qu'aucune nouvelle étude environnementale n'a été réalisée pour justifier cette évolution.

Les nouvelles limites de constructibilité apparaissent ainsi insuffisamment justifiées, tant sur le plan technique qu'environnemental, et reposent uniquement sur la notion de zone humide potentielle, sans étude complémentaire spécifique sur l'emprise concernée.

Réponse de la commune

Voir annexe

9.4 Incohérences entre l'OAP et les prescriptions programmatiques et urbanistiques

L'OAP « Les Granges » fixe un objectif de 30 à 40 logements et identifie le secteur Sud comme étant le moins ouvert à la densification, alors même que plusieurs opérations de logements collectifs ont déjà été réalisées à proximité immédiate du site.

Le projet proposé s'inscrivait dans une logique de densification comparable, à travers des plots de logements en R+1+C, compatibles avec le tissu urbain existant et les gabarits environnants.

Réponse de la commune

Voir annexe

9.5 Proposition d'ajustement

Au regard de ces éléments, il apparaît souhaitable d'envisager un assouplissement ciblé des prescriptions, notamment :

- un élargissement de la limite foncière constructible, en cohérence avec les conclusions de l'étude ISCEO, avec l'engagement de réaliser des études environnementales complémentaires,
- une meilleure répartition de la densité à l'échelle de l'OAP « Les Granges », afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel multigénérationnel d'environ 40 logements en R+1+C.

Réponse de la commune

Pour les mêmes raisons que celles exposées à M Michel HRMO, la municipalité ne souhaite pas étendre l'enveloppe foncière constructive.

Avis du commissaire-enquêteur

La commune de Verneuil en halatte respecte le PADD

10. Demande de la Commune de VEH (comité de Pilotage)

1 - Emplacement réservé n° 06 :

2- Emplacement réservé n° 11 :

3- Changement de zonage parcelle BS 24

La question se pose de modifier la zone PLU de la parcelle cadastrée BS 24 actuellement prévue en zone UD pour la placer en ZONE N (Naturelle)

Réponse de la commune

Voir annexe

Avis du commissaire-enquêteur

L'ER sera requalifié en constitution d'une réserve foncière en prévision d'éventuelles compensations environnementales

La parcelle BS 24 restera en zone UD

Procès verbal de synthèse des observations

Le procès verbal de synthèse daté du 6 février 2026 a été transmis par courriel à M Le Maire, maître d'ouvrage de la révision du PLU.

Il rappelle les avis émis par les personnes publiques associés et consultés présentés dans le dossier d'enquête mis à disposition du public aux permanences du commissaire enquêteur et durant la période de l'enquête.

Une partie des contributions du public ont reçues des réponses de la commune et celles-ci étaient à la disposition du public. Les dernières parvenues à la clôture de l'enquête ont été remises au porteur du projet pour réponse.

Le commissaire-enquêteur a invité M le Maire à produire un mémoire en réponse. Ces réponses seront notées après chaque contribution.

En conséquence, après avoir procédé à une analyse aussi complète que possible, au vu des avis des personnes publiques associées, du mémoire en réponse, et après analyse de l'ensemble des aspects du projet, j'ai formulé dans le document ci-après, mes conclusions motivées concernant le projet de révision du PLU de Verneuil en Halatte.

Fait à Amiens, le 21 Février 2026



M Michel LUCE
Commissaire-enquêteur

Annexes

Copies de parution de l'avis d'enquête publique dans deux journaux

Délibérations municipales

Réponse au procès-verbal d'enquête publique

Modifications apportées pour donner suite aux avis des PPA et de la MRAe



Nombre de conseillers
municipaux
En exercice : 26
Nombre de votants : 26
Nombre de présents : 19

REPUBLICQUE FR

COMMUNE DE VERNEUIL-EN-HALATTE

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 23/10/2024

Reçu en préfecture le 23/10/2024

Publié le

ID : 060-216006619-20241021-2024_61-DE

Rechercher

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE VINGT ET UN OCTOBRE A 19h00,

Le Conseil Municipal de la Commune de VERNEUIL-EN-HALATTE dûment convoqué par Monsieur le Maire, par lettre en date du 16 Octobre 2024, s'est réuni à la Salle des Fêtes, Place de Piegaro, sous la présidence de Monsieur Philippe KELLNER, Maire, pour délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Présents :

M. Philippe KELLNER, Maire
Jean-Philippe LEBAILLIF, Alexis CHAMEREAU, Rita TELLOTTE, Bruno BIANCHI, Fulvio LUZI, *Adjoint au Maire*
Ginette COCU, Daniel BOULANGER, Françoise PARENT, Nadine FRANCON, Philippe BENY, Laurent LENAIN, Gilles QUÉMARD, Corinne SKORIC, Arnaud VANNIER, Christophe ALVARÈS, Sophie GAIME, Hervé POTEAUX, Brigitte BLONDEAU, *Conseillers Municipaux*

Pouvoirs : Pascale CADET (*pouvoir à Mr VANNIER*) - Vanessa MIERMON (*pouvoir à Mme TELLOTTE*) - Jean ALESI (*pouvoir à Mme SKORIC*) - Laurence DURA (*pouvoir à Mr BIANCHI*) - Karen DUCROT (*pouvoir à Mme GAIME*) - Graziella ÉBELY (*Pouvoir à Mme BLONDEAU*) - Vincent JUREDIEU (*pouvoir à Mr QUÉMARD*)

Secrétaire de séance : Laurent LENAIN

Formant la majorité des membres en exercice.

URBANISME

2024-61 Débat Complémentaire PADD

Monsieur le Maire rappelle que dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, a eu lieu un premier débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du 16 novembre 2021. Il explique que depuis, plusieurs mesures de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 sont entrées en vigueur et que des études écologiques ont été réalisées sur le territoire. Suivant ces deux points il est donc nécessaire de compléter le PADD initialement débattu.

Dans ce contexte, M. Danse du cabinet ARVAL a présenté aux membres du Conseil Municipal les principaux ajouts apportés au PADD initial le 30 septembre 2024. Ces derniers concernent la production de logement et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. La cartographie a également été intégralement revue.

À l'issue de cette présentation, un débat s'est installé entre les différents conseillers, aucune remarque n'a été formulée.

Monsieur le Maire a souhaité proposer de nouveau au conseil municipal de débattre. Il n'y a eu aucune remarque formulée. Le débat est clos.

Envoyé en préfecture le 23/10/2024

Reçu en préfecture le 23/10/2024

Publié le

ID : 060-216006619-20241021-2024_61-DE



Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés, avec 1 « abstention » prend acte du débat complémentaire.

Un document d'information sera diffusé à l'ensemble de la population et une réunion publique de présentation du PADD est prévue le mardi 5 novembre 2024 à 18h00 à la salle des fêtes.

Pour Extrait Conforme.

A VERNEUIL-EN-HALATTE, le 23 Octobre 2024

Le Maire,



Philippe KELLNER

Divers société

TECHNIPAR
L'entreprise française spécialisée dans la conception, la construction et l'exploitation d'installations industrielles de grande envergure a été rachetée par le groupe américain Fluor Corp. L'opération a été conclue le 15 novembre 2025. Fluor Corp. est une société cotée en bourse aux États-Unis. Technipar est une filiale à 100 % de Fluor Corp. L'opération a été financée par Fluor Corp. et ses investisseurs. Technipar continuera d'être dirigée par son ancien dirigeant, M. [Nom], qui sera nommé directeur général de Fluor Corp. Technipar continuera d'être une filiale à 100 % de Fluor Corp. L'opération a été conclue le 15 novembre 2025.

Enquête publique

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC**

SOCIÉTÉ MÉRIAN OISE

DEMANDE D'ENREGISTREMENT DE SON UNITÉ DE METHANISATION A BRANSEIN-SUR-ARONDE, DE CONSTRUIRE UNE LAUNÈRE DE STOCKAGE SUR SON SITE, ET D'ÉPANDRE LES DIGESTATS SUR LE TERRITOIRE DE ONZE COMMUNES

Le projet consiste à construire une unité de méthanisation et une launère de stockage sur le site de la commune de Bransein-sur-Aronde. Les digestsats seront épandus sur les territoires de onze communes. L'enquête publique est ouverte du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026. Les observations doivent être déposées au bureau de l'environnement de la direction départementale des territoires de Bransein-sur-Aronde.

Enquête publique

MAIRIE DE VERNEUIL-EN-HALATTE

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Verneuil-en-Halatte a engagé une procédure de révision de son plan local d'urbanisme. L'enquête publique est ouverte du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026. Les observations doivent être déposées au bureau de l'environnement de la commune de Verneuil-en-Halatte.

Enquête publique

MAIRIE DE VERNEUIL-EN-HALATTE

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Verneuil-en-Halatte a engagé une procédure de révision de son plan local d'urbanisme. L'enquête publique est ouverte du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026. Les observations doivent être déposées au bureau de l'environnement de la commune de Verneuil-en-Halatte.

Enquête publique

MAIRIE DE VERNEUIL-EN-HALATTE

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Verneuil-en-Halatte a engagé une procédure de révision de son plan local d'urbanisme. L'enquête publique est ouverte du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026. Les observations doivent être déposées au bureau de l'environnement de la commune de Verneuil-en-Halatte.

Enquête publique

MAIRIE DE VERNEUIL-EN-HALATTE

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Verneuil-en-Halatte a engagé une procédure de révision de son plan local d'urbanisme. L'enquête publique est ouverte du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026. Les observations doivent être déposées au bureau de l'environnement de la commune de Verneuil-en-Halatte.

Enquête publique

MAIRIE DE VERNEUIL-EN-HALATTE

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Verneuil-en-Halatte a engagé une procédure de révision de son plan local d'urbanisme. L'enquête publique est ouverte du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026. Les observations doivent être déposées au bureau de l'environnement de la commune de Verneuil-en-Halatte.

Enquête publique

MAIRIE DE VERNEUIL-EN-HALATTE

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Verneuil-en-Halatte a engagé une procédure de révision de son plan local d'urbanisme. L'enquête publique est ouverte du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026. Les observations doivent être déposées au bureau de l'environnement de la commune de Verneuil-en-Halatte.

Enquête publique

MAIRIE DE VERNEUIL-EN-HALATTE

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Verneuil-en-Halatte a engagé une procédure de révision de son plan local d'urbanisme. L'enquête publique est ouverte du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026. Les observations doivent être déposées au bureau de l'environnement de la commune de Verneuil-en-Halatte.

Enquête publique

MAIRIE DE VERNEUIL-EN-HALATTE

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Verneuil-en-Halatte a engagé une procédure de révision de son plan local d'urbanisme. L'enquête publique est ouverte du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026. Les observations doivent être déposées au bureau de l'environnement de la commune de Verneuil-en-Halatte.

Enquête publique

MAIRIE DE VERNEUIL-EN-HALATTE

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Verneuil-en-Halatte a engagé une procédure de révision de son plan local d'urbanisme. L'enquête publique est ouverte du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026. Les observations doivent être déposées au bureau de l'environnement de la commune de Verneuil-en-Halatte.

Enquête publique

MAIRIE DE VERNEUIL-EN-HALATTE

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Verneuil-en-Halatte a engagé une procédure de révision de son plan local d'urbanisme. L'enquête publique est ouverte du 15 décembre 2025 au 15 janvier 2026. Les observations doivent être déposées au bureau de l'environnement de la commune de Verneuil-en-Halatte.

Collectivités territoriales

Le bon réflexe, c'est le PLU.

Publiez vos annonces dans Le Parisien

Le Parisien est le seul quotidien habillé sur l'ensemble des départements de Nord-Pas de Calais. Votre contact pour vos annonces : 01 57 30 82 98 - legales@parisien.fr



Le Parisien est agréé par l'Etat pour la publication des annonces judiciaires et légales... (small print text)

VENTES AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Pour tous renseignements et visites s'adresser aux avocats

TRUST AVOCATS BEAUVAIS • AMIENS
MISE EN VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES
A l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BEAUVAIS, Palais de Justice, Greffe des Saisies Immobilières 20 Boulevard Saint Jean, le :
LE MERCREDI 11 FÉVRIER 2026 A 14H00
COMMUNE DE BEAUVAIS (60000)
Rue de Sénéfontaine, 97 Résidence Jeanne Hachette
cadastrée section CA n°2 pour une contenance totale de 4ha 76a 26ca les lots:
-n°776 : UN APPARTEMENT au 7ème étage portant le n°32 et les 256/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,
-n°777 : UNE CAVE au sous-sol portant le n°32 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,
L'ensemble immobilier dont dépendent les lots objets de la présente saisie a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître THIBIERGE, Notaire à PARIS (75), le 04 novembre 1964, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (60) le 31 mars 1965 - volume 6406 n°01, lequel a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à PARIS (75), les 13 et 14 septembre 1965, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (60) le 20 mai 1966 - volume 6538 n°11,
- aux termes d'un acte reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à PARIS (75), le 27 février 1968, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (60) le 20 janvier 1969 - volume 6903 n°3 et 4,
- aux termes d'un acte reçu par Maître LEROY, Notaire à BEAUVAIS (06), le 09 juin 1992, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (60) le 17 juillet 1992 - volume 1992 P n°3922.
Le bien est occupé.
MISE A PRIX : 45 000 € (QUARANTE CINQ MILLE EUROS)
VISITE PREVUE LE MERCREDI 21 JANVIER 2026 A 15H00
Sur le cahier des conditions de vente dressé par Maître Guillaume OLIVAUX, avocat associé de l'AARPI TRUST AVOCATS et déposé en son Cabinet et au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal où il peut être consulté.
POUR RENSEIGNEMENTS, S'ADRESSER à :
AARPI TRUST AVOCATS
Avocats au Barreau de BEAUVAIS
16 rue Denis Simon
Tél : 03.44.06.25.90
Site Internet : https://maestroavocats.fr

TRUST AVOCATS BEAUVAIS • AMIENS
MISE EN VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES
A l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BEAUVAIS, Palais de Justice, Greffe des Saisies Immobilières 20 Boulevard Saint Jean, le :
LE MERCREDI 11 FÉVRIER 2026 A 14H00
COMMUNE DE BEAUVAIS (60000)
Rue de Sénéfontaine, 97 Résidence Jeanne Hachette
cadastrée section CA n°2 pour une contenance totale de 4ha 76a 26ca les lots:
-n°770 : UN APPARTEMENT au 7ème étage portant le n°29 et les 174/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,
-n°771 : UNE CAVE au sous-sol portant le n°29 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,
L'ensemble immobilier dont dépendent les lots objets de la présente saisie a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître THIBIERGE, Notaire à PARIS (75), le 04 novembre 1964, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (60) le 31 mars 1965 - volume 6406 n°01, lequel a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à PARIS (75), les 13 et 14 septembre 1965, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (60) le 20 mai 1966 - volume 6538 n°11,
- aux termes d'un acte reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à PARIS (75), le 27 février 1968, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (60) le 20 janvier 1969 - volume 6903 n°3 et 4,
- aux termes d'un acte reçu par Maître LEROY, Notaire à BEAUVAIS (06), le 09 juin 1992, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (60) le 17 juillet 1992 - volume 1992 P n°3922.
Le bien est occupé.
MISE A PRIX : 35 000 € (TRENTE CINQ MILLE EUROS)
VISITE PREVUE LE MERCREDI 21 JANVIER 2026 A 14H00
Sur le cahier des conditions de vente dressé par Maître Guillaume OLIVAUX, avocat associé de l'AARPI TRUST AVOCATS et déposé en son Cabinet et au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal où il peut être consulté.
POUR RENSEIGNEMENTS, S'ADRESSER à :
AARPI TRUST AVOCATS
Avocats au Barreau de BEAUVAIS
16 rue Denis Simon
Tél : 03.44.06.25.90
Site Internet : https://maestroavocats.fr

Contact : Agence Ferrari - 7, rue Sainte-Anne
75001 PARIS agence@ferrari.fr - www.ferrari.fr - T. : 01.42.96.05.50

ferrari publicite
Agence de Publicité Légale, Judiciaire, Institutionnelle et Formalités des sociétés
Ferrari&Cie 7, Rue Sainte-Anne - 75001 Paris - Pour vos publications contactez-nous : agence@ferrari.fr Tél. 01 42 96 05 50
www.ferrari.fr

AVIS AU PUBLIC
COMMUNE DE VERNEUIL-EN-HALATTE
ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Par arrêté n° 2025/68 en date du 03 décembre 2025, le Maire de Verneuil-en-Halatte a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.
A cet effet,
Monsieur Michel LUCA, ingénieur-Conseil au département aménagement et aménagement de la Chambre d'Agriculture de la Somme à la retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jacques NICOLAS, chef d'agence de société de maintenance en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Madame la présidente du tribunal administratif d'Amiens.
du 5 janvier 2026 à 14h00 au mercredi 4 février 2026 à 17h00
Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dispositions du projet arrêté de plan local d'urbanisme et des avis des personnes publiques consultées sur le support papier ou informatique en mairie, ainsi que sur le site internet à l'adresse suivante : https://www.verneuil-en-halatte.fr/navigraphique-de-vie-pas-urbanisme-8 pour également consulter ses observations sur le registre d'enquête déposé en Mairie à l'adresse par écrit au commissaire-enquêteur en mairie. Il sera également possible de faire parvenir ses observations pendant la durée de l'enquête publique par courrier électronique, à l'adresse suivante : enquêtepubliqueverneuil@verneuil-en-halatte.fr
Le commissaire-enquêteur recevra le public à la Mairie de Verneuil-en-Halatte les :
Le Lundi 5 janvier 2026 de 14h00 à 16h30
Le Samedi 17 janvier 2026 de 09h00 à 11h30
Le Mercredi 28 janvier 2026 de 14h00 à 16h30
Le Mercredi 4 février 2026 de 14h00 à 17h00
Après clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés en Mairie pendant un an.
La Mairie, Philippe Kellner
Mairie de Saint Martin Le Neuf
Par arrêté du 15 Décembre 2025, le Maire de Saint Martin Le Neuf a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au classement d'une parcelle publique en parcelle privée et désignation d'un commissaire enquêteur.
L'enquête se déroulera à la mairie de Saint Martin Le Neuf du 05 Janvier au 21 Janvier 2026, aux Jours et heures habituels d'ouvertures.
Monsieur Jacques NICOLAS a été désigné comme commissaire enquêteur, vous recevra en mairie de 9h00 à 11h00, le 21 Janvier de 18h00 à 20h00.
Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier, et les observations sur le classement d'une parcelle publique en parcelle privée pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie.
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.
Retrouvez la suite de nos annonces légales et judiciaires PAGE IV

Le Parisien
Publiez votre ANNONCE LÉGALE avec Le Parisien
Formulaires certifiés pour une annonce conforme
Attestation de parution pour le greffe immédiate et gratuite
Paiement 100% sécurisé
Affichage en temps réel
Rendez-vous sur leparisien.annonces-legales.fr



Nombre de conseillers
municipaux
En exercice : 26
Nombre de votants : 24
Nombre de présents : 18

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 26/08/2025
Reçu en préfecture le 26/08/2025
Publié le 26/08/2025
ID : 060-216006619-20250825-2025_48-DE

COMMUNE DE VERNEUIL-EN-HALATTE

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE VINGT CINQ AOUT A 19h00,

Le Conseil Municipal de la Commune de VERNEUIL-EN-HALATTE dûment convoqué par Monsieur le Maire, par lettre en date du 18 Août 2025, s'est réuni à la Salle des Fêtes, Place de Piegaro, sous la présidence de Monsieur Philippe KELLNER, Maire, pour délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Présents :

M. Philippe KELLNER, Maire
Jean-Philippe LEBAILLIF, Pascale CADET, Alexis CHAMEREAU, Rita TELLOTTE, Bruno BIANCHI, Fulvio LUZI, *Adjoint au Maire*
Ginette COCU, Françoise PARENT, Nadine FRANCON, Laurent LENAIN, Gilles QUÉMARD, Jean ALESI, Laurence DURA, Arnaud VANNIER, Hervé POTEAUX, Karen DUCROT, Brigitte BLONDEAU, *Conseillers Municipaux*

Pouvoirs : Daniel BOULANGER (pouvoir à Mme COCU) - Philippe BENY (pouvoir à Mr QUÉMARD) - Corinne SKORIC (pouvoir à Mr ALESI) - Christophe ALVARÈS (pouvoir à Mr KELLNER, Maire) - Sophie GAIME (pouvoir à Mme TELLOTTE) - Vincent JUREDIEU (pouvoir à Mme DURA)

Absentes : Vanessa MIERMON - Graziella ÉBELY

Secrétaire de séance : Laurent LENAIN

Formant la majorité des membres en exercice.

