

VERNEUIL-EN-HALATTE



1. Analyse de la compatibilité du projet MAGEO avec le PLU	3
1.1. Le PADD	3
1.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
1.3. Zonages réglementaires	3
1.4. Emplacements réservés	4
1.5. Espaces boisés classés	4
1.6. Espaces verts protégés ou bâti protégé par les articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme	4
1.7. Synthèse des modifications à apporter	5
2. PRESENTATION DU PLU DANS SON ETAT ACTUEL	6
2.1. Plan de zonage actuel	6
2.2. Liste des Emplacements réservés actuels	9
3. PRESENTATION DU PLU DANS SON ETAT FUTUR	10
3.1. Plan de zonage après mise en compatibilité	10
3.2. Liste des Emplacements réservés après mise en compatibilité	13

1. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET MAGEO AVEC LE PLU

1.1. LE PADD

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune sont les suivantes :

- ▶ la prise en compte de la situation territoriale,
- ▶ la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel,
- ▶ les développements et renouvellement urbains,
- ▶ le développement économique,
- ▶ la gestion des risques et des nuisances.

Il s'agit notamment, au niveau du site d'expansion des crues de Verneuil-en-Halatte, aménagé dans le cadre du projet, qui correspond à une zone soumise au risque inondation, de permettre le maintien des activités de loisirs.

Actuellement ce site est occupé majoritairement par le domaine d'Halatte qui propose des activités liées à la pêche.

Le projet, s'il prévoit la mise en place d'ouvrages hydrauliques afin de pouvoir stocker les crues en cas d'évènement pluvieux exceptionnels, permettra le maintien de ces activités en période hydraulique normale.

La création du site d'expansion des crues est compatible avec le maintien des activités de pêche et d'agriculture en période hydraulique normale.

Le projet n'apparaît donc pas incompatible avec les orientations du PADD.

1.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une orientation particulière d'aménagement est précisée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit de l'espace situé face à la zone d'activités du Parc Alata.

Ce secteur ne concerne pas les emprises du projet MAGEO

Le projet n'apparaît donc pas incompatible avec les orientations particulières d'aménagement.

1.3. ZONAGES REGLEMENTAIRES

Sur la commune de Verneuil-en-Halatte, les emprises nécessaires au projet interceptent les zones suivantes :

- **secteur NL de la zone N ;**
- **zone UE ;**
- **secteur 1AUa de la zone 1AU.**

Outre les emprises projet, la bande de DUP intercepte la **zone A**.

Zone N (secteur NL)

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages. Le secteur NL de la zone N est un secteur à vocation de loisirs. Il correspond à l'espace de fond de vallée de l'Oise (occupé en partie par des étangs), à un espace situé dans le Parc de Verneuil, et à un espace situé à l'extrémité de la rue du Fond du Charron.

Dans cette zone, le projet MAGEO consiste à rescinder les berges et à implanter une digue.

L'article N2 du règlement de la zone N autorise dans toute la zone N (incluant le secteur NL) :

- « la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles » ;
- « les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ».

Le projet MAGEO est compatible avec le règlement de la zone N (et du secteur NL).

De plus, les aménagements envisagés (élargissement de l'Oise, implantation d'une digue et mise en place d'ouvrages hydrauliques) ne sont pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone NL. La vocation de la zone est également respectée.

Zone UE

La zone UE est une zone urbaine à vocation économique.

Dans cette zone, le projet MAGEO consiste à rescinder les berges (élargissement de l'Oise).

L'article UE2 du règlement de la zone UE autorise :

- « la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles » ;
- « les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ».

Le projet MAGEO est compatible avec le règlement de la zone UE.

Toutefois, l'Oise étant intégralement située en zone NL, il est proposé de modifier le plan de zonage afin d'intégrer les emprises du projet situées en zone UE, au secteur NL de la zone N.

