

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

16U23

Rendu exécutoire



RÉPONSES APPORTÉES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Date d'origine :
Mars 2026

11b

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

ANALYSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

9 contributions ont été enregistrées pendant l'enquête publique reprises dans le tableau ci-après. Le commissaire-enquêteur apporte une réponse aux observations émises (signalées en **bleu**), intégrant les réponses proposées par la commune dans le procès-verbal d'enquête publique. Le commissaire enquêteur ne demande aucun réexamen des observations avant approbation du document.

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>Position du commissaire enquêteur : Cette position est logique quant à l'affectation de cette zone en N. La situation des parcelles concernées, proches de la rivière Oise, doit être préservée.</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>L'avis du commissaire-enquêteur est suivi :</p> <p><u>La pièce n°1 « Rapport de présentation » est modifiée en conséquence.</u> <u>La pièce n°1bis « Résumé non technique » est modifiée en conséquence.</u> <u>La pièce n°4c « Plan de zonage 1/2 500 - INERIS-ALATA » est 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. <p>Position du commissaire enquêteur : Les modalités de mise en œuvre du PADD ont été respectées.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>Position du commissaire enquêteur : Sans commentaire.</p>	<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>

<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, qui empêchent ou limite fortement l'activité maraîchère ou la rendent incohérente avec les objectifs affichés. <p>Position du commissaire enquêteur : Effectivement dès 2021, la municipalité s'est engagée à travers le PADD de définir le projet de PLU.</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 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.</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 pourra 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>Position du commissaire enquêteur : Sans commentaire.</p>	<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 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</p>

<ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Position du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Position du commissaire enquêteur : Sans commentaire.</p> <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>Position du commissaire enquêteur : Sans commentaire.</p>	<p>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.</p> <p><u>Sur la qualité numérique des documents mis en ligne :</u></p> <p>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.</p> <p><u>Sur l'information concernant la requalification des parcelles BV n°182 et BV n°121 :</u></p> <p>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.</p> <p>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 »).</p> <p>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.</p> <p><u>Sur les déclarations orales contradictoires :</u></p> <p>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.</p>
--	---

<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>Position 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.</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 2020 a 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>
II. Contestation de la requalification en zone naturelle	
<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 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. 	<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 <i>« 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. »</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Position du commissaire enquêteur : La réponse de la commune est compréhensible. Je partage son point de vue.

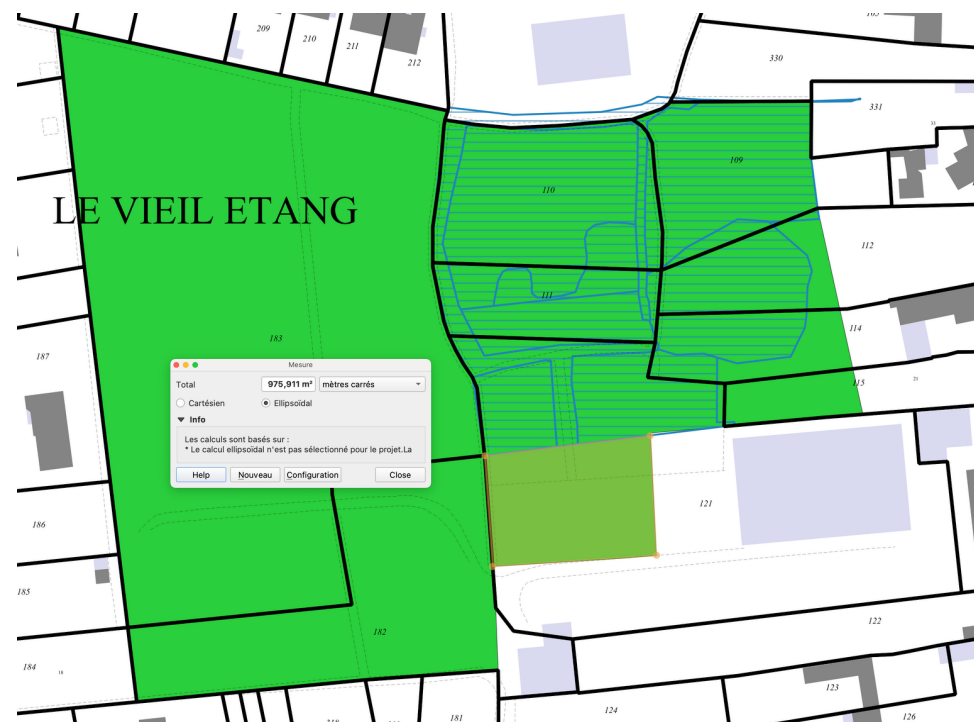
Le rapport de présentation justifie expressément le choix des secteurs étudiés au regard des objectifs de développement retenus par le PADD et des enjeux environnementaux identifiés à l'échelle communale. Dans le cas présent, les parcelles BV n°182, BV n°121 (mais aussi BV n°183) n'ont pas été étudiées car leur urbanisation n'était pas prévue (cf. schéma du PADD « Préserver les îlots verts aux abords du ru 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'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 ZC n°110 et ZC 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 Territoires (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>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 Grange 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 rendu 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>Position du commissaire enquêteur : Sans commentaire.</p>	<p>La municipalité rappelle que les données bibliographiques, traduites notamment par la carte n°9 p°39, font office de « prédiagnostic » 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 ZC n°110 et ZC 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.</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 ZC n°121 et ZC 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 	<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 « prédiagnostic » 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 ceux présentant des caractéristiques de zone humide ont été reclassés en zone</p>