URBANISME

2025-48 Révision du PLU : Bilan de concertation

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal des modalités selon lesquelles la concertation s'est effectuée tout au long de l'élaboration du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le bilan de cette concertation fait apparaître que la concertation publique s'est déroulée suivant les modalités fixées dans la délibération de prescription de la révision du PLU et qu'aucune opposition au projet proposé ne s'est manifestée.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.103-2 à L.103-4 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune et précisant les modalités de la concertation ;

Vu les conclusions du premier débat tenu au sein du Conseil Municipal le 15 novembre 2021 ;

Vu les conclusions du débat complémentaire tenu au sein du Conseil Municipal le 21 octobre 2024 ;

Considérant le bilan de la concertation présenté par M. le Maire qui expose :

RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL D'ENQUÊTE PUBLIQUE

En date du 18 février 2026

Contributions émises lors de l'enquête	Réponses proposées par la commune
1-Mme DIOT Fabienne	
<p>Avec le projet MAGEO, il me semble nécessaire que la partie non construite de la parcelle BH1 soit mise en zone N et de supprimer la zone UE. Il est aussi souhaitable que les parcelles BK180-181-182-183 et 184 soient en zone N. En effet quand on regarde les zonages PPRI et PPRT cela semble tout à fait logique de supprimer le zonage NL. J'espère que cette demande retiendra toute l'attention du commissaire enquêteur et les élus de la commune.</p>	<p>Les parcelles BK n°180, 181, 182 et 183 sont d'ores et déjà classées en zone naturelle (N). S'agissant de la parcelle BH n°1, cette dernière avait été rattachée à la zone UE en raison de la présence d'un local à vocation commerciale. Cependant, au vu de l'affectation actuelle du local (en habitation et en location), il est proposé de placer l'ensemble de la parcelle en zone naturelle, ce classement initial ne correspondant plus à la réalité de l'occupation du sol constatée à ce jour. Quoi qu'il en soit, la commune précise qu'indépendamment du zonage prévu par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), les règles prévues par le PPRI et/ou le PPRT viennent s'ajouter à celles prévues par le PLU. Ainsi un terrain considéré comme constructible au regard du PLU pourrait finalement ne jamais être construit si une règle du PPRI et/ou du PPRT s'y oppose.</p> <p><u>La pièce n°1 « Rapport de présentation » sera modifiée en conséquence.</u> <u>La pièce n°1bis « Résumé non technique » sera modifiée en conséquence.</u> <u>La pièce n°4c « Plan de zonage 1/2 500 - INERIS-ALATA » sera modifiée en conséquence.</u></p>
2- M. HRMO Michel	
<p>Monsieur Michel HRMO souhaite apporter un certain nombre de commentaires sur le projet affiché pour les parcelles cadastrées BV n°182 et 121 dont il est propriétaire. Une partie de ces parcelles ayant été reclassée en zone naturelle (N).</p>	

I. Informations préalables à la parution du PLU	
<p>1.1 Des informations contradictoires et sources de confusion dans le PADD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requalification du "corps de ferme rue du Professeur Calmette" : cette mention est ambiguë, car plusieurs corps de ferme existent dans cette rue. L'absence de précision a empêché d'identifier clairement si nos biens étaient concernés. • OAP "Les Granges" insuffisamment explicite : les documents fournis ne permettaient pas d'identifier que nos parcelles étaient incluses dans le périmètre de cette OAP. Aucune indication claire ne liait ce projet à nos terrains. 	<p><u>Sur la requalification du corps de ferme rue du Professeur Calmette :</u></p> <p>Le corps de ferme concerné par l'orientation est l'unique corps de ferme abritant un siège d'exploitation encore en activité. Bien que cela ne soit pas clairement indiqué, celui-ci est identifié via le figuré « Optimiser la création de logements au sein d'ensembles bâtis » sur la cartographie du PADD présente en pièce 2b « Traduction graphique des orientations générales ». La municipalité rappelle que le PADD a été mis en ligne après sa présentation en réunion publique en date du 5 novembre 2024. Cette mise en ligne permettant à chacun d'en prendre connaissance et d'apporter des contributions au sein du registre mis à disposition en mairie. En complément, le rapport de présentation (page n°123) précise bien le corps de ferme dont il s'agit.</p> <p><u>Sur l'OAP « Les Granges » :</u></p> <p>Au stade du PADD (phase n°2 des études), la commune expose les grands objectifs visés par son document d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont ensuite élaborées (phase n°3 des études), en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD. La cartographie accompagnant le PADD n'a pas à localiser l'ensemble des secteurs concernés par des OAP (en l'occurrence la légende associée à la cartographie du PADD du PLU révisé ne fait état d'aucun secteur concerné par des OAP). En effet, le PADD est élaboré sur la base du diagnostic réalisé (phase n°1 des études). C'est seulement une fois le PADD débattu que les pièces réglementaires sont élaborées (en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD). C'est durant cette phase que des secteurs propices à la mise en place d'OAP peuvent être identifiés. Conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme, ces secteurs doivent être représentés sur le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10 du même Code ce qui est bien le cas pour le PLU de Verneuil-en-Halatte.</p>

	<p>La commune précise que la zone des serres n'était pas identifiée au schéma du PADD car cette dernière n'avait pas été identifiée comme présentant un intérêt spécifique justifiant une traduction au PADD. Ces terrains ont été intégrés dans un projet d'urbanisation d'ensemble durant la conception des pièces réglementaires (phase n°3) considérant que l'espace le plus au nord actuellement occupé par les hangars agricoles ne permettait pas, à lui seul, d'accueillir suffisamment de logements par rapport aux objectifs prévus par le PADD.</p> <p>Enfin, la municipalité rappelle que c'est bien au moment de l'enquête publique que chaque habitant peut consulter le projet arrêté et émettre ses éventuelles remarques notamment lorsqu'il s'agit d'intérêts privés. Lorsqu'elle élabore/révise son PLU, la municipalité précise que c'est bien l'intérêt de la commune qui doit être défendu <u>elle</u> projet ne doit pas être élaboré pour satisfaire les exigences de chacun si ces exigences ne s'inscrivent pas dans les objectifs fixés par la commune (objectifs qui eux-mêmes se doivent de respecter le Code de l'urbanisme et les directives nationales) et dans l'intérêt général.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • le PADD affirme vouloir « ré-encourager le maraîchage dans les espaces les plus propices, notamment entre la rue de la Chaussée des Moulins et la rue du Professeur Calmette ». Cette orientation est difficilement compatible : <ul style="list-style-type: none"> - avec une OAP d'urbanisation, - ou avec un classement en zone naturelle, <p>qui empêchent ou limite fortement l'activité maraîchère ou la rendent incohérente avec les objectifs affichés.</p>	<p><u>Sur le maraîchage :</u></p> <p>Le premier PADD a été débattu en novembre 2021 (puis un débat complémentaire a été réalisé en octobre 2024). Depuis, la commune n'a pas trouvé de porteur de projet en mesure de concrétiser cet objectif. Pour autant, cette volonté reste d'actualité et tout à fait compatible avec une OAP d'urbanisation qui ne concerne qu'une faible portion des terrains localisés entre la rue de la Chaussée des Moulins et la rue du Professeur Calmette. Si un tel projet devait voir le jour, la municipalité pourrait faire évoluer son PLU afin de permettre le développement d'une activité de maraîchage.</p>
<p>1.2 Une phase de consultation préalable insuffisante et peu lisible</p> <p>Malgré notre participation aux réunions publiques et nos démarches en mairie, les informations essentielles n'ont pas été communiquées de manière claire, accessible et compréhensible :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absence de l'OAP sur la parcelle BV 121 dans le document « traduction graphique des orientations générales 2b ». Ce document, censé permettre l'identification des secteurs concernés, ne mentionne pas notre parcelle. 	<p><u>Sur l'absence d'OAP sur la parcelle BV n°121 :</u></p> <p>Comme indiqué en réponse au point n°1 au stade du PADD, la commune expose les grands objectifs visés par son document d'urbanisme. Pour autant, les pièces</p>

- Qualité numérique insuffisante des documents mis en ligne : les plans publiés sur le site de la commune étaient si dégradés qu'ils en devenaient illisibles, y compris pour la responsable de l'urbanisme elle-même, qui ne parvenait pas à identifier les légendes. Nous n'avons pas obtenu de réponses à notre demande explicite de délimitation de la "tâche grise" figurant sur les plans.

- Aucune information précise sur la requalification des parcelles BV 182 et BV 121 en zones naturelles : ni les documents, ni les échanges en réunion, ni le rendez-vous individuel du 18 septembre (à notre demande) n'ont permis d'obtenir une confirmation claire.

réglementaires découlant de ce PADD (Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cas présent) ne sont pas encore élaborées. Au titre du Code de l'urbanisme, le PADD n'a pas vocation à identifier l'ensemble des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. article L.151-5 du Code de l'urbanisme, dont l'essentiel est repris en préambule du PADD, p°4) c'est bien les documents graphiques du règlement qui doivent identifier ces secteurs conformément à l'article R.151-6 du même Code. La parcelle en question n'avait donc pas à être affichée, d'autant plus qu'au moment où le PADD a été élaboré, il n'était pas prévu de maintenir cette parcelle constructible compte tenu des fortes suspicions de zone humide sur le terrain et de la volonté de préserver les cœurs d'îlots.

Sur la qualité numérique des documents mis en ligne :

Si la qualité des fichiers numériques a été jugée insuffisante, il convient de rappeler que certains des figurés apparaissant sur les planches graphiques du PADD n'ont pas vocation à permettre une vérification à la parcelle et c'est notamment le cas de la « tâche grise » (préservé les îlots verts aux abords du ru Macquart) figurant sur les plans qui ne permettait pas de présager la mise en place d'une OAP sur une portion de la parcelle BV n°121. En complément, un format papier, de qualité suffisante était disponible en mairie ainsi qu'un registre permettant de commenter le projet.

Sur l'information concernant la requalification des parcelles BV n°182 et BV n°121 :

La municipalité rappelle que le PLU est élaboré dans l'intérêt général, lequel peut conduire à ne pas maintenir des droits à construire précédemment ouverts. Les pièces réglementaires sont ainsi communiquées uniquement au moment de l'enquête publique après consultation des Personnes Publiques Associées.

Dans le cadre de la concertation, ce sont bien les modalités définies par la délibération de prescription de la révision du PLU qui sont mises en place (cf. pièce n°0 « Actes administratifs »).

La municipalité rappelle qu'à aucun moment des études il n'est possible de donner des confirmations claires à chacun des habitants. En effet, le PLU une fois arrêté fait l'objet d'une consultation de 3 mois auprès des Personnes Publiques Associées (PPA) qui peuvent, suivant la réglementation en vigueur et suivant leur domaine de compétence, remettre en cause certains des choix que la commune a fait à travers son projet de PLU. Ainsi, dans le cadre de la concertation, lorsqu'un membre de la commission d'urbanisme reçoit un habitant, il ne peut lui fournir de

<ul style="list-style-type: none"> Déclarations orales contradictoires: M. le Maire nous avait indiqué qu'aucune requalification de nos parcelles n'était envisagée, ce qui s'avère aujourd'hui inexact. <p>Ces éléments montrent que la consultation préalable n'a pas permis aux propriétaires concernés de comprendre les impacts concrets du projet de PLU. Dans ces conditions, la concertation n'a pas rempli son rôle d'information et de participation du public.</p>	<p>confirmation claire, d'autant plus lorsqu'il s'agit de la constructibilité d'un terrain.</p> <p><u>Sur les déclarations orales contradictoires :</u></p> <p>Comme <u>indiqué</u> ci-avant, sans avoir arrêté le projet, et sans avoir consulté les PPA il n'est pas possible de communiquer des informations définitives sur le projet. C'est bien l'enquête publique qui présente le projet arrêté par le conseil municipal complété de l'avis des PPA et des réponses que propose d'apporter la municipalité.</p> <p><u>Sur la concertation préalable d'une manière générale :</u></p> <p>Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la municipalité a dressé le bilan de la concertation lors du conseil municipal du 25 août 2025. Un bilan positif a été réalisé puisque l'ensemble des modalités prévues dans la délibération du 8 octobre 2020a été réalisé. La municipalité rappelle sur ce point, que malgré les éléments communiqués au fil des études (dont de nombreuses parutions dans le journal communal), aucune remarque n'a été rédigée dans le registre de concertation et aucune remarque n'a été transmise par mail. Il paraît donc inapproprié d'affirmer que la concertation n'a pas rempli son rôle d'information et de participation du public, la participation du public ayant été très faible, en témoigne le peu de contributions apportées dans le cadre de l'enquête publique.</p>
<p>II. Contestation de la requalification en zone naturelle</p>	
<p>2.1 Une requalification fondée sur une zone humide non démontrée</p> <ul style="list-style-type: none"> La commune indique aller au-delà des indications de la classification des zones humides définies par l'étude écosphère p. 129 rapport de présentation : « Ainsi, la superficie du secteur a d'abord été réduite d'environ de moitié puis des études écologiques ont été menées. Ces dernières ont permis de mettre en évidence une zone humide avérée sur toute la partie sud du site. Afin d'éviter tout impact sur le milieu humide, la commune a donc décidé de réduire encore la superficie de la zone et de limiter cette dernière aux parcelles aujourd'hui déjà artificialisées dans le cadre de l'activité agricole (présence de hangars et d'une serre) et cela même si cette zone n'a pas pu être prospectée. » Les parcelles BV 182 (sur sa totalité) et 121 (sur sa moitié) son requalifiées sur l'argument de la zone humide alors même qu'elles n'ont 	<p>La municipalité rappelle que le projet retenu et traduit par les pièces réglementaires découle d'objectifs affichés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Elle rappelle également que conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme « Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »</p> <p>Dans le cadre du projet communal, qui envisage la création d'environ 180</p>

pas été prospectées (voir la présentation des secteurs étudiés p.5-6 de l'étude écosphère).

- La requalification repose donc sur une présomption, et non sur des observations de terrain.

logements sur la période 2021-2035, la municipalité a donc procédé à une étude des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée. Le but étant de s'assurer que les 180 logements envisagés sur la période puissent être réalisés au sein des zones urbaines ou « à urbaniser » prévues par le projet.

6 secteurs ont été jugés comme étant les plus « stratégiques » pour l'accueil d'opérations d'ensemble et ont ainsi fait l'objet d'études écologiques. Les conclusions de ces études permettant ensuite de définir les zones propices à l'accueil de nouvelles constructions. Plusieurs hectares d'emprises constructibles au PLU avant révision ont ainsi été reclassés en zone naturelle ou agricole.

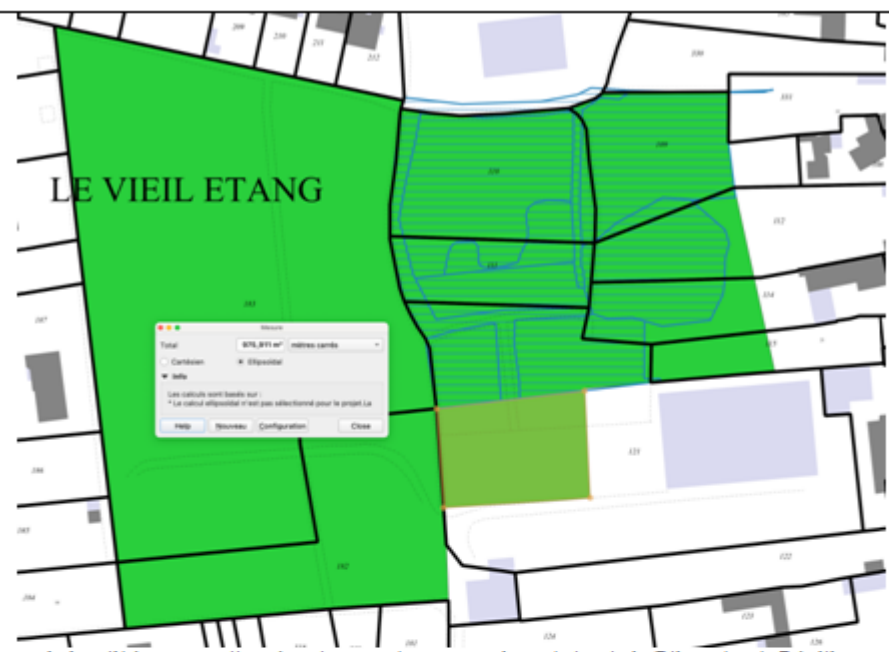
Le rapport de présentation justifie expressément le choix des secteurs étudiés au regard des objectifs de développement retenus par le PADD et des enjeux environnementaux identifiés à l'échelle communale. Dans le cas présent, les parcelles BV n°182, BV n°121 (mais aussi BV n°183) n'ont pas été étudiées car leur urbanisation n'était pas prévue (cf. schéma du PADD « Préserver les îlots verts aux abords du ru Maquart »). Le reclassement en zone naturelle n'est donc pas fondé uniquement sur une zone humide non démontrée mais avant tout sur une volonté de préserver les cœurs d'îlots (orientation qui a été respectée et appliquée à l'échelle de l'ensemble du territoire communal).