Zone 1AUa

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le secteur 1AUa est plus particulièrement destiné à l'accueil d'activités, correspondant à un espace situé en bordure de l'Oise et occupé par une centrale à béton.

Dans cette zone, le projet MAGEO consiste à rescinder les berges, à implanter une digue et à établir un chemin d'accès à la digue à partir d'un chemin existant.

L'article AU2 du règlement de la zone 1AU autorise dans l'ensemble de la zone :

- « la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles » ;
- « les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ».

De plus, dans le secteur 1AUa sont autorisées « les constructions et installations à usage d'activités liées à la présence de l'eau de la rivière de l'Oise ».

Le projet MAGEO est compatible avec le règlement de la zone 1AU et 1AUa.

Toutefois, l'Oise étant intégralement située en zone NL, il est proposé de modifier le plan de zonage afin d'intégrer les emprises du projet situées en zone 1AUa, au secteur NL de la zone N.

Zone A

La zone A correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

La zone A est uniquement concernée par la bande de DUP, définie dans le cadre du projet.

L'article A2 du règlement de la zone A autorise :

- « la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles » ;
- « les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ».

Le projet MAGEO est compatible avec le règlement de la zone A, uniquement concernée par la bande de DUP.

1.4. EMPLACEMENTS RESERVES

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés du Plan Local d'Urbanisme ne mentionnent pas d'emplacement réservé pour le projet MAGEO.

Il apparaît que l'**emplacement réservé n°1** (Aménagement d'un étang dans la partie nord du territoire communal), dont le bénéficiaire est la commune, est impacté par la mise en place d'ouvrages hydrauliques dans le cadre du projet MAGEO. Il est par conséquent proposé de réduire cet emplacement réservé.

Néanmoins, d'après la commune, en décembre 2015, cet étang était réalisé à 95%. Cet emplacement réservé reste toutefois mentionné dans la modification n°4 du PLU récemment approuvée.

Il conviendra donc au Maître d'ouvrage de se rapprocher de la commune afin d'avoir son accord pour diminuer cet emplacement réservé. Une fois les emprises nécessaires au projet MAGEO prélevées soit 2 360 m², la nouvelle surface de l'ER n°1 existant sera de 168 372 m².

En outre, Il est proposé de mettre en place un emplacement réservé au profit du projet dans le cadre du dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme afin qu'apparaissent explicitement les emprises du projet au plan de zonage.

Sur la commune, la superficie de l'emprise nécessaire au projet est de **282 892 m²**. Il s'agira de **l'emplacement réservé n°29**.

La liste des emplacements réservés doit donc être modifiée en conséquence.

1.5. ESPACES BOISES CLASSES

D'après l'article L.113-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ».

Les espaces boisés classés sont également reportés sur les plans de zonage.

Le projet MAGEO n'impacte aucun espace boisé classé.

1.6. ESPACES VERTS PROTEGES OU BATI PROTEGE PAR LES ARTICLES L. 151-19 ET L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

D'après L.151-19 du code de l'urbanisme « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

D'après L.151-23 du code de l'urbanisme « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Il n'a pas été répertorié d'espace vert protégé ou bâti protégé au titre des articles précédents au niveau du projet.

1.7. SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS A APPORTER

Afin de rendre compatible le Plan Local d'Urbanisme de Verneuil-en-Halatte avec le projet MAGEO, il convient de :

- ▶ **modifier ponctuellement le plan de zonage au droit des zones UE et 1AUa actuelles afin d'intégrer au secteur NL de la zone N, les emprises du projet liées à l'élargissement de l'Oise et à l'aménagement de la digue,**
- ▶ **réduire d'environ 2 360 m² l'emplacement réservé n°1, qui aura une nouvelle superficie d'environ 168 372 m²,**
- ▶ **créer un emplacement réservé au droit des emprises du projet (emplacement réservé n°29 d'une superficie de 282 892 m²),**
- ▶ **modifier la liste des emplacements réservés afin de modifier la surface de l'ER n°1 et d'ajouter l'ER n°29, relatif au projet.**

