

Michel Hrmo
17 rue du professeur Calmette
60650 Verneuil en Halatte
hrmo.m@orange.fr
06 81 98 37 50 / 06 84 18 50 43

À Verneuil le 23/01/2026

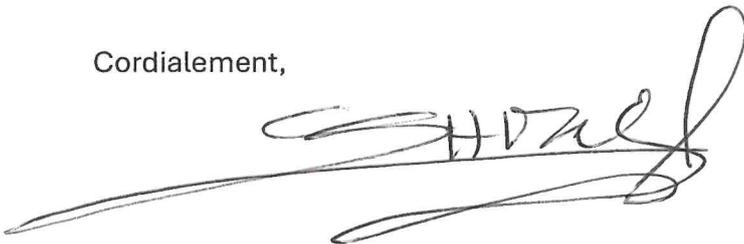
Objet : Observation relative au reclassement en zone naturelle et à l'OAP affectant les parcelles BV 182 et 121

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Propriétaire des parcelles cadastrées BV 182 et BV 121, je souhaite vous soumettre mes observations concernant la requalification de zone ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui affecte mon terrain dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et reste disponible pour tout échange que vous jugerez nécessaire.

Cordialement,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M Hrmo', with a long horizontal flourish extending to the left.

I. Informations préalables à la parution du PLU

1. Des informations contradictoires et sources de confusion dans le PADD

Plusieurs éléments présentés au cours de la procédure de révision du PLU ont été contradictoires ou insuffisamment précis, rendant impossible une compréhension correcte des enjeux concernant nos parcelles :

- **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 reliait ce projet à nos terrains.
- **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.

Ces contradictions ont créé un flou préjudiciable pour comprendre les intentions réelles de la commune.

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.
- **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.

- **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.

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.

II. Contestation de la requalification en zone naturelle

L'argumentaire présenté dans le PLU pour justifier la requalification des parcelles BV 121 et BV 182, de zones urbanisables à zone naturelle (N) repose en grande partie sur l'argument de la qualification en zone humide. Or plusieurs éléments montrent que cette qualification n'est pas établie de manière certaine.

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 1 : « *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.
-

2. Les données pédologiques ne confirment pas la présence d'une zone humide

Les cartes issues de l'étude Écosphère apportent des indications importantes :

- 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.
-

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.

4. Des éléments de terrain qui ne correspondent pas à la requalification de la parcelle BV 182 et 121

Plusieurs constats factuels méritent d'être pris en compte :

- 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)
- 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.

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**.
-

6. Une incohérence concernant l'usage potentiel de la parcelle BV 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.

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

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU, il apparaît nécessaire de signaler les conséquences particulièrement significatives liées à la requalification des parcelles BV 121 et BV 182, jusqu'alors classées en zone urbanisable et désormais proposées en zone naturelle (N) ainsi que celles liées à l'emprise de l'OAP « les granges ».

La présente observation a pour objet d'exposer, de manière factuelle et équilibrée, en quoi cette évolution de zonage et d'emprise est susceptible de constituer une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

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.

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.

3. Une atteinte renforcée par la situation des parcelles indivises

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 :

- **BV 183 : 9 100 m²,**
- **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.

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.

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 1AUh2, 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.

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.

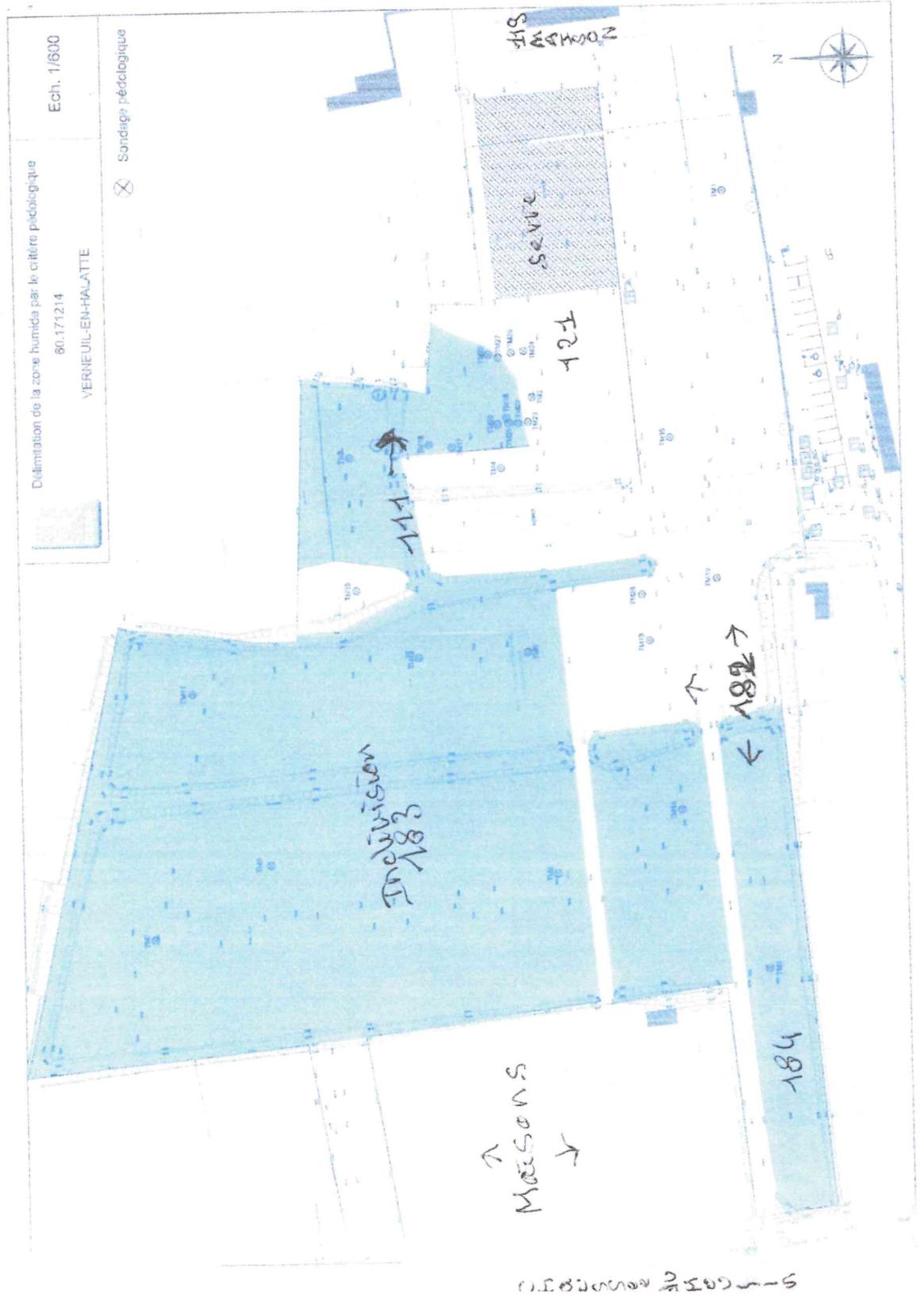
Conclusion

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.

ANNEXE 1

Plan extrait de l'étude ICSEO (délimitation de la zone humide)



ANNEXE 2

Bâtiment construit en limite de propriété de la parcelle BV 182



ANNEXE 2 suite

Localisation du bâtiment construit en limite de propriété de la parcelle BV 182



ANNEXE 3

Le cadre rouge correspond aux zones requalifiées N sur les parcelles BV 182 (intégralité) et 121 (partielle).