Toutefois, lorsque les études écologiques ont été menées sur le secteur C (cf. page 6 de l'étude écosphère) une zone humide avérée a été identifiée sur tout le sud du secteur et la municipalité a donc envisagé une portion de la parcelle BV n°121 (celle occupée par la serre et sa périphérie immédiate) pour accueillir les quelques constructions qui ne pourraient être réalisées sur les parcelles BV n°110 et BV n°111 identifiées comme zone humide. La volonté de la municipalité étant d'éviter tout impact sur la zone humide avérée, conformément aux objectifs affichés dans le PADD.

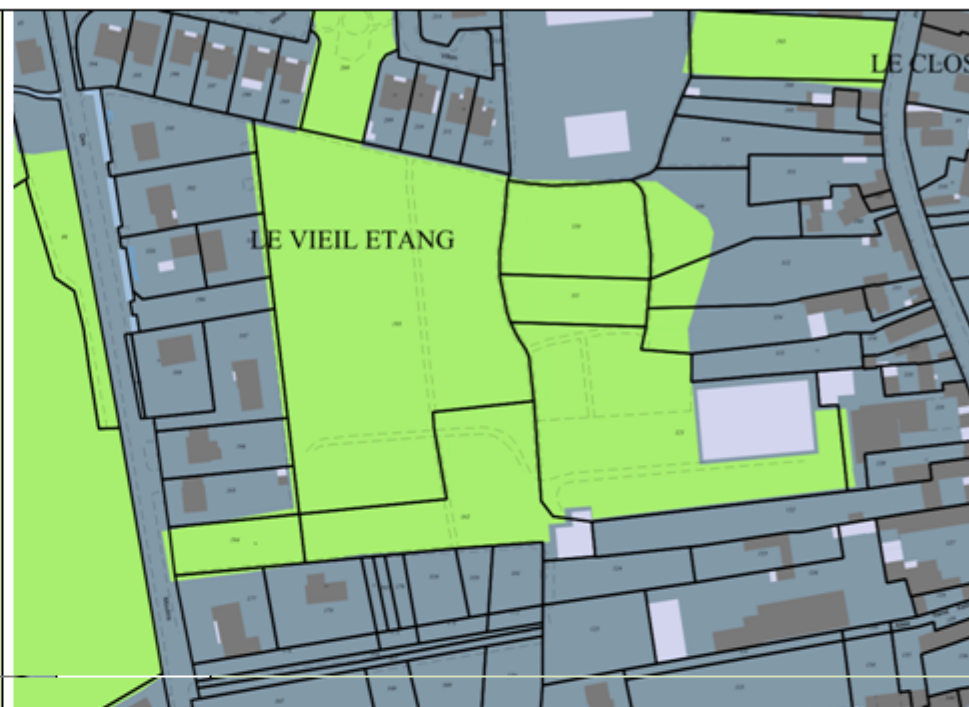
Il ne peut être soutenu que c'est la présomption de zone humide sur les parcelles BV n°182 et BV n°121 qui justifie le reclassement en zone naturelle. Le zonage retenu par la commune tel qu'arrêté permettant l'accueil des 180 logements prévus par le PADD. Une augmentation de la zone constructible sur l'ensemble de la parcelle BV n°182 et BV n°121 rendrait possible la création de davantage de logements et donc un dépassement des objectifs fixés par le PADD alors même que la municipalité rappelle que la station d'épuration de Villers-Saint-Paul à laquelle est raccordée la commune est au maximum de sa capacité contrainte objectivée par le courrier de la direction de l'environnement de la CA Creil Sud Oise, « Dans un premier temps il est nécessaire de limiter très fortement le développement des projets d'urbanisation à venir sous peine de non-conformité des rejets d'eau de la station d'épuration dans l'Oise. Ce qui se traduirait par un

impact environnemental et des pénalités appliquées par les services d'État. Notre équipement de traitement étant encore fonctionnel, je ne souhaite pas pénaliser les petits projets. Cependant, je souhaite vous informer que je ne peux émettre un avis favorable sur les projets de plus grande envergure ». (Cf. pièce n°5 – Annexes Sanitaires – p°11). La municipalité rappelant également que lors de fortes sécheresses, la commune est obligée d'importer son eau potable depuis la communauté de communes voisine grâce à une interconnexion du réseau et qu'une hausse trop importante du nombre d'habitants renforcerait la dépendance à cette interconnexion en cas de sécheresse (phénomènes voués à être de plus en plus récurrents). Le projet communal prévoit donc la production d'un minimum de logement avec pour unique objectif de stabiliser sa population (et ainsi éviter d'augmenter la pression sur la station d'épuration de Villers-Saint-Paul ou les besoins en eau potable).

La municipalité complète en indiquant que la parcelle BV n°121 n'est pas requalifiée en zone naturelle (N) « sur sa moitié » mais sur moins de 40% dont moins de 1 000 m² (moins de 20% de la parcelle) qui n'ont pas été identifiés en zone humide – mais non sondés) (cf. capture écran ci-dessous (zone naturelle en vert, zone humide avérée en bleu (selon étude écosphère) – étant précisé que l'emprise totale de la parcelle BV n°121 est de 5549 m²).



La municipalité rappelle également que suivant la loi Climat et Résilience et certains des objectifs qui sont déclinés dans le Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoire (SRADDET) des Hauts-de-France, les intercommunalités doivent atteindre l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050 avec des étapes intermédiaires. Indépendamment de la présence de zone humide ou non, étendre la zone constructible sur le reste de la parcelle BV n°121 et sur la parcelle BV n°182 (en plus de rendre possible la création de davantage de logement que ce que prévoit le PADD) rendrait possible la consommation d'environ 3 700 m² d'Espaces Naturels Agricoles et Forestier de plus que ce que prévoit déjà le projet de PLU révisé (cf. cartographie ci-dessous – ENAF en vert – Espaces artificialisés en gris – source OCS2D).



Pour conclure sur ce point, le reclassement des parcelles en zone naturelle, contrairement à ce qu'indique la contribution de monsieur HRMO, n'est pas uniquement la résultante d'une « présomption, et non sur des observations de terrain » mais bien l'addition de plusieurs éléments :

- Cohérence entre le zonage du PLU arrêté et les objectifs de production de logement affichés au PADD (qui eux même tiennent compte de la saturation de la station d'épuration de Villers-Saint-Paul et de problématiques pouvant apparaître pour la production d'eau potable en cas de fortes sécheresses). Une portion de la parcelle BV n°121 participant d'ailleurs à l'atteinte de ces objectifs tout en limitant la consommation d'ENAF;
- Modération de la consommation d'Espaces Naturels, Agricole et Forestiers conformément à la loi Climat et Résilience ;
- Préservation d'une zone humide potentielle et d'un espace naturel.

	<p>A toutes fins utiles, la municipalité rappelle que dans l'avis délibéré n°2025-9138 de la MRAE des Hauts-de-France (cf. p°3 de l'avis – pièce n°9a du dossier), il est demandé de contrôler le caractère humide du secteur sud du projet d'habitat rue des Granges car situé à proximité d'une zone humide avérée. La MRAE demande donc de contrôler la présence ou non de zone humide sur l'ensemble de la parcelle BV n°121, y compris au niveau de la zone rendue <u>constructible</u>. Suivant cette demande, l'ensemble de la parcelle BV n°121 pourrait être rendue inconstructible. Il sera donc nécessaire de faire cette vérification avant tout projet sur la zone.</p>
<p>2.2 Les données pédologiques ne confirment par la présence d'une zone humide</p> <ul style="list-style-type: none"> • La parcelle BV 121 n'est pas identifiée comme zone potentiellement humide (carte 9, p.39). • La parcelle BV 182 n'est classée qu'en probabilité "assez forte", soit le niveau le plus faible des milieux potentiellement humides. • Ces éléments rejoignent les conclusions de l'étude ICSEO, qui ne met pas en évidence de zone humide avérée sur la totalité de ces terrains. Voir le plan extrait de l'étude ICSEO en ANNEXE 1. 	<p>La municipalité rappelle que les données bibliographiques, traduites notamment par la carte n°9 p°39, font office de « pré-diagnostic » des zones humides selon 3 sources (cf. p°38 de l'étude Écosphère). Pour autant, ces données, à elles seules, ne sauraient confirmer ou non la présence de zone humide avérées. Il convient d'ailleurs de préciser que les parcelles voisines BV n°110 et BV n°111 ont été identifiées comme zones <u>humides</u> par Écosphère via des relevés de terrain alors même que la cartographie en p°39 n'alertait pas sur cette possibilité. L'argument avancé ici n'est donc pas suffisant.</p> <p>La municipalité ne tire pas les mêmes conclusions concernant l'étude ICSEO qui identifie bien, suivant le critère pédologique, des zones humides sur une partie des parcelles BV n°121 et BV n°182.</p> <p>Il est par ailleurs précisé qu'en plus du critère pédologique, le critère floristique doit être analysé pour confirmer ou non la présence de zone humide conformément à l'article R.211-108 du Code de l'environnement. En ce sens, l'étude ICSEO apparaît insuffisante au regard des exigences réglementaires.</p> <p>Enfin la municipalité rappelle (cf. point n°2.1) que les parcelles dont il est question n'ont pas été reclassées (en tout ou partie) en zone naturelle uniquement à cause de l'existence ou non d'une zone humide avérée. En tout état de cause, même à supposer l'absence de zone humide avérée, le classement en zone naturelle demeure justifié au regard des autres objectifs poursuivis par le PLU.</p>
<p>2.3 Une application hétérogène du critère « milieux potentiellement humides »</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'étude Écosphère révèle qu'une grande partie de la commune se situe en milieux potentiellement humide (avec légende à probabilité très forte de la carte 9) sans pourtant remettre en question le caractère constructible de cette vaste zone. La commune elle-même indique P. 	<p>L'étude Écosphère est réalisée en deux temps : étude bibliographique et étude de terrain. Dans le cas présent la cartographie des milieux potentiellement humides est analysée dans le cadre des recherches bibliographiques (cf. partie 5.2 de l'étude) et sert de « pré-diagnostic » pour les études de terrain. Ensuite ce sont bien les études de terrain qui vont permettre de confirmer ou non la présence de zone humide. Dans le cadre de cette étude, sur l'ensemble des secteurs étudiés, tous</p>

<p>169 que « la zone 1AU destinée à l'accueil de logements est localisée en zone de nappe <u>sub-affleurante</u> mais comme cela a déjà été indiqué à plusieurs reprises, de par la localisation géographique du bourg, la <u>quasi-totalité</u> des espaces urbanisés est située en zone de nappe <u>sub-affleurante</u>. » Dans ce contexte, il nous semble important de s'assurer que les critères retenus pour la requalification soient appliqués de manière homogène et équitable sur l'ensemble du territoire communal.</p>	<p>ceux présentant des caractéristiques de zone humide ont été reclassés en zone naturelle et cela de façon parfaitement équitable.</p> <p>En complément, il convient de ne pas mélanger les notions de « nappe <u>sub-affleurante</u> » et de « zone humide ». Dans le cadre de la révision du PLU, la question des nappes <u>sub-affleurantes</u> est traitée pour définir les zones dans lesquelles des phénomènes de remontées de nappe ont le plus de risques de se produire et ainsi adapter le règlement en conséquence. C'est pour cela que les sous-sols sont interdits sur une grande partie du territoire communal (zones UA, UB, UD et 1AU) et cela de façon homogène.</p> <p>La présence d'une nappe <u>sub-affleurante</u> ne présage pas de l'existence ou non d'une zone humide. Ces deux éléments étant bien distincts. Il peut tout à fait ne pas y avoir de zone humide en zone de nappe <u>sub-affleurante</u> et avoir des zones humides hors zone de nappe <u>sub-affleurante</u>.</p>
<p>2.4 Des éléments de terrain qui ne correspondent pas à la requalification de la parcelle BV n°182 et 121</p> <ul style="list-style-type: none"> Incohérence de la requalification de la parcelle BV 182 qui est effectuée alors même que l'on constate une construction récente sur cette zone. Une construction en limite de propriété de la parcelle 182 d'un bâtiment d'habitation de 1 étage + comble sur les parcelles 179, 318, 319, 181 a été exécutée confirmant ainsi la constructibilité de la zone à proximité immédiate. Étonnement, ce bâtiment construit en 2023 ne figure pas sur le cadastre (cadastre.gouv.fr) ni sur le plan du PLU 4b alors que l'existence d'une telle construction paraît être un critère d'information important pour l'évaluation de la constructibilité de la parcelle BV 182 à proximité immédiate. <p>Voir en ANNEXE 2: Photo du bâtiment et localisation (Source google map, date de la photo août 2025).</p>	<p><u>Sur la construction réalisée en limite de la parcelle BV n°182 :</u></p> <p>La construction réalisée a été autorisée conformément au PLU alors en vigueur (qui pour rappel permettait l'urbanisation de plusieurs dizaines d'hectares de zones humides) au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Elle ne peut être remise en question par le PLU <u>révisé</u>.</p> <p>De plus, l'existence d'une construction sur les parcelles BV n°181, 319 et 318 n'est en rien un critère justifiant de la constructibilité des parcelles à proximité immédiate. Si tel était le cas, l'ensemble du territoire communal finirait d'ailleurs par être urbanisé.</p> <p>La municipalité rappelle d'ailleurs que pour l'ensemble des constructions récentes au sud du secteur, des sources ont été mises en évidence dès la phase travaux avec par la suite des écoulements d'eau qui sortaient des fondations ayant nécessité la mise en place de buses.</p> <p>S'agissant du cadastre, les délais d'actualisation de ce dernier peuvent prendre un an voire plus suivant la déclaration d'achèvement des travaux. Il n'est donc pas étonnant que les constructions n'apparaissent pas encore sur le cadastre. Le plan 4b utilisant le dernier millésime officiel du cadastre, il est logique que le bâtiment n'apparaisse pas.</p>

- Concernant l'enjeu végétation, les parcelles BV 121 et 182 font l'objet d'un fauchage et/ou labourage régulier et systématique depuis de nombreuses années. Et L'enjeu faunistique est qualifié de faible dans le PLU sur le secteur.

Ces éléments tendent à montrer que ces 2 parcelles ne présentent pas les caractéristiques d'un espace naturel nécessitant une protection renforcée.

Sur l'enjeu faunistique sur le secteur :

S'agissant de l'usage actuel du sol au niveau des parcelles BV n°121 et BV n°182, il n'en demeure pas moins que ces espaces sont considérés comme des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) par l'OCS2D (Occupation du Sol à 2 Dimension – outil de référence prévu par le SRADDET pour l'analyse de l'artificialisation des sols – cf. extrait cartographique en réponse à la remarque 2.1). Leur urbanisation induirait de la consommation d'ENAF. En effet, ces espaces sont aujourd'hui considérés comme non artificialisés (à l'inverse de la serre présente sur la parcelle BV n°121) et leur préservation est un des enjeux fixés par la loi Climat et Résilience. L'étude Ecosphère met par ailleurs en avant une « végétation de prairies de fauche hygrophiles au niveau du secteur C (cf. p°15 de l'étude).

La commune ne partage pas cet avis, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale non plus (cf. avis pièce n°9a du dossier). En effet, la proximité immédiate avec une zone humide (et l'existence potentielle d'une zone humide avérée) induit potentiellement une richesse écologique que l'on ne retrouve pas sur des espaces bâtis et/ou déjà artificialisés. Le classement en zone naturelle apparaît donc adapté.

2.5 Une requalification en contradiction avec les objectifs du PLU

Le PLU identifie la nécessité d'accueillir environ 50 logements supplémentaires (p. 119) et cherche à compenser la réduction de la zone 1AUh2 (p. 119.)

Les parcelles BV 121 et BV 182 :

- sont situées en continuité immédiate du tissu bâti,
- pourraient contribuer à une urbanisation mesurée, conforme aux orientations souhaitées par la commune,
- répondent aux réflexions menées p. 129 « Les réflexions menées dans le choix de ces espaces ont vite conduit à privilégier une emprise déjà inscrite en zone à urbaniser au PLU de 2008, validant en cela les droits à construire déjà affichés à l'époque pour les propriétaires concernés. »
- ne sont pas soumises au PPRI.

Une partie de la parcelle BV n°121 a bien été rendue constructible pour compenser la réduction de la zone 1AUh2. Toutefois comme cela a déjà été indiqué, la délimitation de la zone tient compte du potentiel de logement à produire. Agrandir cette zone reviendrait à rendre possible la construction de davantage de logements que ce que prévoit le PADD alors même que la station d'épuration de Villers-Saint-Paul est saturée et que la capacité de production d'eau potable nécessite d'importer depuis la communauté de communes voisine lors d'épisodes de sécheresses. De plus, comme cela a déjà été indiqué, agrandir la zone rendrait possible la consommation d'un peu plus de 0,3 ha supplémentaires d'ENAF.

Comme indiqué par le rapport de présentation, les 50 logements supplémentaires sont envisagés de la manière suivante :

- 30 à 40 nouveaux logements comprenant les secteurs Nord et Sud « La Rue des Granges »
- Une quinzaine de logements au niveau de la Place de l'Église dans le cadre de la requalification du site.