2. PRESENTATION DU PLU DANS SON ETAT ACTUEL

2.1. PLAN DE ZONAGE ACTUEL

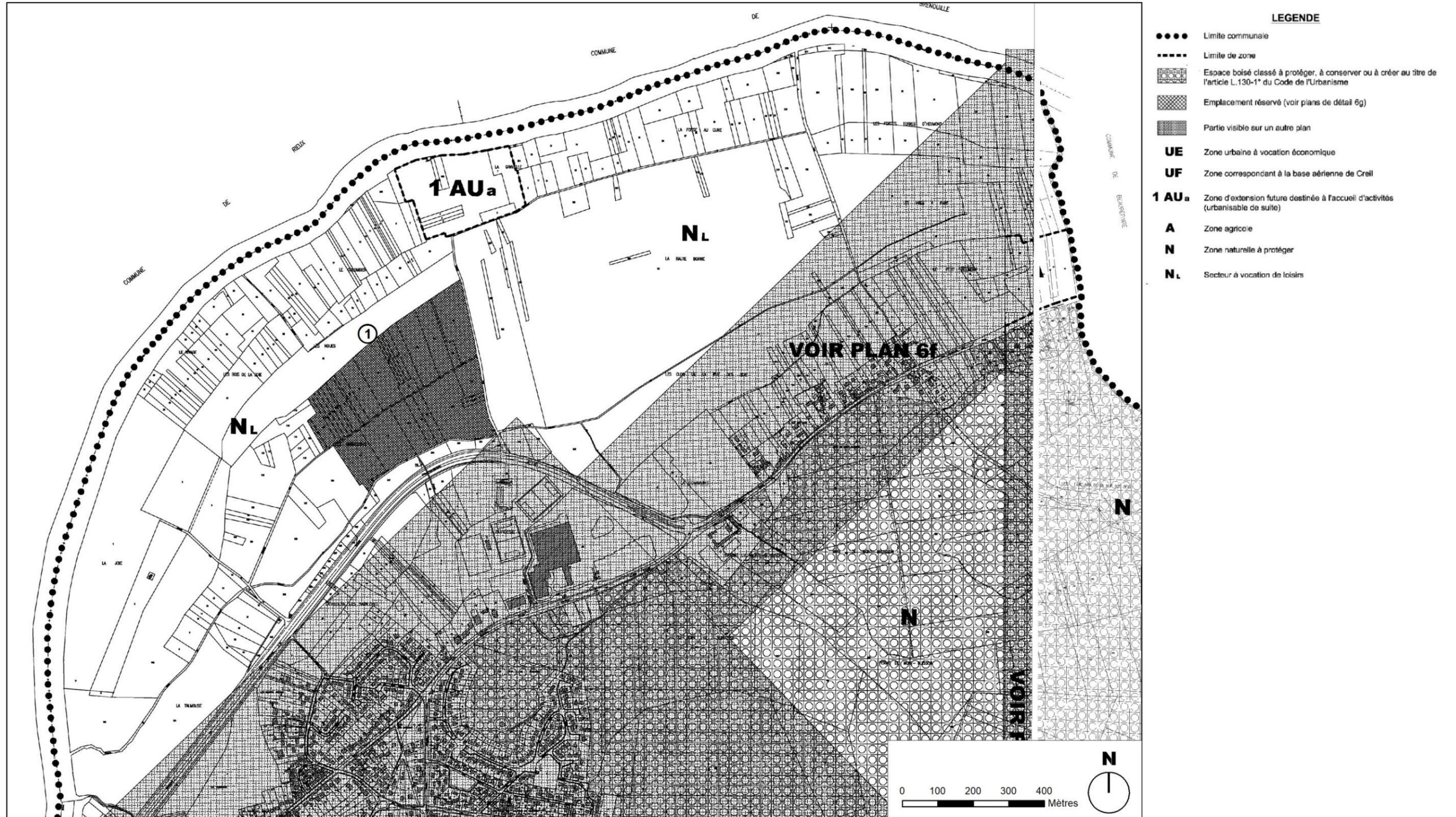


Figure 1 : Plan de zonage actuel de la commune de Verneuil-en-Halatte (1/2)