Ce reclassement est donc cohérent avec les objectifs du PLU. Les objectifs fixés impliquant, par ailleurs, des choix dans l'urbanisation du territoire.

<p>2.6 Une incohérence concernant l'usage potentiel de la parcelle BV n°182</p> <p>Le PLU prévoit que l'accès à l'OAP « Les Granges » pourrait, en cas de nécessité, être réalisé via la Chaussée des Moulins, ce qui impliquerait un passage par la parcelle BV 182. p. 135 : « Son accès pourra donc être envisagé par la rue du Jeu d'Arc ou, en cas d'impossibilité, par la rue de la Chaussée des Moulins comme cela était prévu par le PLU avant révision. »</p> <p>Il apparaît contradictoire de classer cette parcelle en zone naturelle tout en envisageant de l'utiliser comme voie d'accès à une opération d'aménagement.</p> <p>De plus, c'est en consultant le PLU que nous prenons connaissance du fait que des études ont été réalisées sur nos terrains privés sans que nous n'en ayons été avisés (expertises écosphère Secteur C / Jeu d'arc). Nous constatons un manque d'information préalable. Nous n'avons pas été informés de la nature des études ni de la période d'intervention.</p> <p>Au regard de l'ensemble de ces éléments nous sollicitons un réexamen du classement des parcelles BV 121 et BV 182. Nous contestons la requalification en zone naturelle et demandons qu'elles conservent leur caractère urbain/ urbanisable.</p>	<p>Une voie d'accès à une opération d'aménagement peut être envisagée en zone naturelle (N). Pour autant, l'accès à la zone est bien à privilégier au niveau de la rue du Jeu d'Arc ; comme le prévoit les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables à la zone d'autant plus que l'accès via la Chaussée des Moulins induirait la destruction de zones humides.</p> <p>Sur ce point la municipalité précise que l'accès sur la rue du Jeu d'Arc impliquerait le passage sur une parcelle privée et donc une potentielle servitude ou acquisition de la portion de parcelle concernée justifiant le fait qu'un autre accès puisse être envisagé.</p> <p>S'agissant des accès, la municipalité rappelle que la circulation est déjà problématique depuis la réalisation de l'ensemble des logements collectifs rue du Jeu d'Arc et que la <u>surdensification</u> du secteur actuellement occupé par la serre viendrait fortement aggraver la situation.</p> <p>La commune va se rapprocher du bureau d'études Écosphère qui contacte normalement l'ensemble des propriétaires avant intervention ce qui explique que certains espaces n'ont pas pu être sondés. Elle précise toutefois que l'information concernant la réalisation des études de terrains avait été relayée sur l'ensemble des panneaux d'affichage de la commune ainsi que via l'application <u>PanneauPocket</u>.</p> <p><u>Pour l'ensemble des réponses apportées ci-avant, le classement des parcelles BV n°121 (pour partie) et BV n°182 ne sera pas modifié. Ce reclassement reposant à la fois sur des considérations quantitatives que qualitatives.</u></p>
III. Atteinte disproportionnée au droit de propriété liée à la requalification en zone naturelle et à l'OAP	
<p>3.1 Une requalification massive de surfaces historiquement urbanisables.</p> <p>Les parcelles concernées représentaient jusqu'à présent un potentiel d'urbanisation reconnu et confirmé par les documents d'urbanisme successifs. La requalification proposée entraîne une perte significative de constructibilité :</p>	<p>Les documents d'urbanisme évoluent en cohérence avec les évolutions législatives. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a notamment posé un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 et a également établi un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation réellement constatée sur la période 2011-2020.</p>

<ul style="list-style-type: none"> Parcelle BV 182 : 2 700 m² requalifiés en zone naturelle, Parcelle BV 121 : 2 200 m² requalifiés en zone naturelle (sur un total de 5 500 m²) soit près de 5 000 m². <p>Voir ANNEXE 3 le cadre rouge correspond aux zones requalifiées N.</p> <p>Cette modification transforme significativement des terrains urbanisables en terrains inconstructibles, ce qui constitue une atteinte majeure à leur usage et à leur valeur.</p>	<p>Le PLU avant révision retenait un peu plus de 64 ha de zones « à urbaniser » en cohérence avec les politiques de l'époque alors même que dans le cadre de la loi Climat et Résilience, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Hauts de France fixe un compte foncier de 43,7 ha pour l'ensemble des communes de la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'<u>Halatte</u> à l'horizon 2030.</p> <p>L'ensemble des documents d'urbanisme applicables se doit donc d'évoluer et de s'inscrire dans cet objectif ZAN à l'horizon 2050 ce qui se traduit inévitablement par la réduction des zones constructibles. Il est d'ailleurs précisé que le document d'urbanisme jusqu'alors en vigueur n'a jamais fait l'objet d'une évaluation environnementale.</p> <p>Ce constat est valable pour l'ensemble du territoire et pas uniquement pour les parcelles BV n°182 et BV n°121. En ajoutant tout de même que la parcelle BV n°121 reste en partie constructible.</p> <p>En complément, la municipalité rappelle que la station d'épuration de Villers-Saint-Paul est aujourd'hui saturée, que de l'eau potable doit être importée en cas d'épisodes de sécheresse et qu'une forte augmentation de la population communale serait incompatible avec cette situation.</p> <p>Les choix d'urbanisation affichés par la commune sont donc en cohérence avec la législation actuelle, l'état des lieux dressé dans le cadre du diagnostic et les objectifs affichés au PADD.</p>
<p>3.2 Atteinte aggravée par l'OAP sur la seule surface encore constructible.</p> <p>La seule portion restant constructible est intégrée dans l'OAP « Les Granges », laquelle impose des contraintes supplémentaires. La commune exerce ainsi une neutralisation totale de la propriété. L'OAP est extrêmement restrictive. Elle limite encore davantage les possibilités réelles de construire et crée une charge excessive au regard de l'objectif poursuivi. La superposition de contraintes a pour effet de provoquer une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Nous sollicitons une modification de l'OAP afin de rétablir un équilibre raisonnable entre l'intérêt général et nos droits légitimes de propriétaire.</p>	<p>L'OAP « Les Granges » fixe des principes permettant d'assurer une cohérence entre l'urbanisation à venir et les objectifs communaux de production de logements dans un contexte où la station d'épuration de Villers-Saint-Paul est saturée et que les projets de grande envergure feront l'objet d'un avis défavorable du service eau et assainissement de la CA Creil Sud Oise.</p> <p>L'OAP en question autorise aussi bien les logements individuels que les petits collectifs en R+1 et permet tout de même d'atteindre jusqu'à environ 23 logements à l'hectare sur un secteur en cœur d'îlot, en tout ou partie humide, et insuffisamment desservi par les voies publiques existantes.</p> <p>La municipalité ne considère donc pas l'OAP comme étant extrêmement restrictive. Enfin, elle rappelle que l'ensemble de la zone n'a pas fait l'objet d'études écologiques et que l'autorité environnementale demande, à minima, un contrôle du caractère</p>

	humide ou non de tout ou partie de la zone. Il serait totalement inadapté d'envisager une densification importante de cette zone alors même que l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision du PLU n'a pas été faite sur ce secteur.
<p>3.3 Une atteinte renforcée par la situation des parcelles</p> <p>Bien que cela ne constitue pas l'objet principal de la présente observation, il est important de préciser que Mr Michel HRMO est également concerné par la perte de constructibilité de parcelles indivises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • BV183:9100m², • BV 111: 800 m², <p>soit près de 10 000 m² supplémentaires requalifiés de zone 1AUh2 (urbanisable immédiatement) en zone N.</p> <p>L'impact global sur ses droits de propriété est donc particulièrement important.</p>	Même réponse que celle faite au point 3.1.
<p>3.4 Une constructibilité reconnue depuis plusieurs décennies</p> <p>Les parcelles BV 121, BV 182, bénéficiaient d'un statut urbanisable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • depuis environ 30 ans, • confirmé à plusieurs reprises lors des révisions et modifications du PLU, <p>Ce maintien constant dans les documents d'urbanisme successifs a créé une présomption de constructibilité stabilisée, renforcée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la localisation des terrains en continuité immédiate du tissu bâti, • leur intégration ancienne dans une logique d'urbanisation, • une valeur foncière établie sur la base de ce statut. <p>La requalification actuelle rompt brutalement cette continuité et remet en cause une situation consolidée depuis plusieurs décennies.</p>	<p>Ces parcelles sont urbanisables depuis 2008 soit un peu moins de 20 ans, il ne paraît pas adapté de tenir pour responsable la commune de l'absence de projet sur la même période.</p> <p>La municipalité rappelle par ailleurs que le maintien des zones dans les documents d'urbanisme ne saurait créer de « présomption de constructibilité stabilisée ». La jurisprudence est très claire sur le sujet depuis des dizaines d'années, le classement d'un terrain en zone constructible ne crée aucun droit acquis à son maintien et cela quelle que soit la durée durant laquelle ledit terrain était considéré comme constructible par le ou les documents d'urbanisme successifs.</p> <p>Les différentes réponses apportées par la municipalité ci-avant exposent bien la logique ayant conduit au reclassement d'une partie de ces terrains.</p>
3.5 Une rupture de cohérence dans la planification	Les choix d'urbanisation affichés par les précédentes municipalités n'ont pas nécessairement à être reconduits dans le présent PLU révisé bien au contraire. Ces

<p>Le déclassement proposé apparaît en décalage avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'historique d'urbanisation du secteur, • les orientations antérieures de la commune, • et la vocation initiale de la zone 1 AUh2, définie comme zone d'extension future à vocation principale d'habitat. <p>Cette rupture de cohérence est d'autant plus marquée que le secteur (avec les constructions du jeu d'arc) est déjà urbanisé ou destiné à l'être, ce qui rendait le maintien en zone urbanisable logique et conforme aux pratiques d'aménagement antérieures.</p>	<p>choix remontant à 2008 répondaient à des enjeux et des logiques d'urbanisation bien différents qui ont évolué au fil du temps (Grenelles 1 et 2, loi ALUR, loi Climat et Résilience).</p> <p>Pour rappel, les choix envisageaient l'urbanisation de la quasi-totalité du vallon du ru <u>Macquart</u> <u>alors même</u> que la zone humide soit avérée. Il en va de même pour l'ensemble du cœur d'îlot intégrant notamment les parcelles BV n°121 et BV n°182. Il est donc parfaitement inapproprié de parler de « rupture de cohérence » d'autant plus que les choix affichés jusqu'alors répondaient à des enjeux aujourd'hui obsolètes et avaient été réalisés sans en mesurer les impacts environnementaux.</p> <p>Le décalage est totalement voulu par la municipalité dans le but de renouer avec un urbanisme beaucoup plus vertueux en phase avec les enjeux actuels en matière de préservation de l'environnement. Ce décalage traduit également la volonté de maintenir des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine déjà constitué et de préserver le cadre de vie des habitants de Verneuil-en-Halatte. Ces espaces de respiration joueront d'ailleurs un rôle de plus en plus important face au dérèglement climatique.</p> <p>Ces choix ont d'ailleurs été salués à plusieurs reprises par les Personnes Publiques <u>Associées</u>, la MRAE, les habitants et les associations.</p>
<p>3.6 Une atteinte disproportionnée au droit de propriété.</p> <p>La requalification en zone naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • prive les propriétaires de la possibilité d'utiliser leurs terrains conformément à leur vocation historique, • entraîne une dépréciation foncière majeure, • et modifie profondément les conditions d'exercice du droit de propriété. 	<p>La municipalité tient à rappeler qu'une partie de la parcelle (celle la plus facilement accessible d'ailleurs) est maintenue constructible alors même que les enjeux écologiques n'ont pas été analysés et que ces terrains font partie intégrante d'un cœur d'îlot au moins humide en partie. L'autorité environnementale, dans son avis délibéré, a clairement souligné ce point en demandant une analyse des terrains.</p> <p>La municipalité rappelle également que les terrains étaient, encore jusque récemment, voués à l'activité maraîchère. En conséquence le terme de « vocation historique » semble inadapté, le classement affiché au niveau des documents d'urbanisme successifs traduisant davantage une intention qu'une réalité. Ce constat est d'autant plus vrai que la récente loi Climat et Résilience montre bien qu'il faut distinguer l'usage réel des sols des zonages affichés dans les documents d'urbanisme.</p>

<p>Au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de l'ancienneté du classement urbanisable, • de la stabilité des orientations d'aménagement sur plusieurs décennies, • de la localisation des terrains en continuité du bâti, <p>la mesure apparaît disproportionnée au sens du principe d'équilibre entre l'intérêt général et la protection des droits individuels.</p>	
Conclusion	
<p>Compte tenu d'une requalification fondée sur une zone humide non démontrée, d'une application hétérogène des critères retenus pour la requalification, de l'importance des surfaces concernées, de l'ancienneté du statut urbanisable, de la cohérence historique des documents d'urbanisme et de l'impact significatif sur la valeur et l'usage des terrains, nous sollicitons un réexamen du classement en zone naturelle des parcelles BV 121 et BV 182. Nous contestons la requalification en zone naturelle et demandons qu'elles conservent leur caractère urbain/ urbanisable. Nous souhaitons un assouplissement de l'OAP avec une extension de la zone d'emprise sur la parcelle BV 121 non humide et une augmentation du nombre de logements. Il nous apparaît tout à fait réalisable de conserver la constructibilité tout en conservant une urbanisation mesurée et cohérente avec les perspectives évoquées par la mairie.</p> <p>Nous vous remercions de l'attention portée à ces observations.</p>	<p><u>Suivant les différentes réponses apportées par la municipalité, le projet de PLU tel que présenté au moment de l'enquête publique ne sera pas ajusté :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La présence de zone humide avérée ou non ne justifie pas à elle seule le reclassement des parcelles en zone naturelle. Ce reclassement répondant notamment à la volonté de préserver les coeurs d'îlots qui font partie intégrante de la trame verte et bleue du territoire, jouant un rôle essentiel dans le développement de la biodiversité, la gestion des risques et la capacité du territoire à s'adapter au changement climatique. - Le projet communal retenu vise à une stabilisation de la population en cohérence avec les objectifs de la commune et la volonté de mettre en place une urbanisation plus vertueuse. Ce projet vise également à tenir compte de la station d'épuration de la commune de Villers-Saint-Paul qui est aujourd'hui saturée et des problématiques de distribution d'eau potable lors des épisodes de sécheresse. L'augmentation du nombre de logements remettrait en cause une partie des objectifs fixés par le PADD en plus d'augmenter la fréquentation sur des voies aujourd'hui déjà partiellement saturées par les opérations récentes. - L'absence d'étude écologique sur l'ensemble du secteur. Pour rappel, l'ensemble de la zone devait être reclassé en zone naturelle justifiant l'absence d'études écologiques. La serre et sa périphérie immédiate restent en zone urbaine afin de compenser la réduction de logements potentiels due à l'identification d'une zone humide avérée au nord des terrains. Pour autant, ce reclassement a été <u>réalisé</u> sans s'appuyer sur les conclusions d'une étude écologique, élément pris en compte par l'autorité environnementale qui demande, à minima, une étude de définition de zone humide. - Le projet communal retenu se veut volontairement en rupture avec les projections <u>d'urbanisation affichés</u> par les documents d'urbanisme successifs et cela dans

	<p>l'intérêt de préserver le cadre de vie des habitants et les sensibilités écologiques du territoire. Cette rupture s'inscrivant dans un contexte législatif bien différent de celui de 2008.</p> <p>Enfin la municipalité rappelle que pour ces différentes raisons, l'intégralité de la parcelle BV n°121 aurait pu être rendue inconstructible, pour autant, il est toujours possible d'y réaliser jusqu'à dix logements ce qui n'est pas le cas pour tous les terrains initialement constructibles et ayant fait l'objet d'un reclassement en zone agricole ou naturelle à travers le PLU révisé. Le reclassement d'une portion de la parcelle BV n°121 et de la parcelle BV n°182 résulte donc de considérations aussi bien quantitatives que qualitatives répondant pleinement aux objectifs du PADD.</p>
<p>3- M. PINEAU Jean-Philippe (représentant du Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise)</p>	
<p>C'est un bon PLU, respectueux de l'environnement avec une attention particulière à la consommation du sol au respect de la faune et de la flore, tout en proposant un urbanisme à dimension humaine. Nous constatons notamment avec une grande satisfaction, la remise en zone naturelle d'une importante zone humide, au voisinage du vallon du ru <u>Macquart</u> retenue dans la version précédente du PLU en zone constructible.</p> <p>(...)</p> <p>Mais nous ne pouvons donner un avis favorable qu'à condition que soient introduites :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Pour <u>Alata III</u>, une rectification de surface d'implantation 2) Des modifications de cartographies, notamment la délimitation précise des espaces naturels sensibles, des compléments sur les corridors écologiques vers la cavée Louis Douche et la nouvelle délimitation des chemins ruraux. <p>Nous donnons la justification de notre position dans ce qui suit.</p> <p>De plus en paragraphe 3, nous introduisons quelques remarques dont il serait utile de tenir compte lors des aménagements futurs dans la commune.</p>	
<p>1) <u>Alata III</u>, rectification de surface d'implantation</p> <p>Explicitons d'abord ce que concerne ALATA III. La zone ALATA III a été mentionnée à diverses reprises dans les cartographies suivantes pour</p>	<p>La zone supplémentaire de 2,3 ha avait été envisagée dans le cadre de l'appel à projet mais n'a finalement pas été intégrée à la demande. Pour autant, les échanges avec la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'<u>Halatte</u> ont permis de valider cette emprise (indépendamment du compte foncier propre à la</p>

une superficie de 12,8 ha.

Cette zone figure clairement sur la cartographie présente en 2023 dans le dossier officiel de la mairie de Creil pour Alata 6 dans le cadre du PLAN LOCAL D'URBANISME, Mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet « Parc d'activités ALATA VI » et dans les avis de la MRAE.

Or, il faut souligner que l'appellation Alata III recouvre un espace différent dans la cartographie de la révision n°2 du PLU de Verneuil (...). Elle comprend en plus de la superficie de 12,8 ha une zone séparée de 2,3 ha (proposée en classement 1AUe) qui n'en fait pas partie dans les cartographies précédentes et qui n'a pas été mentionnée dans le dossier envoyé au Conseil régional pour obtenir un classement en projet d'envergure régionale (PER) d'ALATA III.

Nous sommes contre l'affectation de cette zone de 2,3 ha en 1 AUe car elle rendrait peu opérationnels la coupure d'urbanisation entre la zone Alata et l'agglomération de Verneuil et le corridor écologique entre la zone Natura 2000 des coteaux de Vaux (zone spéciale de conservation FR 2200379 « Coteaux de l'Oise et 1, forêt d'Halatte »). Ce corridor est bien indiqué sur la carte page 9 du résumé non technique. Un classement en zone naturelle de cet espace de 2,3 hectares permettrait d'appliquer au mieux ce qui est dit en p 107 du rapport de présentation : Envisager à terme une éventuelle finalisation du Parc Alata dans le prolongement de l'opération récemment finalisée, avec pour corollaire la constitution d'une interface paysagère entre la zone d'activités et le reste de la commune.

Le fait de retenir en Zone UA cet espace de 2,3 ha est d'autant moins acceptable qu'on voit en P 387 de la présentation générale que seul l'espace de 28 ha a fait l'objet d'un inventaire faunistique et floristique et pas les 2,3 ha séparés de la zone principale de 28 ha. Or le 19 janvier 2026, nous constatons sur le terrain que cette zone de 2,3 ha en friche montre les traces de passage d'animaux venant de la forêt d'Halatte, ainsi que l'attestent les photos jointes de traces de chevreuils, de sanglier et nombreuses coulées.

Région). Malgré tout, la municipalité entend bien la remarque et décide :

- De réduire la zone 1AUe d'environ 66% (-1,5 ha) en maintenant en zone agricole un « couloir » sur la partie nord permettant de préserver le corridor mentionné. La zone sera ainsi reclassée en zone UE et l'OAP initialement mise en place au titre du développement d'ALATA III sera supprimée. Le but étant de permettre l'implantation de PME/PMI indépendamment du développement du parc ALATA en considérant que cet espace ne constitue pas une réelle coupure d'urbanisation dans la mesure où des activités sont implantées au nord, au sud et à l'ouest.



La pièce n°1 « Rapport de présentation » sera modifiée en conséquence.
La pièce n°1 bis « Résumé non technique » sera modifiée en conséquence.
La pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sera modifiée en conséquence.
La pièce n°4c « Plan de zonage 1/2 500 - INERIS-ALATA » sera modifiée en

	conséquence.
2 Modifications de cartographie 2.1 Espaces Naturels sensibles (ENS) Les documents en mentionnent trois ce qui est noté dans l'avis MRAE, mais nous ne les avons pas identifiés sur les cartes avec leurs références : Il est indispensable de les placer sur la cartographie de la page 172 et de faire en sorte que des plans de gestion soient définis.	La cartographie des Espaces Naturels Sensibles est présentée en page n°32. Ces ENS, comme dans la très grande majorité des cas, se confondent avec d'autres périmètres de sensibilités environnementales (ZNIEFF, NATURA 2000...). Les plans de gestion sont définis par le département. Leur protection est correctement assurée par le document d'urbanisme défini. Pas de modification apportée.
2.2 Corridors écologiques Notre examen sur le terrain le 19 janvier 2026, nous a montré les traces de passage des populations de gros animaux qui se déplacent selon une trame verte non identifiée encore par les cartes, et qui passe par le haut de la cavée Louis Douche, descend derrière le restaurant « les acacias » et permet aux animaux d'aller boire au port. Il faudrait compléter la carte montrant ce <u>biocorridor</u> .	La commune prend note de l'information. En revanche il est délicat de compléter la carte en y traçant un corridor précis malgré les constatations de terrain. La municipalité précise en complément que le projet de PLU est finalisé et que par conséquent, hormis un caractère informatif minime (le nombre de personne lisant réellement l'intégralité d'un rapport de présentation se comptant sur les doigts d'une main), l'ajout de ce corridor sur la carte n'apporterait rien au projet communal et aux choix d'urbanisation retenus. Pas de modification apportée.
2.3 Délimitation des Chemin ruraux La carte de la page 58 du rapport de présentation est notablement différente de celle du document « les chemins ruraux de Verneuil en Halatte » (voir page de garde ci-dessous). Ce document a été établi à partir du cadastre de Verneuil et ceci est à confronter à la réalité de terrain et en supprimant les chemins aliénés	La municipalité précise que le document « les chemins ruraux de Verneuil en <u>Halatte</u> » sert de base pour une réorganisation globale de ces derniers avec une régularisation de l'ensemble des anomalies constatées qui a débuté (notamment vis-à-vis des éventuels chemins ruraux aliénés apparaissant toujours au cadastre - une enquête publique a d'ailleurs été réalisée en ce sens pour certains d'entre eux). Dans le cas présent, il s'agit bien de procédures encadrées par le Code rural qui sont distinctes du PLU. Pas de modification induite.
3 Remarques pour les aménagements futurs 3.1 Espèces à répertorier Apparemment les orchidées, dont certaines sont rares et dont nous avons constaté en 2025 la présence dans des espaces voisins de ceux investigués, ne sont pas mentionnées dans les inventaires écologiques n'intéressant que certains « emplacements d'intérêt ! »; cet inventaire aurait dû être plus large et concerner des espaces calcicoles de plateau et des espaces humides, voire la forêt communale qui possède	La municipalité prend bonne note de ces informations en précisant que par soucis d'économie il est difficile de réaliser des études écologiques à l'échelle de l'ensemble du territoire. La volonté étant d'analyser au moins les secteurs jugés stratégiques pour l'urbanisation afin d'éviter de retenir un projet qui porterait atteinte à la préservation de la biodiversité. Pas de modification induite.

<p>un sentier de la biodiversité.</p> <p>Pour le secteur A de la page 214, apparemment en Zone N sur la page 161 du rapport de présentation, par notre reconnaissance de terrain en mai 2025, en plus de l'inventaire floral, d'écosphère de bleuets, l'orobanche de la picride et le brome à deux étamines, il y a également pléthore d'ophrys abeille, quelques céphalanthères à grandes fleurs, et qu'en poursuivant le chemin longeant cette zone, on trouve également des ophrys insectifera, des orchis pourpre, de la néotie nid d'oiseau, et surtout une belle population de limodore à feuilles avortées. Cet endroit est également le passage de grande faune ; le blaireau y a également été vu ce qui a été repéré par un « piège caméra ».</p>	
<p>3.2 Pollutions des sols sur les espaces urbanisés</p> <p>Pour les opérations consacrées à l'habitat et notamment pour l'OAP 1 « Les Granges » et l'OAP : « Requalification de la place de l'église, notamment où des terres cultivables demeureront pour l'OAP 1 et un espace paysager sera créé pour OAP3, on ne devra accepter l'urbanisation qu'après avoir fait une analyse des sols pour en connaître la pollution (pesticides et PFAS notamment)</p>	<p>Une étude de type levée de doute pourra effectivement être exigée. Cette demande sera ajoutée au sein de l'OAP « Les Granges ».</p> <p><u>La pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) sera modifiée en conséquence.</u></p>
<p>3.3 Maintien de la fonctionnalité des fossés existants</p> <p>Au voisinage du secteur faisant l'objet de l'OAP 1 « requalification de sites agricoles, rue des granges », nous constatons de visu que la parcelle cadastrée 95, BV montre la présence d'un fossé et apparemment un piézomètre (mentionné sur un panneau en limite du terrain). Une mare occupe aussi la parcelle 90 ?</p> <p>Pour garder l'identité et l'utilité naturelle des parcelles 95, 303 et 99, il faut faire en sorte que ces parcelles ne soient pas urbanisables afin de bien appliquer ce qui est dit p 170 et choisir le meilleur zonage adapté.</p> <p>Nous avons noté en page 174 que la quasi-totalité des fossés existants sur le territoire communal ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ; il faudra s'assurer de leur maintien et de leur entretien dans la mesure où ils peuvent constituer des habitats naturels pour la faune et la flore mais également parce qu'ils constituent des</p>	<p>Les parcelles mentionnées, initialement prévues pour une éventuelle extension des équipements publics seront finalement réservées pour permettre une éventuelle valorisation de zone humide. Cette évolution du choix communaux'inscrit pleinement dans les observations faites par le ROSO.</p> <p>Pas de modification induite.</p>

<p>éléments de la trame bleue et peuvent ainsi faire office de corridors. Il faut cependant veiller à ralentir la vitesse de circulation des eaux.</p>	
<p>3.4 Implantation du nouveau cimetière (ER 9)</p> <p>On peut s'interroger sur le fait que cet emplacement n'ait pas fait l'objet d'une analyse environnementale qui sera nécessaire avant travaux et il faudra bien s'assurer que le bio corridor mentionné plus haut entre forêt d'<u>Halatte</u> et cavée Louis Douche n'est pas impacté. Ne serait-il pas judicieux de lui attribuer dès maintenant un zonage permettant de réaliser cet aménagement sans modification du PLU car nous supposons que la zone ne peut pas demeurer en N.</p>	<p>Il est d'ores et déjà prévu que des études écologiques soient réalisées avant implantation du cimetière.</p> <p>Pas de modification induite.</p>
<p>3.5 OAP Requalification place de l'église et ER 5</p> <p>Une remarque de détail : dans la légende, il faudra préciser la signification de la zone violette.</p> <p>Sur le plan des principes retenus, nous n'avons pas d'objection, mais c'est la réalisation qui est problématique. Si un commerce type supérette d'une surface de 250 à 300 m² devait être implanté, cela entraînerait beaucoup de déplacements de véhicules et de personnes à proximité et donc une source importante de bruit ; la supérette devrait être implantée au plus loin de toute habitation (derrière le préau de l'école Ferry?) et ne pas être surmontée par des logements. Pour les autres commerces, nous ne voyons pas d'objection à ce qu'ils soient surmontés d'habitations. L'ensemble des bâtiments devrait être concentré le long du mur nord de l'OAP, avec un retour le long du parking à l'ouest et en respectant le cône de vue sur le clocher.</p>	<p>La zone violette correspond à un bâtiment à démolir. Ce qui fait doublon avec la zone noire. Il s'agira donc de corriger cette erreur.</p> <p><u>La pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) sera modifiée en conséquence.</u></p> <p>La commune prend note des remarques et sera particulièrement attentive sur ce point.</p> <p>Pas de modification induite.</p>
<p>3.6 Remise de terrain en zone naturelle</p> <p>Page 124 du rapport de présentation, la zone à remettre en N est-elle de dimensions suffisantes pour assurer au mieux son identité et son utilité, compte tenu des PPRI et PPRT existants ? Notre examen sur le terrain montre aussi la présence d'un parking de voitures <u>complètement</u> fermé et de dimensions réduites en prolongement d'une zone N ; il serait judicieux de le placer, ainsi que l'habitation contiguë en zone N. Dans la</p>	<p>La zone comprenant l'habitation va être reclassée en zone Naturelle (cf. réponse à Mme DIOT)</p> <p>Pour ce qui est du reste des parcelles et/ou activité, leur éventuel devenir est conditionné au respect aussi bien du PPRT que du PPRI qui viennent s'ajouter aux règles prévues par le PLU.</p>

<p>zone qui suit vers Creil on trouve des activités économiques (2 garages séparés par une habitation) et un lieu de culte ; il faudra s'assurer d'une affectation adaptée de zonage sur le cadastre. (voir carte ci-dessous).</p> <p>Nous notons avec satisfaction que la zone 1Aua le long de l'Oise dans la version antérieure du PLU (voir page 160 du rapport de présentation) qui n'a plus d'utilité est désormais classée en N comme toutes les autres terres et étangs de ce secteur.</p>	<p>La pièce n°1 « Rapport de présentation » sera modifiée en conséquence. La pièce n°1bis « Résumé non technique » sera modifiée en conséquence. La pièce n°4c « Plan de zonage 1/2 500 - INERIS-ALATA » sera modifiée en conséquence.</p>
<p>3.7 Zones humides</p> <p>L'importance des zones humides face au changement climatique est cruciale et demanderait une réflexion globale au niveau de la commune pour se préparer à des épisodes de chaleur de plus en plus intenses. Tout ce qui ne sera pas canalisé vers l'Oise ou le ru <u>Macquart</u> doit au maximum être maintenu sur les zones naturelles et ainsi maintenir de la fraîcheur.</p>	<p>La municipalité partage tout à fait cet avis et espère que le projet communal reflète bien cette position.</p> <p>Pas de modification induite.</p>
<p>3.8 Interrogation sur <u>Alata 5</u></p> <p>Nous nous interrogeons sur l'avenir de ce qui est repéré par la mention <u>Alata 5</u> sur certaines caries (voir plus haut). Ne serait-il pas utile de maintenir un espace agricole dans ce secteur ?</p>	<p>ALATA 5 n'a pas été traité dans le présent projet de PLU et aucune zone n'a été définie dans l'optique de ce développement.</p> <p>Pas de modification induite.</p>
<p>4. M. LECOMTE Jacques</p>	
<p>Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>Je tiens, ici, à remercier tout d'abord, Monsieur le Maire et son équipe d'avoir enfin pris la mesure de revenir sur le PLU de la Commune de ... 2008.</p> <p>En effet, sur ce projet l'on peut mesurer l'ampleur de la tâche accomplie, avec prudence toutefois, dans le souci de satisfaire aux attentes de tous, sans pour autant méconnaître, a priori, quelques intérêts privés.</p> <p>L'Enquête Publique aura permis en amont de ses résultats et conclusions de nombreux échanges, tous bénéfiques, instaurant une communication enfin retrouvée imposant de concilier intérêts économiques socio environnementaux hors de toute idée partisane.</p> <p>En cela merci à toutes les structures de type associatif et leurs membres.</p> <p>Citons ici sur le plan régional, le ROSO (Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise) et sur le plan local nombre d'associations dont l'objet est la préservation et la valorisation de tous éléments intégrés à des schémas socio-économiques réalistes et cohérents. Entre autres, merci à l'Association <u>Vern'oeil</u> pour ses modestes contributions (cf. le schéma des</p>	<p>La municipalité se félicite de ce commentaire et remercie M. LECOMTE pour son soutien.</p> <p>Pour les différents projets à venir, la municipalité veillera autant que possible à ce que ces derniers soient réalisés dans le respect de l'identité de la commune.</p> <p>Pas de modification induite.</p>

<p>chemins ruraux reproduit en PJ des éléments de l'EP).</p> <p>Le présent message s'inscrit dans l'air du temps localement puisqu'il est à l'expression démocratique.</p> <p>Ferme est la volonté de croire que la révision n° 2 du PLU sera une opportunité de développement encore plus marquée lors de la prochaine mandature.</p> <p>À l'instar des projets qui restent ouverts, tels que l'occupation des espaces autour de l'église, il faudra faire attention à bien consulter les riverains et Vernoliens ; le bien vivre à Verneuil devant rester la priorité.</p>	
<p>5. Mme LAVALETTE Dominique</p>	
<p>Note une modification très positive du PLU avec quelques observations :</p> <p>Demande la suppression de la zone de 2,3 ha envisagée pour l'extension du Parc <u>Alata</u>.</p> <p>S'inquiète de l'éventuelle mise en place de panneaux photovoltaïques à proximité de la zone retenue pour le nouveau cimetière.</p> <p>Émet quelques réserves sur le projet de requalification de la place de l'Église notamment vis-à-vis du nombre de logements prévus (et du nombre de véhicules induits) mais aussi vis-à-vis du risque « d'abîmer la vue sur l'église » et enfin sur l'éventuelle implantation de commerce dont, pourquoi pas, une supérette (et nombre de véhicules induits).</p> <p>Demande enfin que l'association <u>Vern'Oeil</u> soit mentionnée dans le chapitre sur les chemins ruraux dans la mesure où l'association a largement participé à l'inventaire.</p>	<p>Voir réponse faite à M. PINEAU : la zone 1AUe va être réduite de 66%.</p> <p>Quelques panneaux seront effectivement mis en place pour alimenter certains des équipements communaux mais l'emprise et l'impact de l'opération n'auront rien à voir avec le projet <u>Photosol</u>.</p> <p>S'agissant de la requalification de la place de l'Église, à ce stade des études, le projet n'est pas encore clairement défini même si une première étude indépendante du présent PLU a été réalisée en 2023 (étude ayant servi de base pour créer l'OAP applicable sur le site). Pour ce qui est du nombre de logements, il a été défini suivant les besoins induits par les objectifs communaux en cohérence avec la localisation de la zone en plein cœur de bourg à proximité immédiate de l'ensemble des équipements et des <u>services</u>. La municipalité précise que lorsque le projet sera élaboré, une concertation de la population sera réalisée. Il est également précisé que le projet sera nécessairement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui veillera à ce que l'intérêt patrimonial des lieux soit préservé via la réalisation d'un projet adapté et harmonieux.</p> <p>L'association <u>Vern'Oeil</u> sera mentionnée.</p> <p>La pièce n°1 « Rapport de Présentation » sera modifiée en conséquence.</p>
<p>6. Mme CHEVRIER Mathilde</p>	
<p>L'implantation de commerces surmontés de logements (jusqu'à une quinzaine de logements) dans une zone toute proche de l'église où il ne reste que modérément d'espace me semble inadéquate.</p> <p>D'une part, l'environnement proche de l'église ne se prête pas à l'implantation de n'importe quel commerce (projet de supérette) avec</p>	<p>Voir réponse faite à Mme LAVALETTE.</p>