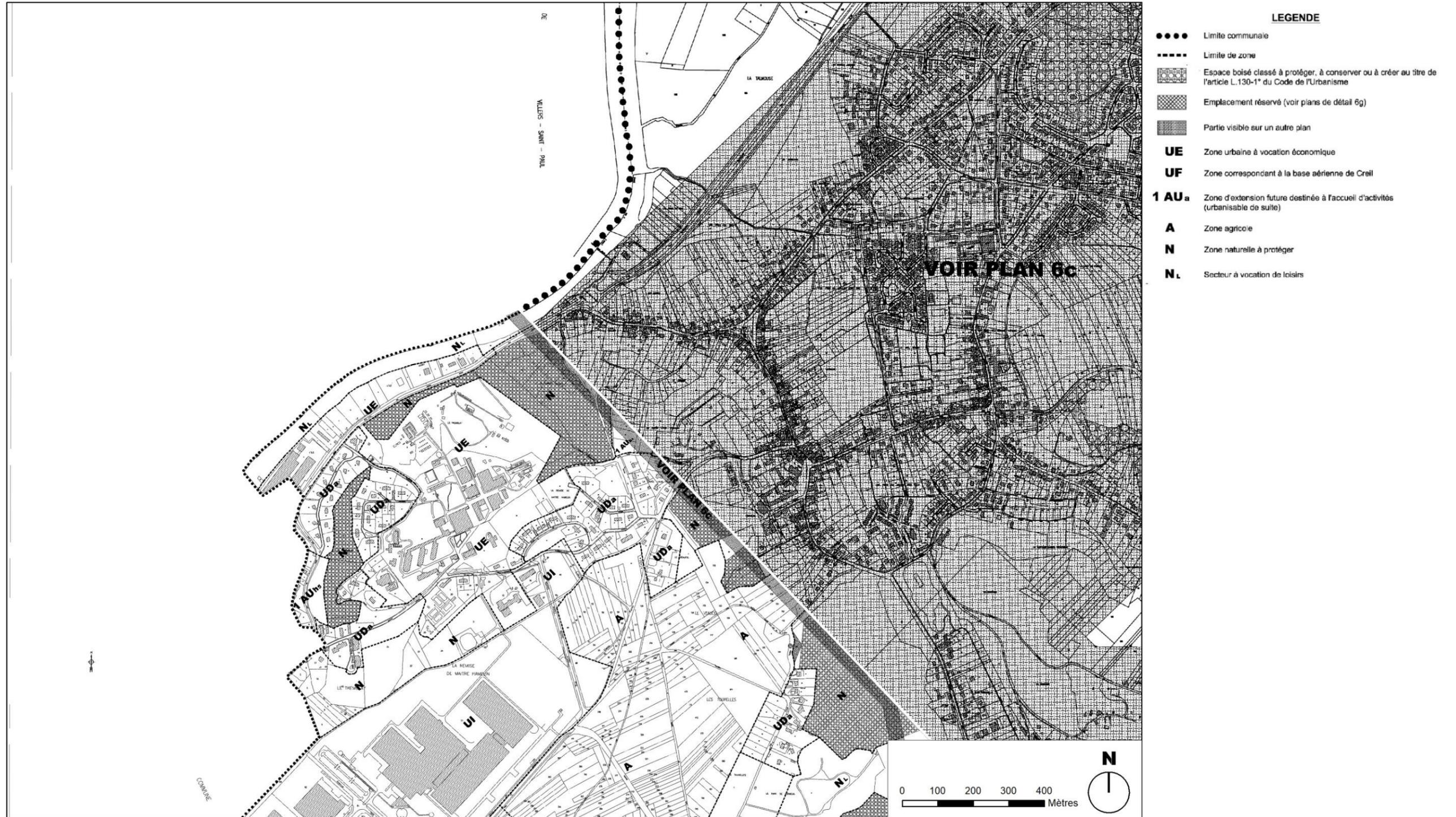


Figure 2 : Plan de zonage actuel de la commune de Verneuil-en-Halatte (2/2)

2.2. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ACTUELS

COMMUNE DE VERNEUIL-EN-HALATTE
PLAN LOCAL D'URBANISME
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Conformément aux articles L. 123-1 (8e) et L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE	RÉFÉRENCES CADASTRALES
1	Aménagement d'un étang dans la partie nord du territoire communal	Commune	170 732 m ²	Section AS n°88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 185
2	Aménagement de jardins familiaux en bordure de la rue du Général de Gaulle, à l'extrémité Est de la ville	Commune	4 037 m ²	Section BS n°5, 7
3	Réalisation d'une jonction entre le chemin situé en rive sud de la RD 120 et le rond-point de l'Europe	Commune	1 106 m ²	Section BK n°3, 21p, 22, 23, 24
4	Réalisation d'équipements publics à vocation socio-culturelle, à proximité du pôle scolaire situé rue du Professeur Calmette	Commune	3 893 m ²	Section BV n°62, 69

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE	RÉFÉRENCES CADASTRALES
5	Élargissement de la rue du Professeur Calmette (à l'intersection de la rue Victor Hugo)	Commune	25 m ²	Section BV n°137p, 138p
6	Élargissement de la rue de Verdun	Commune	99 m ²	Section BX n°89p
7	Aménagement de carrefour à l'intersection du chemin de la Garenne et de la rue de Verdun	Commune	1 396 m ²	Section BX n°1, 186