<p><u>l'inesthétisme</u> -pompes à chaleur, poubelles etc- et le bruit que cela implique dans une telle zone.</p> <p>D'autre part, de nouveaux logements dans une zone où il vient de s'en construire 27 (un bâtiment de 9 logements et 3 autres de 6 logements) ne me <u>semble pas</u> indiqué. Il ne reste que relativement peu de place dans les zones concernées, et une quinzaine de logements (ou même moins) impliquerait au moins 2 véhicules par foyer, donc encore plus de circulation et de nuisances liées aux voitures en centre-ville (circulation, stationnement...).</p> <p>Il serait préférable de réhabiliter les bâtis déjà existants plutôt que de construire, afin d'y accueillir des commerces de proximités (boulangerie, crèmerie, mercerie et/ou des produits locaux dans le style d'une AMAP...), des associations, ou une maison paroissiale.</p> <p>De plus, dans ces espaces entourant l'église, il serait plus opportun et agréable de créer des jardins, avec des arbres (d'ornement ou fruitiers) et des bancs, pour offrir une circulation douce et un lieu plaisant et respirable en plein centre-ville. Cela donnerait du cachet aux abords de l'église, ce qui serait bénéfique à tout Verneuil.</p>	
<p>7. Mme CHEVRIER <u>Chrysta</u></p>	
<p>Apporte des réflexions sur le secteur de requalification au niveau de l'Eglise.</p>	<p>Voir réponse faite à Mme LAVALETTE.</p>
<p>8. M. HERBERT Pascal</p>	
<p>Propriétaire de la parcelle BN n°202 actuellement classé en zone UD du PLU conteste le reclassement quasi-total en zone naturelle alors même que des certificats d'urbanisme opérationnel ont été délivrés.</p>	<p>La parcelle BN n°202 (hors emprise déjà bâtie) constitue l'un des derniers « poumon vert » de cette partie de la zone agglomérée de Verneuil-en-Halatte et un élément essentiel de la trame verte entre le massif forestier et la vallée de l'Oise. Par ce reclassement en zone naturelle doublée d'un espace boisé classé la municipalité souhaite préserver au maximum cet écrin de verdure qui bénéficie de grands arbres propices à la nidification, à la récupération naturelle des eaux de pluies et constitutifs d'un îlot de fraîcheur dont le rôle sera d'autant plus important dans les années à venir. Pour autant, dans la mesure où deux certificats d'urbanisme opérationnel ont été</p>

	<p>délivrés et que ces derniers cristallisent les règles applicables sur le terrain pendant 18 mois, un léger ajustement de la zone naturelle est donc proposé afin de permettre la réalisation d'une habitation donnant sur la rue du Professeur Calmette entre les deux constructions déjà existantes et une habitation donnant sur la rue des Sablons entre les deux constructions déjà existantes, suivant les <u>CUb</u> délivrés. Le reste de la parcelle restant classé en zone naturelle.</p> <p>La pièce n°1 « Rapport de présentation » sera modifiée en conséquence. La pièce n°1bis « Résumé non technique » sera modifiée en conséquence. La pièce n°4b « Plan de zonage 1/2 500 – LE SECTEUR AGGLOMÉRÉ » sera modifiée en conséquence.</p>
<p>9. M. MORELLI Louis</p>	
<p>9.1 Contexte et historique des projets sur le site</p> <p>En 2017, un premier projet porté par un promoteur prévoyait la création d'un lotissement de 47 maisons individuelles et 42 logements collectifs. Ce projet reposait sur une emprise foncière nettement plus importante que celle aujourd'hui envisagée et incluait notamment des secteurs situés en zone humide, en particulier sur la parcelle BV n°183.</p> <p>Ce projet a été abandonné principalement en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la mauvaise qualité des sols, impliquant des solutions techniques lourdes, - d'un impact économique rédhibitoire, - et de la prise en compte progressive des enjeux liés à la présence de zones humides. 	<p>La commune prend note de ces informations.</p> <p>Pas de modification induite.</p>
<p>9.2 Un projet récent adapté aux besoins communaux</p> <p>Fin 2024, à la suite d'échanges avec la commune, un nouveau projet a été élaboré par la société Nacarat, portant sur la réalisation d'une résidence intergénérationnelle de type "Maisons Marianne".</p> <p>Ce projet répond directement aux besoins identifiés par la collectivité, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la production de logements sociaux, - l'accueil des personnes âgées ou encore des personnes en 	<p>S'il répond potentiellement aux besoins identifiés par la collectivité en matière de diversification de l'offre, il ne répond pas aux objectifs fixés de préservation des cœurs d'îlot non artificialisés et au moins humides en partie.</p> <p>Pas de modification induite.</p>

<p>situation de handicap</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'offre de logements adaptés aux jeunes actifs, - et la création majoritaire de logements de petite typologie (2 à 3 pièces) 	
<p>9.3 Respect des contraintes environnementales et réglementaires</p> <p>L'emprise du projet a été définie sur la base de l'étude ICSEO, en excluant strictement l'implantation du bâti sur les zones humides avérées.</p> <p>Avant tout dépôt de permis de construire, le porteur de projet s'engage à réaliser une nouvelle étude écologique, permettant de définir de manière précise les limites exactes des zones humides et d'adapter le projet si nécessaire.</p> <p>Le projet prévoyait la réalisation de trois plots de logements collectifs en R+1+C, avec des fondations par pieux, compte tenu de la nature des sols, et un accès via la rue du Moulin, conformément à la demande de la ville et aux orientations du PLU identifiant la parcelle BV n°184 comme espace réservé pour l'accès à un futur projet.</p>	<p>L'étude ICSEO identifie les zones humides suivant le critère pédologique. Le critère floristique n'est donc pas contrôlé. En l'absence d'étude complémentaire conforme à la réglementation en vigueur sur la définition des zones humides, l'implantation du bâti pourrait donc se faire sur de la zone humide avérée si aucun contrôle n'est réalisé en amont. De plus, l'accès à la zone, en passant par les parcelles BV n°184 et BV n°182 (pour partie) conduirait, à minima, à la destruction de 1 300 m² de zone humide avérée.</p> <p>La municipalité rappelle que le zonage du PLU ne peut être définie suivant des « engagements » des différents porteurs de projets. En effet, le descriptif communiqué sur l'historique de la zone (cf. remarque 9.1) montre bien que plusieurs porteurs de projet peuvent se succéder sur un même terrain. Or, c'est bien le Code de l'environnement qui fixe les projets soumis à étude d'impact, ceux concernés par la procédure de cas par cas et ceux dispensés. En l'occurrence pour les projets dont la surface de plancher est < 10 000 m², l'étude d'impact n'est pas obligatoire.</p>
<p>9.3 Incohérences avec la nouvelle révision du PLU</p> <p>La nouvelle révision du PLU rend partiellement inconstructibles les parcelles BV n°121 et n°182, alors qu'aucune nouvelle étude environnementale n'a été réalisée pour justifier cette évolution.</p> <p>Les nouvelles limites de constructibilité apparaissent ainsi insuffisamment justifiées, tant sur le plan technique qu'environnemental, et reposent uniquement sur la notion de zone humide potentielle, sans étude complémentaire spécifique sur l'emprise concernée.</p>	<p>Comme indiqué en réponse à la contribution de M. Michel HRMO, le reclassement de tout ou partie des parcelles en zone naturelle, ne relève pas uniquement de la notion de zone humide <u>potentiel</u>.</p>
<p>9.4 Incohérences entre l'OAP et les prescriptions programmatiques et urbanistiques</p> <p>L'OAP « Les Granges » fixe un objectif de 30 à 40 logements et identifie le secteur Sud comme étant le moins ouvert à la densification, alors même que plusieurs opérations de logements collectifs ont déjà été réalisées à proximité immédiate du site.</p>	<p>L'OAP fixe le secteur nord comme étant le plus adapté à l'urbanisation dans la mesure où ce secteur est déjà artificialisé et cela dans un souci d'encourager avant tout la requalification d'espaces bâtis plutôt que la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (comme ce serait majoritairement le cas sur le secteur sud) en parfaite cohérence avec certains des objectifs de la loi Climat et Résilience.</p>

<p>Le projet proposé s'inscrivait dans une logique de densification comparable, à travers des plots de logements en R+1+C, compatibles avec le tissu urbain existant et les gabarits environnants.</p>	
<p>9.5 Proposition d'ajustement</p> <p>Au regard de ces éléments, il apparaît souhaitable d'envisager un assouplissement ciblé des prescriptions, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un élargissement de la limite foncière constructible, en cohérence avec les conclusions de l'étude ISCEO, avec l'engagement de réaliser des études environnementales complémentaires, • une meilleure répartition de la densité à l'échelle de l'OAP « Les Granges », afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel <u>multigénérationnel</u> d'environ 40 logements en R+1+C. <p>10. Demande de la Commune de VEH (comité de Pilotage)</p> <p>1 - Emplacement réservé n° 06 :</p> <p>2- Emplacement réservé n° 11 :</p> <p>3- Changement de zonage parcelle BS 24</p> <p>La question se pose de modifier la zone PLU de la parcelle cadastrée BS 24 actuellement prévue en zone UD pour la placer en ZONE N (Naturelle)</p>	<p>Pour les mêmes raisons que celles exposées à M. Michel HRMO, la municipalité ne souhaite pas étendre l'enveloppe foncière constructible.</p> <p>La municipalité en profite pour porter à la connaissance des porteurs de projet que la station d'épuration de Villers-Saint-Paul (à laquelle est connectée l'ensemble de la commune de Vermeuil-en-Halatte) est aujourd'hui saturée et que la CA de Creil Sud Oise indique que les projets de grande envergure feraient l'objet d'un avis défavorable du service eau et assainissement. Suivant ce constat, qui ne peut être ignoré, la municipalité vise une stabilisation de sa population à l'horizon 2040. Envisager une « meilleure répartition de la densité » entre les deux sites pour accueillir environ 40 logements en R+1+C reviendrait à rendre inconstructible l'ensemble du secteur nord puisque sur les deux secteurs il est prévu un total de 30 à 40 logements.</p> <p>Après réflexion sur le maintien ou pas de cet E.R, les élus ont finalement décidé de le conserver dans la totalité, cette emprise étant déjà considérée artificialisée.</p> <p>La commune étant déjà propriétaire de la parcelle 95, les élus conviennent de l'extraire de l'ER 11, de plus, le projet initial d'accueillir une crèche intercommunale n'est plus d'actualité, son emplacement ayant été modifié d'un commun accord commune/CCPOH.</p> <p>Cette zone sera requalifiée en zone naturelle humide (N), en effet l'étude environnementale a décelé ces parcelles comme zone humide, par conséquent, aucun projet de construction n'est souhaitable.</p> <p>L'ER 11 sera requalifié en « Constitution d'une réserve foncière en prévision d'éventuelles compensations environnementales.</p> <p>Validé par la commission d'urbanisme du 18.02.2026.</p> <p>Après réflexion, cette parcelle conservera sa vocation constructible et restera en zone UD.</p>

MODIFICATIONS APPORTÉES POUR DONNER SUITE AUX AVIS DES PPA ET DE LA MRAE

Sont soulignées en gras les remarques conduisant à un ajustement du dossier avant approbation.

Remarques des services de l'État	Réponses proposées par la commune
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	
<p>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'Église », 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>	<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><u>La pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sera modifiée en conséquence.</u></p> <p>L'OAP « Place de l'Église » 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	
<p>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>	<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><u>La pièce n°1 « Rapport de présentation » sera modifiée en conséquence.</u></p>
<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 partie du rapport de présentation à la</p>	<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>

cartographie du zonage réglementaire du PPRT d'Arkema. Par ailleurs, les établissements rejetant des polluants pourraient également être mentionnés.	
--	--

Préservation de l'environnement, de la biodiversité et du patrimoine

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.

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.

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.**

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, Ni, 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 entre les échelles communale, intercommunale et</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> <p>Par ailleurs, il est utile de rappeler plusieurs éléments : le PLU devra être compatible avec le SCOT en cours</p>

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.

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 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

	<p>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><u>La pièce n°1 « Rapport de présentation » sera modifiée en conséquence.</u></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 n0565 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><u>La pièce n°6 « Servitudes d'Utilité Publique » sera modifiée en conséquence.</u></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.

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 zones UA, UB et UD. Le règlement de la zone UF

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

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

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.

semble un peu trop souple en l'état malgré les enjeux identifiés sur la zone et qui ne ressortent pas dans l'évaluation environnementale.

Recommandations de la MRAe	Réponses proposées par la commune
<p>II.2 Articulation avec les autres plans et programmes.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une analyse détaillée de la compatibilité de la révision du PLU avec l'ensemble des plans et programmes.</p>	<p>L'articulation avec les autres plans et programme sera détaillée (proportionnellement aux enjeux) dans le rapport de présentation. Les éléments principaux sont présentés dans un document annexe au présent document, aucune incompatibilité n'a été mise en évidence.</p> <p><u>Le rapport de présentation sera complété en conséquence (p°179 et suivantes).</u></p>
<p>II.4 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences.</p> <p>II.4.1 Consommation d'espace</p> <p>L'autorité environnementale recommande d'approfondir la thématique de la consommation d'espace en vérifiant que les modalités de son calcul correspondent à l'article R.101.1 et au tableau en annexe, et en intégrant celle engendrée par certains grands emplacements réservés.</p> <p><u>Concernant l'habitat</u></p> <p>Pas de remarque</p> <p><u>Concernant l'économie</u></p> <p>L'autorité environnementale recommande de préciser comment le PLU va intégrer le projet actuellement en consultation de modification simplifiée n°2 du SRADDET qui reprend les tranches 2 et 3 du Parc Alata 2 et 3 pour 12,80 hectares au lieu de 36,36 hectares.</p>	<p>Le développement du parc Alata est un projet intercommunal qui a été reconnu d'envergure régionale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables intègre donc dans ses objectifs la « finalisation » de ce parc en la conditionnant à une validation effective au sein du SCOT de la Communauté de Communes des Pays d'Oise et d'Halatte. S'agissant de l'enveloppe foncière attribuée, le PLU révisé de la commune de Verneuil-en-Halatte définit les emprises nécessaires à cette finalisation du Parc Alata. Pour autant, les emprises concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation conditionnant leur urbanisation à une validation effective par le SCOT de la CCPOH. Dans l'attente de la finalisation de ce document, une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée a été réalisée et accordée par le préfet de l'Oise.</p>

S'agissant du foncier, les arbitrages seront donc réalisés à l'échelle intercommunale plutôt que communale et si la Région prend sur son compte foncier 12,80 ha des 36,36 ha demandés par l'intercommunalité, cela signifie qu'un arbitrage devra donc être réalisé pour les 23,56 ha restant afin de savoir si l'intercommunalité déduit toute ou partie de cette enveloppe restante sur son compte foncier. Il est toutefois précisé que la CCPOH négocie 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.

Puisque le PLU sera approuvé avant le SCOT, il sera peut-être nécessaire de mettre en compatibilité le PLU avec ce dernier et donc d'agir sur les orientations d'aménagement et de programmation pour rendre inconstructible une partie des zones si l'enveloppe foncière prévue pour le développement du Parc Alata est revue à la baisse. Afin d'anticiper au mieux cette éventualité, la municipalité a directement questionné la CCPOH qui a indiqué son souhait de maintenir l'ensemble de l'enveloppe retenue pour le développement du parc Alata. Ainsi, la zone 1AUe de 2,36 ha donnant sur la rue Henri Sainte-Claire Deville est maintenue.

Pas de modification induite.

L'emplacement réservé n°6 a été mis en place afin de permettre, à long terme, la constitution d'une réserve foncière sur un espace stratégique localisé en plein cœur du bourg sans qu'un projet concret ne soit aujourd'hui défini. Pour autant, cet emplacement réservé est intégré sur des terrains déjà considérés comme artificialisés par l'OCS2D et leur urbanisation, si elle a lieu un jour, n'indura donc pas de consommation d'ENAF.

L'emplacement réservé n°9 a été mis en place dans le but de permettre l'aménagement d'un nouveau cimetière, suivant l'aménagement qui sera retenu, il est possible qu'une partie de ce dernier puisse être encore considérée comme espace non artificialisé. Malgré tout, l'emplacement réservé n°9 est aujourd'hui mis en place sur des terrains considérés comme non artificialisés, l'aménagement du nouveau cimetière pourra donc induire jusqu'à 1,2 ha de consommation d'ENAF. En rappelant que cette consommation ne sera effective qu'au début

Concernant les équipements

Pas de remarque

Concernant les emplacements réservés

L'autorité environnementale recommande de prendre en compte les emplacements réservés dans le chiffrage de la consommation d'espace

de l'aménagement et qu'elle pourra s'échelonner dans le temps. Sur ce point, la municipalité n'a pas d'option viable pour envisager l'aménagement d'un nouveau cimetière sur des espaces qui seraient déjà artificialisés.

Par ailleurs, l'emplacement réservé n°11 initialement mis en place pour le développement des équipements existants donnant sur la rue du Professeur Calmette évolue. En effet, le projet de crèche porté par la CCPOH n'est plus d'actualité. La municipalité maintient malgré tout cet emplacement réservé dont l'objet devient « réserve foncière destinée à la valorisation d'une zone humide ». L'objectif étant de disposer d'une zone qui pourrait servir de zone de compensation pour tout projet qui impacterait de la zone humide avérée. Les 0,45 ha de consommation rendue possible pour le développement des équipements seront donc supprimés. L'emplacement réservé sera intégré à la zone naturelle « N ».

Les pièces 1 « Rapport de présentation », 4b « Plan de zonage 1-2500 Le secteur aggloméré » et 4g « Emplacements réservés » seront modifiées en conséquence.

II.4.2 Patrimoine et paysage

L'autorité environnementale recommande compte tenu de la qualité des patrimoines naturel et urbain de la commune, d'analyser l'ensemble des projets afin d'améliorer leur intégration patrimoniale et paysagère et d'intégrer les mesures dans les pièces réglementaires du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient déjà des mesures destinées à améliorer l'intégration paysagère des futures constructions qui viennent compléter les dispositions prévues au règlement écrit. À ce stade des études, il n'est pas jugé nécessaire de compléter ces dernières d'autant plus que l'Architecte des Bâtiments de France sera consulté au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, à minima au titre du site inscrit de la vallée de la Nonette (toutes OAP) mais également au titre des monuments historiques classés (OAP Place de l'Église). Il s'agit là de ne pas produire d'OAP qui seraient trop restrictives alors même que les projets ne sont pas connus et que des OAP trop contraignantes pourraient limiter les possibilités d'aménager les secteurs y compris avec des projets parfaitement adaptés au contexte patrimonial et paysager.

Il n'est donc pas utile d'apporter un ajustement du dossier PLU sur ce point. La présente réponse, qui sera intégrée au dossier dans une pièce spécifique, faisant office de complément.

II.4.3 Atténuation au changement climatique

Le dossier d'évaluation environnementale ne traite pas du climat.