9	Réalisation d'une liaison piétonne entre la cavée Lerambert et la rue Saint-Honoré (zone 1 AUh1)	Commune	2 049 m ²	Section BL n°71p, 83p, 84p, 85p, 86p, 87p
11	Extension des locaux administratifs à l'arrière de la mairie	Commune	780 m ²	Section BW n°2p
12	Réalisation d'un accès à la zone 1 AUm2 depuis la rue Pasteur	Commune	215 m ²	Section BW n°129p
13	Réalisation d'un accès à la zone 1 AUm2 depuis la rue Victor Hugo	Commune	209 m ²	Section BW n°8p

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE	RÉFÉRENCES CADASTRALES
14	Réalisation d'un accès à la zone 1 AUm1 depuis la rue Victor Hugo	Commune	742 m ²	Section BM n°72
15	Réalisation d'une liaison piétonne entre la zone 1 AUm1 et la rue Jean Jaurès	Commune	965 m ²	Section BM n°65p, 66p, 67p, 68p, 69p, 82
16	Maintien de la sente piétonne entre la rue Jean Jaurès et la zone 1 AUm1	Commune	200 m ²	Section BM n°108p, 117
17	Maintien de la sente piétonne entre la rue Jean Jaurès et la zone 1 AUm1	Commune	65 m ²	Section BM n°131p
18	Réalisation d'une sente piétonne entre la rue Jean Jaurès et la zone 1 AUm1	Commune	104 m ²	Section BM n°142p, 144
19	Maintien d'une sente piétonne entre la rue Jean Jaurès et la zone 1 AUm1	Commune	197 m ²	Section BM n°162, 166p, 167p
21	Réalisation d'un accès à la zone 1 AUm1 depuis l'avenue du Général de Gaulle	Commune	199 m ²	Section BM n°18p, 19p