Émissions de gaz à effet de serre

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale :

- en réalisant une évaluation des émissions de gaz à effet de serre et des pertes de capacité de stockage de carbone générées par le projet de PLU en utilisant par exemple le logiciel Ges Urba du Cerema ;
- en prenant en compte les puits de carbone à préserver de l'urbanisation que sont les boisements et les prairies ;
- en prenant en compte les postes les plus émetteurs de gaz à effet de serre (GES) pour définir un projet d'aménagement s'inscrivant dans une trajectoire compatible avec l'objectif national de neutralité carbone en 2050 ;
- en identifiant des mesures concrètes d'évitement, de réduction et de compensation des émissions de GES en prévoyant un suivi sur les mesures retenues et les émissions de GES.

La municipalité n'a pas eu recours au logiciel GesUrba durant la révision de son PLU et il n'est pas aisé d'utiliser cet outil alors même que le projet a déjà été arrêté. Par ailleurs, il est illusoire de chercher à évaluer quantitativement des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) dans le cadre de l'évaluation environnementale d'un PLU sans même connaître le détail des projets qui seraient réalisés et encore moins le comportement des personnes qui s'installeraient sur la commune (déplacement à pied, en transport collectif, en voiture électrique ou thermique ? habitudes et mode de chauffage de son logement ? etc.). Les résultats d'une telle étude pourraient être très aléatoires et éloignés de la situation qui sera réellement constatée dans les années à venir et pourraient donc être légitimement contestés, conduisant à devoir les refaire au moment où l'opération d'aménagement sera prévue et connue. Dans une période où la maîtrise des dépenses publiques est un enjeu national la démultiplication des études, si elle ne présente pas un intérêt certain, est à éviter.

Il peut toutefois être indiqué que le projet communal retient une stabilisation de la population à l'horizon 2035 et que par conséquent, l'ambition n'est pas de contribuer à l'augmentation des GES sur ce point (même si comme indiqué en préambule, il n'est pas possible de prévoir de manière fiable quel sera le comportement des personnes habitant ou s'installant sur la commune durant le temps d'application du PLU). En complément, les secteurs retenus pour l'accueil de nouveaux logements sont tous localisés au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée à proximité des équipements, commerces et services ce qui pourrait donc limiter l'usage de la voiture de la part des futurs résidents de ces logements.

S'agissant des postes les plus émetteurs de gaz à effet de serre, l'inventaire réalisé par le Citepa montre que dans l'Oise, les principaux postes émetteurs de gaz à effet de serre sont les transports (42%), l'industrie (22%), le résidentiel (12%) et l'agriculture (11%). Sur Verneuil-en-Halatte, les observations ne sont pas tout à fait les mêmes avec une dominance des transports (31,4%), du résidentiel (27,8%), du tertiaire (22,5%) et de l'industrie (15,7%) tandis que l'agriculture ne représente que 1,3%.

Le projet communal retenu ne devrait donc avoir qu'un impact limité sur les émissions de GES par le résidentiel puisque le scénario démographique retenu est bien plus faible que ce que l'on a observé sur les dernières années. Ce constat étant d'autant plus vrai que les constructions nouvelles doivent répondre aux exigences de la réglementation environnementale et que les nouvelles constructions (à usage d'habitat) ont un impact limité sur les émissions de GES tandis que des actions seraient à mener au niveau du parc ancien. Actions qui seront probablement traitées par le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration à l'échelle de la CCPOH.

En revanche, le développement du parc Alata devrait avoir un impact sur la hausse des

émissions de GES mais ce dernier sera mesuré avec précision dans le cadre de l'étude d'impact relative au projet et ne peut être évalué de façon précise au moment de la révision du PLU. Il en va de même pour la perte de capacité de stockage carbone induite par la consommation d'espaces agricoles.

Il convient tout de même de rappeler que le territoire communal est concerné par le PCAET Sud Oise qui est le document de référence pour traiter des problématiques relatives aux émissions de GES (et cela à une échelle plus pertinente que la commune dans un contexte ou la consommation foncière et les projets liés (et donc l'impact sur l'environnement) doivent être réfléchis à une échelle, à minima intercommunale. Sur les 45 fiches actions retenues, seules quelques-unes concernent directement les PLU et le projet de PLU révisé de Verneuil-en-Halatte est compatible avec ces actions. En effet, le projet de PLU révisé, supprime plusieurs dizaines d'hectares de zones à urbaniser à vocation principale d'habitat localisées en plein cœur du vallon du ru Macquart. Ces espaces, aujourd'hui constructibles, conserveront donc leur vocation naturelle. Le projet communal retient une zone pour l'installation de panneaux photovoltaïques destinés à alimenter les bâtiments communaux. Le projet communal protège largement les fonds de jardins, la vallée de l'Oise, les prairies, les trames boisées etc. qui sont autant d'espaces propices au stockage du carbone. Tous ces éléments sont détaillés dans le rapport de présentation et contribuent à limiter les émissions de GES. Là encore, seul le développement du parc Alata aura un impact sur ces émissions mais cela sera mesuré au niveau de l'étude d'impact spécifique au projet.

Il n'est donc pas utile d'apporter un ajustement du dossier PLU sur ce point. La présente réponse, qui sera intégrée au dossier dans une pièce spécifique, faisant office de complément.

Le projet de PLU révisé préserve l'ensemble des masses boisées du territoire mais également de nombreux cœurs d'îlots et éléments constitutifs de la trame verte et bleue qui constituent autant d'espaces efficaces pour la gestion de certains risques (liés aux ruissellements notamment) mais aussi qui constituent, en tant que tel, des îlots de fraîcheur importants. En complément, le règlement écrit fixe des règles pour limiter l'imperméabilisation des sols et le maintien d'espaces végétalisés au sein des secteurs urbanisés. Comparativement au PLU avant révision, de nombreux espaces en plein cœur des enveloppes urbaines se retrouvent ainsi préservés.

Il n'est donc pas utile d'apporter un ajustement du dossier PLU sur ce point. La présente réponse, qui sera intégrée au dossier dans une pièce spécifique, faisant office de complément.

Les emplacements réservés mentionnés ont pour objectif de rendre possible des projets sur le

II.4.4 Vulnérabilité et adaptation au changement climatique

L'autorité environnementale recommande de préciser comment le projet de PLU a pris en compte les questions liées à l'adaptation du territoire au changement climatique et de prévoir des mesures préventives pour y répondre.

II.4.5 Milieux naturels, biodiversité et Natura 2000

L'autorité environnementale recommande d'analyser la sensibilité environnementale des emplacements réservés, de qualifier les incidences et de définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, notamment pour les emplacements réservés n°9 de 11 870 m² pour l'aménagement d'un nouveau cimetière, n°10 de 8 892 m² pour une centrale photovoltaïque et n°6 pour un aménagement urbain de 5 278 m² concernant des espaces naturels qui sont en partie boisés.

L'autorité environnementale recommande de réaliser l'évaluation des incidences Natura 2000 en prenant en compte l'ensemble des sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 kilomètres autour du territoire communal sur lesquels le projet de plan local d'urbanisme peut avoir une incidence et en analysant les aires d'évolution spécifiques des espèces ayant justifié la désignation de ces sites.

long terme, ou tout du moins, de ne pas compromettre ces potentiels projets. Les projets sur ces emplacements réservés ne pourront voir le jour que si le propriétaire est effectivement vendeur. Mener une étude dès à présent, alors même que les terrains ne seront peut-être jamais vendus et que les sensibilités écologiques vont évoluer au fil des années n'a donc pas été jugé opportun.

Pour autant, il convient de préciser que la création d'un cimetière nécessitera notamment l'avis d'un hydrogéologue tandis que la réalisation d'une centrale photovoltaïque sur environ 0,9 ha fera très probablement l'objet d'un examen au cas par cas conformément aux seuils fixés par le Code de l'environnement et une compensation écologique sera réalisée si nécessaire.

Enfin, il convient de nuancer les propos puisque la localisation des différents terrains concernés par les emplacements réservés n'a pas été définie au hasard et les zones de sensibilités écologiques avérées ont été prises en compte afin d'éviter un impact direct sur ces dernières.

Il n'est donc pas utile d'apporter un ajustement du dossier PLU sur ce point. La présente réponse, qui sera intégrée au dossier dans une pièce spécifique, faisant office de complément.

L'évaluation environnementale d'un PLU doit être proportionnée au projet retenu et il en va de même pour l'évaluation des incidences Natura 2000 comme le rappelle l'article R.414-23 du Code de l'environnement. En l'occurrence, le projet retenu, en comparaison avec le projet prévu par le PLU en vigueur avant révision, limite le développement au sein même de l'enveloppe urbaine et supprime des dizaines d'hectares de zones à urbaniser. Il est donc légitime de penser que comparativement à ce que permet le PLU avant révision, le PLU révisé aura un impact positif sur l'ensemble des sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 km autour du territoire communal.

Seul le développement du Parc Alata, pourrait avoir un impact sur un ou plusieurs de ces sites et cet impact sera mesuré dans le cadre de l'étude d'impact relative au projet d'extension du Parc. Une telle étude avait d'ailleurs déjà été réalisée en 2017, préalablement à la réalisation de la seconde tranche du Parc. Les conclusions étaient les suivantes « Le projet d'extension du Parc Alata sur la commune de Verneuil-en-Halatte (60) ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats naturels et des espèces présentes sur les sites Natura 2000 suivants :

- La ZPS (FR2212005) « Forêts picardes : massif des Trois Forêts et bois du Roi » ;
- La ZPS (FR2212001) « Forêts picardes : Compiègne, Laigue, Ourscamp » ;
- La ZSC (FR2200378) « Marais de Sacy-le-Grand » ;

- La ZSC (FR2200566) « Coteaux de la Vallée de l'Automne » ;
- La ZSC (FR2200376) « Coteaux de l'Oise autour de Creil » ;
- La ZSC (FR2200380) « Massif forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » ;
- La ZSC (FR2200377) « Massif forestier de Hez-Froidmont et Mont César ».

L'incidence du projet sur ces sites est non significative à nulle du fait de la nature du projet et de la distance le séparant de certains sites Natura 2000. »

Bien que cette étude soit aujourd'hui trop ancienne, elle donne déjà une indication de la tendance observée à l'époque.

Suivant le projet communal retenu et comparativement au projet du PLU avant révision, il apparaît que les incidences sur les sites Natura 2000 situés dans un rayon de 20 km autour du territoire communal seront globalement positives. Seule l'extension du Parc Alata pourra avoir des incidences négatives compte tenu de l'ampleur du projet (incidences qui pourront être plus ou moins importantes suivant le projet réalisé) mais ces incidences seront analysées dans le cadre de l'étude d'impact relative au projet (échelle qui sera bien plus pertinente d'autant plus que les incidences seront analysées au regard d'un projet connu).

Pour autant, un paragraphe spécifique aux incidences Natura 2000 (proportionné au plan retenu) sera ajouté au sein du rapport de présentation dans la mesure où, même si l'étude est sommaire, elle doit être réalisée pour répondre aux exigences du Code de l'environnement.

Le rapport de présentation sera modifié en conséquence, (à partir de la page n°169).

II.4.6 Ressource en eau et milieux aquatiques

L'autorité environnementale recommande de contrôler dès la phase d'élaboration du plan local d'urbanisme le caractère humide ou non de tous les secteurs potentiellement humides et ouverts à l'artificialisation ou à l'urbanisation comme le secteur sud du projet rue des Granges et l'emplacement réservé n°6 pour un aménagement urbain de 5 278 m² et, pour les secteurs dont le caractère humide est confirmé par une étude pédologique et floristique, d'évaluer les fonctionnalités écologiques et hydrauliques rendues par ces dernières afin de définir les mesures d'évitement, ou à défaut de réduction et de compensation des impacts résiduels, en compatibilité avec les dispositions du SDAGE du bassin Seine-Normandie.

La commune est couverte par le SAGE Oise Aronde qui identifie des zones humides, ainsi que des zones à dominante humide. La commune ne peut contrôler l'ensemble des terrains qu'elle intègre à ses zones urbaines (y compris les terrains déjà bâtis) alors même que ce type d'étude doit être idéalement mené par la structure porteuse du SAGE. Malgré tout, sur l'ensemble des secteurs envisagés pour recevoir des opérations d'ensemble, la municipalité a systématiquement fait contrôler le caractère humide ou non des terrains et a d'ailleurs exclus de toute urbanisation les terrains présentant un caractère humide (principe d'évitement pour l'ensemble des terrains concernés par une zone humide), pourtant non identifié par le SAGE.

Le terrain localisé au sud du projet « Les Granges » est en grande partie occupé par d'anciennes serres agricoles et l'emprise restante intégrée à la zone est très limitée (moins de 2 000 m² hors végétation protégée) c'est pourquoi il n'a pas été jugé opportun de réaliser

II.4.7 Risques naturels

L'autorité environnementale n'a pas d'observation sur cette partie.

II.4.8 Sites et sols pollués

L'autorité environnementale recommande de prescrire dans l'OAP Les Granges la nécessité de réaliser une mission de type « Levée de doute » (LEVE) pour déterminer si le site présente une pollution potentielle et s'il relève de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.

une étude zone humide d'autant plus que ce secteur de faible emprise a été rendu constructible pour compenser les terrains qui ont été reclassés en zone naturelle suite à la découverte de zones humides avérées.

Il en va de même pour l'emplacement réservé n°6 qui a été mis en place sans qu'un projet de court terme ne soit déjà défini. Il n'a donc pas été jugé utile de réaliser une telle étude dans la mesure où si un projet est effectivement réalisé sur le terrain, c'est la collectivité qui en aura la maîtrise foncière et qui pourra donc réaliser toutes les études jugées nécessaires préalablement à la réalisation de son projet. Pour rappel, l'emplacement réservé est mis en place sur des terrains déjà considérés comme artificialisés par l'OCS2D.

Il n'est donc pas utile d'apporter un ajustement du dossier PLU sur ce point. La présente réponse, qui sera intégrée au dossier dans une pièce spécifique, faisant office de complément.

Pas de modification induite.

Réglementairement, il n'est pas légal d'imposer une mission de type « Levée de doute » sans prendre un risque juridique. La municipalité propose donc d'ajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'intégrer une recommandation (mais pas une obligation) de réaliser une mission de type « Levée de doute » préalablement à tout projet compte tenu de la nature des activités initialement présentes sur le site.

La pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sera modifiée en conséquence.

Compatibilité du PLU de Verneuil-en-Halatte avec différents documents de cadrage :

1 – Articulation avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Seine-Normandie (ne sont présentées que les orientations nécessitant une prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme) :

1- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité	1.A Évaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires.	1.A.3 Intégrer dans le plan local d'urbanisme et les documents en tenant lieu, des communes ou leurs groupements en priorité dans les territoires couverts par un TRI, un diagnostic de vulnérabilité de territoire aux inondations et évaluer les incidences de sa mise en œuvre.	<p>Le risque inondation est présenté en pages n°20 à 22 du Rapport de présentation en rappelant qu'un PPRI est applicable sur le territoire communal et que ce PPRI a été pris en compte dans les choix d'urbanisation limitant ainsi au maximum l'exposition des constructions nouvelles à ce risque.</p> <p>Il est par ailleurs précisé que cette orientation du PGRI s'applique d'abord au SCOT et que le SCOT de la CCPOH est en cours de finalisation.</p>
	1.C Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations	1.C.1 Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme.	<p>Les zones humides avérées identifiées par le SAGE Oise Aronde ont été intégrées dans un secteur spécifique de la zone N (Nh) afin de renforcer leur préservation. En complément, l'ensemble des zones identifiées comme intéressantes pour l'accueil de nouveaux logements ont fait l'objet d'études de caractérisation de zones humides. Toutes les zones humides identifiées à l'issue de cette étude ont été reclassées en zone naturelle.</p> <p>Aucune extension de l'urbanisation en direction de l'Oise.</p>
		1.C.2 Encadrer l'urbanisation en zone inondable.	Aucun développement de l'urbanisation n'est prévu en zone inondable.
1.E Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales	<p>1.E.1 Gérer les eaux pluviales le plus en amont possible.</p> <p>1.E.2 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux.</p>	Un inventaire conséquent a été réalisé parallèlement aux études relatives à la révision du PLU afin de pouvoir identifier et préserver au titre du Code de l'urbanisme les puits, mares, fossés à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. De plus, le règlement du PLU impose des espaces devant rester perméables ainsi qu'une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle (sauf impossibilité technique démontrée).	

2 – Articulation avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Oise-Aronde (ne sont présentées que les orientations nécessitant une prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme) :

Le SAGE Oise-Aronde doit être compatible avec les objectifs du SDAGE Seine-Normandie. En conséquence, il n'est pas nécessaire d'analyser l'articulation entre le PLU révisé de Verneuil-en-Halatte et le SDAGE Seine-Normandie mais uniquement sa compatibilité avec le SAGE Oise-Aronde.