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE	RÉFÉRENCES CADASTRALES
22	Réalisation d'un accès à la zone 1 AUh2 depuis la Chaussée des Moulins	Commune	710 m ²	Section BV n°184
23	Réalisation d'un accès à la zone 1 AUh2 depuis la rue Jean de la Fontaine, et réalisation d'équipements scolaires et péri-scolaires	Commune	6 573 m ²	Section BV n°93p, 95, 96p, 98p, 99, 303
24	Réalisation d'une liaison et raccordement des réseaux entre la zone 1 AUh2 et la rue du Professeur Calmette	Commune	382 m ²	Section BV n°115p, 117
25	Élargissement de la voie dite « chemin du Plessier »	Commune	1 085 m ²	Section C3 n°39
26	Raccordement à l'assainissement collectif de quelques constructions desservies par la rue Androuet du Cerceau à Montlavoie, et récupération des eaux pluviales en provenance du plateau	Commune	2 195 m ²	Section CB n°4

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE	RÉFÉRENCES CADASTRALES
27	Réalisation, à La Rue des Bois, d'aménagements paysagers en lien avec la forêt	Commune	4 140 m ²	Section BP n°60, 61
28	Aménagement d'un point de captage d'eau potable	Commune	2 445 m ²	Section A1 n°60p