<p>Objectif général ÉTIAGE – Maîtriser les étiages</p>	<p>ÉTIAGE.4 – Préserver les zones humides et valoriser leur rôle de soutien d'étiage.</p>	<p>ÉTIAGE.4a – Améliorer la connaissance des zones humides. ÉTIAGE.4b – Protéger et rétablir les fonctionnalités des zones humides.</p>	<p>Les zones humides avérées identifiées par le SAGE Oise Aronde ont été intégrées dans un secteur spécifique de la zone N (Nh) afin de renforcer leur préservation. En complément, l'ensemble des zones identifiées comme intéressantes pour l'accueil de nouveaux logements ont fait l'objet d'études de caractérisation de zones humides. Toutes les zones humides identifiées à l'issue de cette étude ont été reclassées en zone naturelle.</p>
<p>Objectif général RIV-AQUA – Restaurer et préserver les fonctionnalités et la biodiversité des rivières et des milieux aquatiques.</p>	<p>RIV-AQUA.2 – Restaurer et préserver les zones humides et les milieux naturels.</p>	<p>RIV-AQUA.2a – Veiller au non-remblaiement des zones humides</p>	<p>Les zones humides avérées identifiées par le SAGE Oise Aronde ont été intégrées dans un secteur spécifique de la zone N (Nh) afin de renforcer leur préservation, au sein de ce secteur, ne sont autorisées que les installations destinées à la gestion, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel. En complément, l'ensemble des zones identifiées comme intéressantes pour l'accueil de nouveaux logements ont fait l'objet d'études de caractérisation de zones humides. Toutes les zones humides identifiées à l'issue de cette étude ont été reclassées en zone naturelle.</p>
		<p>RIV-AQUA.2d – Préserver les continuités écologiques majeures (biocorridors), en particulier celles liées aux vallées.</p>	<p>Les différentes continuités écologiques du territoire ont été préservées soit via un classement en zone naturelle (N), soit via la mise en place de trames de protection (EBC, L.151-23...). Les zones « à urbaniser » prévues par le PLU avant révision et délimitées à proximité du ru Macquart ont été reclassées en zone naturelle.</p>
<p>Objectif général AEP – Sécuriser l'alimentation en eau potable sur le territoire du SAGE</p>			<p>Les périmètres rapprochés des points de captage font l'objet d'un classement en secteur « Ne » tandis que les périmètres éloignés font l'objet d'un classement en zone agricole ou naturelle (sauf rares exception (parcelle bâtie classée en zone urbaine)) Les DUP relatives aux captages sont annexées au PLU révisé.</p>
<p>Objectif général</p>	<p>INOND.2 – Améliorer la</p>	<p>INOND.2a – Limiter la vulnérabilité du</p>	<p>Un renvoi aux règles du PPRI est fait par le</p>

<p>INOND – Maîtriser les inondations et limiter les phénomènes de ruissellements</p>	<p>gestion de la vulnérabilité et du risque lié aux inondations.</p>	<p>bâti.</p>	<p>règlement écrit du PLU révisé (uniquement pour les zones concernées). Aucun étirement de la trame urbaine n'a été réalisé dans les zones de risques définies par le PPRI.</p>
	<p>INOND.3 – Limiter les phénomènes de ruissellement sur les bassins versants et améliorer la gestion des eaux pluviales urbaines, périurbaines et agricoles.</p>	<p>INOND.3a – Maîtriser les eaux pluviales à l'échelle locale dans les secteurs urbains et périurbains.</p>	<p>Un inventaire conséquent a été réalisé parallèlement aux études relatives à la révision du PLU afin de pouvoir identifier et préserver au titre du Code de l'urbanisme les puits, mares, fossés à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. De plus, le règlement du PLU impose des espaces devant rester perméables ainsi qu'une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle (sauf impossibilité technique démontrée).</p>
	<p>INOND.4 – Préserver les zones humides ou autres terrains pouvant être utilisés comme zones d'expansion de crue en particulier dans la vallée de l'Aronde.</p>	<p>INOND.4c – Protéger les zones humides et leur fonction de zone d'expansion des crues.</p>	<p>Les zones humides avérées identifiées par le SAGE Oise Aronde ont été intégrées dans un secteur spécifique de la zone N (Nh) afin de renforcer leur préservation, au sein de ce secteur, ne sont autorisées que les installations destinées à la gestion, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel. En complément, l'ensemble des zones identifiées comme intéressantes pour l'accueil de nouveaux logements ont fait l'objet d'études de caractérisation de zones humides. Toutes les zones humides identifiées à l'issue de cette étude ont été reclassées en zone naturelle.</p>

3 – Articulation avec la Charte du Parc Naturel Régional Oise Pays de France (ne sont présentées que les orientations nécessitant une prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme) :

Il convient avant tout de rappeler que le territoire communal n'est que partiellement couvert par le Parc Naturel Régional Oise Pays de France. En effet, seul le massif forestier et quelques parcelles agricoles sont concernées.

Verneuil-en-Halatte est donc en partie concernée par l'unité paysagère n°11 « vallée de l'Oise » et par l'unité paysagère forestière n°3 « Massif d'Halatte ». Aucune zone urbaine ou « à urbaniser » n'a été définie sur l'un ou l'autre de ces espaces. Les deux unités paysagères sont intégrées soit en zone naturelle (N) doublée d'espaces boisés classés soit en zone agricole (A) pour les terrains cultivés.

Département de l'Oise

*Enquête publique relative à la révision du Plan Local
d'Urbanisme de VERNEUIL en Halatte*

Enquête du 05 Janvier au 04 Février 2026

**Conclusions motivées et avis
du Commissaire-enquêteur**

Décision n° E25000144/80 du 9 Octobre 2025 de
Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens

Commissaire-enquêteur : Michel LUCE

Sommaire

1. Objet de l'enquête publique

L'enquête publique avait pour objet le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Verneuil-en-Halatte, arrêté par délibération municipale en date du 25 août 2025.

Conformément à la délibération du Conseil municipal prescrivant cette révision, les principaux objectifs poursuivis étaient les suivants :

- Contenir la croissance démographique dans le respect de l'identité de la commune ;
- Maîtriser et limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Réajuster les droits à construire afin de mieux préserver le caractère du bourg, en cohérence avec la capacité des équipements publics ;
- Redéfinir les perspectives d'urbanisation dans les secteurs présentant une sensibilité environnementale ou exposés à des risques, notamment d'inondation ;
- Approfondir le projet de cœur de ville, en particulier aux abords de l'église ;
- Favoriser la réalisation de programmes immobiliers proposant une mixité de logements, tant en matière de logements aidés que d'accession à la propriété et de diversité générationnelle ;
- Prendre en compte les problématiques liées à l'environnement et au développement durable ;
- Faciliter le parcours résidentiel sur le territoire communal ;
- Préserver le patrimoine bâti et paysager ;
- Réaffirmer les enjeux de développement économique, notamment sur le site ALATA.

2. Modalités de mise en œuvre du projet

Le projet de révision du PLU permet d'atteindre ces objectifs selon les modalités suivantes :

2.1. Évolution démographique et habitat

La commune prévoit de stabiliser sa population autour de 5 000 habitants à l'horizon 2035.

Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, un potentiel estimé à plus d'une centaine de logements demeure disponible.

Le projet prévoit deux secteurs à vocation principale d'habitat :

- Le site occupé par les anciens hangars agricoles, permettant la réalisation de 25 à 30 logements, dont 40 % de logements sociaux ;
- Le site de l'ancienne serre agricole, destiné à accueillir de 5 à 10 logements, dont 40 % de logements sociaux.

Ces secteurs correspondent à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) située au lieu-dit « Les Granges », en zones 1AU et UB.

2.2. Requalification du centre-bourg

Le projet intègre la requalification de la place de l'Église, comprenant :

- L'amélioration des accès aux commerces et services ;
- La création de stationnements publics ;
- L'aménagement de massifs plantés ;
- La valorisation des cheminements piétons.

Cette OAP, située en zone UA, permet l'implantation de commerces en rez-de-chaussée et de logements à l'étage, représentant environ 12 logements.

2.3. Développement économique

L'OAP du Parc ALATA, située en zone 1AUe, permet la poursuite de l'extension de ce parc à vocation économique, contribuant ainsi au renforcement de l'activité locale.

3. Maîtrise de la consommation foncière

Les projets s'inscrivent dans une démarche exemplaire de modération de la consommation de l'espace :

- 15,5 hectares de zones d'urbanisation future à usage d'activités économiques inscrits au PLU, en cohérence avec les objectifs du SCoT de la CCPOH actuellement en cours de révision ;
- Moins de 0,5 hectare destiné au développement des équipements publics ;
- Aucune zone d'urbanisation future à usage d'habitat inscrite au PLU.

4. Réglementation et zonage naturel

Le classement en zone naturelle vise à limiter les possibilités de construction afin :

- De préserver la qualité paysagère ;
- De se prémunir contre les risques, notamment ceux liés au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ;
- De respecter les servitudes existantes.

Le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou herbages) ni l'exercice d'activités compatibles avec le milieu naturel.

La superficie de la zone naturelle est ainsi portée de 1 429,60 hectares avant révision du PLU à 1 501,63 hectares après révision.

Conclusions motivées du Commissaire enquêteur

1. Sur l'opportunité de la révision du PLU

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme, prescrite par délibération du Conseil municipal, répond à la volonté de la commune d'adapter son document d'urbanisme aux nombreuses évolutions juridiques et législatives ayant complété les objectifs poursuivis par les PLU.

De nouveaux enjeux sont apparus, dont un renforcement de la prise en compte des objectifs de développement durable (PADD), à travers :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- La préservation et la restauration des continuités écologiques ;
- L'amélioration des performances énergétiques ;
- La limitation de la consommation d'espace.

La commune souhaite ainsi trouver un équilibre entre l'accueil de nouveaux habitants et la préservation de son cadre de vie.

Compte tenu des évolutions réglementaires intervenues en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement depuis l'approbation du précédent PLU, ainsi que de la nécessité d'anticiper les besoins de développement dans un contexte de sobriété foncière, la révision du PLU apparaît pleinement justifiée.

2. Sur la concertation

La révision du PLU a fait l'objet d'une concertation conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. Les modalités de cette concertation ont été définies par délibération du Conseil municipal.

Le processus s'est déroulé de manière continue, depuis la prescription du PLU jusqu'à son arrêt. La population a été régulièrement informée de l'avancement des études et associée à la démarche.

Les modalités prévues ont été respectées, comme en atteste le bilan de la concertation.

Il ressort de cette analyse que la concertation menée par la commune a permis d'informer correctement la population et de l'associer efficacement à l'élaboration du projet.

3. Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête

3.1. Publicité de l'enquête

L'information relative à l'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur :

- Deux publications de l'avis d'enquête ont été effectuées dans la presse dans des conditions satisfaisantes de délais et de visibilité ;
- L'affichage réglementaire a été assuré dans sept lieux de la commune, dont la mairie, pendant toute la durée de l'enquête, dans des conditions conformes en matière de format, de couleur et de visibilité.

Par ailleurs, la commune a assuré la diffusion de l'information sur son site internet.

Ces éléments attestent du respect des obligations réglementaires en matière d'information du public.

3.2. Fréquentation et accès au dossier

La fréquentation de l'enquête publique s'est établie comme suit :

- 24 visiteurs lors des permanences ;
- 10 contributions du public (1 inscription sur le registre, 4 courriels et 5 courriers déposés en mairie).

L'accès au dossier d'enquête a été garanti :

- En mairie, aux heures d'ouverture, sous forme papier et numérique ;
- En ligne, via un lien de téléchargement accessible depuis le site internet communal.

L'espace numérique dédié a enregistré 272 visites pour 116 visiteurs.

Ces éléments traduisent une participation du public correcte et proportionnée aux enjeux de la révision du PLU, ainsi qu'un accès satisfaisant au dossier d'enquête.

4. Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique apparaît complet et conforme aux dispositions de l'article R.153-8 du Code de l'environnement.

Il comprend l'ensemble des pièces exigées par le Code de l'urbanisme et permet une compréhension claire des enjeux et orientations du projet.

En conséquence, le dossier était de nature à assurer une information satisfaisante du public.

5. Sur la prise en compte des aspects environnementaux

Le projet de PLU, bien que non soumis à étude d'impact, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le rapport de présentation comporte :

- Un état initial de l'environnement ;
- Une analyse des incidences prévisibles du projet ;
- Un scénario dit « au fil de l'eau » ;
- Une hiérarchisation des enjeux environnementaux.

Il présente également :

- La méthode et les objectifs de l'évaluation ;
- L'articulation avec les documents de planification supra-communaux ;
- Les scénarios étudiés et la justification du scénario retenu ;
- Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

Il apparaît que la prise en compte des enjeux environnementaux est réelle et que le projet manifeste une volonté affirmée de réduction de la consommation d'espace.

6. Sur les avis des personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées (PPA) étaient consultables dans le dossier d'enquête.

Le procès-verbal de synthèse du 6 février 2026 a mis en évidence les principales observations, notamment celles de la Chambre d'Agriculture de l'Oise et de la MRAe des Hauts-de-France.

La commune a formulé des propositions de réponse intégrées au dossier d'enquête.

Ces réponses pourront conduire à apporter des modifications de certaines pièces du dossier PLU avant sa présentation au Conseil municipal pour approbation.

Le Préfet de l'Oise a émis, au nom des services de l'État, un avis favorable sans réserve.

Les autres avis sont majoritairement favorables, avec ou sans réserves, assortis de demandes de modifications mineures.

Il ressort que la commune a apporté des réponses argumentées et adaptées aux observations formulées.

7. Sur les observations du public

Les principales préoccupations exprimées par le public portent sur :

- Les orientations d'aménagement et de programmation, notamment celle du lieu-dit « Les Granges »,
- Les demandes de constructibilité en zone N, en particulier sur la parcelle BN n°202,
- La protection des chemins, boisements, jardins et de la vallée de l'Oise,
- La préservation du patrimoine communal.

Il n'est pas possible de qualifier globalement les contributions comme favorables ou défavorables, celles-ci portant majoritairement sur des situations individuelles.

La commune a apporté des réponses aux dix contributions recensées dans le procès-verbal de synthèse. Ces réponses sont notées dans le rapport du commissaire.

Ces réponses respectent les orientations du PADD et la réglementation en vigueur.

8. Bilan de l'enquête

Le projet de PLU arrêté présente plusieurs points positifs :

- Un scénario démographique médian permettant une stabilisation de la population autour de 5 000 habitants à l'horizon 2035,
- Une urbanisation prioritairement inscrite dans l'enveloppe urbaine existante, favorisant la densification,
- L'absence de contestation majeure concernant les emplacements réservés, hormis un ajustement mineur de l'emplacement n°11,
- Une consommation d'espace très limitée,
- Un classement en zone N contribuant à la maîtrise de l'urbanisation,
- Un projet globalement bien accueilli par les personnes publiques associées et le public.

Toutefois, malgré ces éléments positifs, le projet nécessite certaines modifications afin de tenir compte des engagements pris par la commune en réponse aux avis des PPA et aux observations du public.

CONCLUSION GENERALE du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

En conséquence des conclusions présentées ci avant,

J'émet un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verneuil en Halatte.

Fait à Amiens, le 21 Février 2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

M Michel LUCE
Commissaire-enquêteur

Annexes

Procès-verbal de synthèse

Procès verbal de synthèse

M. Michel LUCE
44 rue de Norvège
80090 AMIENS
0622728030
mb.luce80@orange.fr

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Verneuil en Halatte (Oise).

Monsieur le Maire de Verneuil en Halatte,

L'objet de ce procès verbal est de communiquer au porteur du projet la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête.

Celui-ci doit être signé conjointement entre le commissaire-enquêteur et le représentant du responsable du projet. Un exemplaire sera annexé au rapport d'enquête.

S'agissant de l'organisation de l'enquête, la concertation préalable à la procédure d'enquête a été menée en toute transparence entre le maître d'ouvrage et le commissaire-enquêteur, de façon coordonnée.

Le déroulement de l'enquête s'est effectué de manière satisfaisante. Les préoccupations et suggestions du public ont été exprimées oralement. Vingt quatre visites ont été enregistrées durant les quatre permanences.

Contributions du public

Dix contributions du public sont à considérer de la part de :

Mme DIOT Fabienne
M. HRMO Michel
M. PINEAU J Ph
M. LECOMTE Jacques
Mme LAVALETTE Dominique
Mme CHEVRIER Mathilde
Mme CHEVRIER Chrysta
M. HERBERT Pascal
M. MORELLI Louis
Comité de pilotage communal d'urbanisme de Verneuil en Halatte

Contribution des consorts HRMO

La contribution des consorts HRMO fait suite à un échange avec le commissaire enquêteur lors d'une permanence. Ces propriétaires sont directement impactés par l'OAP « Les granges » dans la révision du PLU de Verneuil en Halatte.

Lors de cet échange, le sujet du PPRI de la commune a été abordé. Mmes HRMO représentant M. Michel HRMO ont démontré, à l'aide de nombreuses données techniques, que leurs parcelles n'étaient pas concernées. Il leur a été indiqué que le PPRI concerne principalement la vallée de la rivière Oise et que l'enveloppe urbaine n'est pas impactée.

Une fois ce point clarifié, les orientations du projet communal à l'horizon 2035, telles que définies dans le PADD ont été présentées. Mmes HRMO ont exprimé leur désaccord et annoncé l'envoi d'un courrier.

Avis du Commissaire enquêteur ;

Les consorts sont uniquement impactés par les orientations du PADD. Lorsqu'il leur a été rappelé l'existence d'une concertation publique relative à l'examen des enjeux du PADD et au bilan du projet communal, leur réponse a été « Nous n'étions pas au courant.. !! »

M. MORELLI Louis, aménageur, a appuyé la contribution des consorts HRMO.

Contribution de M.HERBERT Pascal

La contribution de M. HERBERT Pascal a été déposée par son conseil lors d'une permanence. Celui ci a exprimé le désaccord de son client concernant le nouveau zonage proposé. Les échanges ont été courtois et il lui a été précisé que la contribution serait prise en compte.

Contribution de Mmes CHEVRIER

Mmes CHEVRIER ont adressé des courriers exposant leur point de vue sur l'aménagement futur de « l'OAP Place de l'église ». Il leur a été indiqué que la première étape consiste à définir le zonage, avant la mise en œuvre des phases ultérieures en lien avec d'autres organismes, notamment les bâtiments de France.

Autres contributions

- Mme DIOT Fabienne a exprimé une demande de zonage tout à fait cohérente.
- Mme LAVALETTE et MM. PINEAU et LECOMTE se sont déclarés favorables au projet et ont proposé des pistes en matière environnementale. Leurs remarques sont pertinentes.
- Remarques du comité de pilotage de l'urbanisme de Verneuil en Halatte

Appréciation générale

Au niveau communal, il est proposé de reprendre l'ensemble du travail effectué pour l'élaboration du PADD ; concertation, diffusion de l'information, délibérations communales et avis des Personnes Publiques Associées afin d'expliquer de nouveau le bilan de concertation sans avis contraire présenté à tous les habitants de la commune.

Ce PADD répond aux exigences juridiques et administratives actuelles.

Suites à donner

Le commissaire-enquêteur demande au porteur du projet d'apporter des réponses aux dix observations formulées.

Les avis des Personnes Publiques Associées ont fait l'objet de réponses de votre part. Celles-ci étaient mises à disposition du public dans les dossiers papier et dématérialisé.

Le mémoire de réponse sera annexé au rapport du commissaire enquêteur, au registre dématérialisé et sera disponible pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Amiens, le 6 Février 2026



Monsieur Michel LUCE
Commissaire-enquêteur