3. PRESENTATION DU PLU DANS SON ETAT FUTUR

3.1. PLAN DE ZONAGE APRES MISE EN COMPATIBILITE

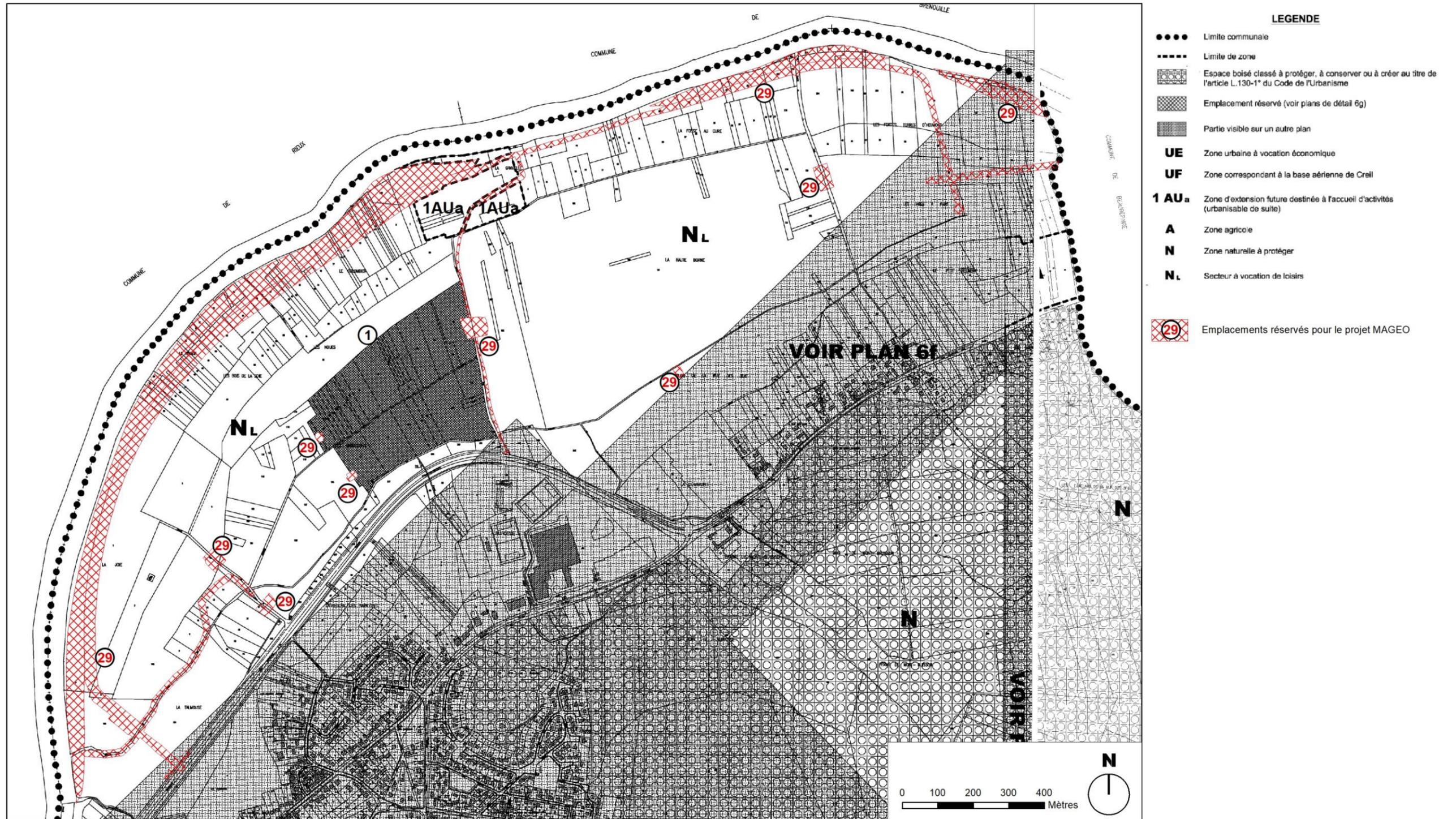


Figure 3 : Plan de zonage proposé de la commune de Verneuil-en-Halatte (1/2)



- LEGENDE**
- Limite communale
 - Limite de zone
 - ▨ Espace boisé classé à protéger, à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1^{er} du Code de l'Urbanisme
 - ▩ Emplacement réservé (voir plans de détail 6g)
 - ▧ Partie visible sur un autre plan
 - UE** Zone urbaine à vocation économique
 - UF** Zone correspondant à la base aérienne de Creil
 - 1 AU_a** Zone d'extension future destinée à l'accueil d'activités (urbanisable de suite)
 - A** Zone agricole
 - N** Zone naturelle à protéger
 - NL** Secteur à vocation de loisirs
 - Ⓣ Emplacements réservés pour le projet MAGEO

Figure 4 : Plan de zonage proposé de la commune de Verneuil-en-Halatte (2/2)

3.2. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES APRES MISE EN COMPATIBILITE

COMMUNE DE VERNEUIL-EN-HALATTE PLAN LOCAL D'URBANISME EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Conformément aux articles L. 123-1 (8e) et L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE	RÉFÉRENCES CADASTRALES
1	Aménagement d'un étang dans la partie nord du territoire communal	Commune	168 372 m ²	Section AS n°88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 185
2	Aménagement de jardins familiaux en bordure de la rue du Général de Gaulle, à l'extrémité Est de la ville	Commune	4 037 m ²	Section BS n°5, 7
3	Réalisation d'une jonction entre le chemin situé en rive sud de la RD 120 et le rond-point de l'Europe	Commune	1 106 m ²	Section BK n°3, 21p, 22, 23, 24
4	Réalisation d'équipements publics à vocation socio-culturelle, à proximité du pôle scolaire situé rue du Professeur Calmette	Commune	3 893 m ²	Section BV n°62, 69

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE	RÉFÉRENCES CADASTRALES
5	Élargissement de la rue du Professeur Calmette (à l'intersection de la rue Victor Hugo)	Commune	25 m ²	Section BV n°137p, 138p
6	Élargissement de la rue de Verdun	Commune	99 m ²	Section BX n°89p
7	Aménagement de carrefour à l'intersection du chemin de la Garenne et de la rue de Verdun	Commune	1 396 m ²	Section BX n°1, 186
9	Réalisation d'une liaison piétonne entre la cavée Lerambert et la rue Saint-Honoré (zone 1 AUh1)	Commune	2 049 m ²	Section BL n°71p, 83p, 84p, 85p, 86p, 87p
11	Extension des locaux administratifs à l'arrière de la mairie	Commune	780 m ²	Section BW n°2p
12	Réalisation d'un accès à la zone 1 AUm2 depuis la rue Pasteur	Commune	215 m ²	Section BW n°129p
13	Réalisation d'un accès à la zone 1 AUm2 depuis la rue Victor Hugo	Commune	209 m ²	Section BW n°8p

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE	RÉFÉRENCES CADASTRALES
14	Réalisation d'un accès à la zone 1 AUm1 depuis la rue Victor Hugo	Commune	742 m ²	Section BM n°72
15	Réalisation d'une liaison piétonne entre la zone 1 AUm1 et la rue Jean Jaurès	Commune	965 m ²	Section BM n°65p, 66p, 67p, 68p, 69p, 82
16	Maintien de la sente piétonne entre la rue Jean Jaurès et la zone 1 AUm1	Commune	200 m ²	Section BM n°108p, 117
17	Maintien de la sente piétonne entre la rue Jean Jaurès et la zone 1 AUm1	Commune	65 m ²	Section BM n°131p
18	Réalisation d'une sente piétonne entre la rue Jean Jaurès et la zone 1 AUm1	Commune	104 m ²	Section BM n°142p, 144
19	Maintien d'une sente piétonne entre la rue Jean Jaurès et la zone 1 AUm1	Commune	197 m ²	Section BM n°162, 166p, 167p
21	Réalisation d'un accès à la zone 1 AUm1 depuis l'avenue du Général de Gaulle	Commune	199 m ²	Section BM n°18p, 19p

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE	RÉFÉRENCES CADASTRALES
22	Réalisation d'un accès à la zone 1 AUh2 depuis la Chaussée des Moulins	Commune	710 m ²	Section BV n°184
23	Réalisation d'un accès à la zone 1 AUh2 depuis la rue Jean de la Fontaine, et réalisation d'équipements scolaires et péri-scolaires	Commune	6 573 m ²	Section BV n°93p, 95, 96p, 98p, 99, 303
24	Réalisation d'une liaison et raccordement des réseaux entre la zone 1 AUh2 et la rue du Professeur Calmette	Commune	382 m ²	Section BV n°115p, 117
25	Élargissement de la voie dite « chemin du Plessier »	Commune	1 085 m ²	Section C3 n°39
26	Raccordement à l'assainissement collectif de quelques constructions desservies par la rue Androuet du Cerceau à Montville, et récupération des eaux pluviales en provenance du plateau	Commune	2 195 m ²	Section CB n°4

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE	RÉFÉRENCES CADASTRALES
27	Réalisation, à La Rue des Bois, d'aménagements paysagers en lien avec la forêt	Commune	4 140 m ²	Section BP n°60, 61
28	Aménagement d'un point de captage d'eau potable	Commune	2 445 m ²	Section A1 n°60p
29	Projet MAGEO et ses aménagements connexes	Etat	282 892 m ²	<p>Section AR n° 1p, 4p, 5p, 7p, 8p, 10p, 13p, 14p, 19p, 20p à 25p, 29p à 31p, 35p, 44p, 51p, 53 à 61p, 63p à 65p, 68p, 73p, 74p, 76p, 77p, 79p, 162p, 175p, 188p, 191p, 192p, 194p, 195p, 199 à 202p, 204p, 205p, 207p, 208, 210p, 211p, 212p, 214p</p> <p>Section AS n°1p, 2, 3, 5p à 24p, 27p, 28p, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 p à 53p, 88p, 107p, 108p, 116p, 124p, 125p, 128p, 131p, 243, 248, 310p</p> <p>Section AT n° 1p à 3p, 6p, 8p à 18p, 21p, 154p, 165p, 166p</p> <p>Section BH n° 5p à 12p</p>