<p>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.</p> <p>Position du commissaire enquêteur : Dossier Écosphère cohérent.</p>	<p>naturelle et cela de façon parfaitement équitable.</p> <p>En complément, il convient de ne pas mélanger les notions de « nappe sub-affleurante » et de « zone humide ». Dans le cadre de la révision du PLU, la question des nappes sub-affleurantes 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 sub-affleurante 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 sub-affleurante et avoir des zones humides hors zone de nappe sub-affleurante.</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> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<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 révisé.</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> <p><u>Sur l'enjeu faunistique sur le secteur :</u></p> <p>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</p>

<p>Ces éléments tendent à montrer que ces 2 parcelles ne présentent pas les caractéristiques d'un espace naturel nécessitant une protection renforcée.</p> <p>Position du commissaire enquêteur : Sans commentaire.</p>	<p>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 Écosphère met par ailleurs en avant une « végétation de prairies de fauche hygrophiles au niveau du secteur C (cf. p°15 de l'étude).</p> <p>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.</p>
<p>2.5 Une requalification en contradiction avec les objectifs du PLU</p> <p>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.)</p> <p>Les parcelles BV 121 et BV 182 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. » <p>• ne sont pas soumises au PPRI.</p> <p>Position du commissaire enquêteur : Reclassement cohérent avec les objectifs du PLU.</p>	<p>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.</p> <p>Comme indiqué par le rapport de présentation, les 50 logements supplémentaires sont envisagés de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 à 40 nouveaux logements sur le secteur « La Rue des Granges » - Une quinzaine de logements au niveau de la Place de l'Église dans le cadre de la requalification du site. <p>Ce reclassement est donc cohérent avec les objectifs du PLU. Les objectifs fixés impliquant, par ailleurs, des choix dans l'urbanisation du territoire.</p>

<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>Position du commissaire enquêteur : Je partage l'avis de la municipalité.</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 surdensification 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 PanneauPocket.</p> <p>L'avis du commissaire-enquêteur est suivi :</p> <p>Pour l'ensembles des réponses apportées ci-avant, le classement des parcelles BV n°121 (pour partie) et BV n°182 n'est pas modifié. Ce reclassement reposant à la fois sur des considérations quantitatives que qualitatives.</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</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</p>

<p>documents d'urbanisme successifs. La requalification proposée entraîne une perte significative de constructibilité :</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>Position du commissaire enquêteur : Sans commentaire.</p>	<p>consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation réellement constatée sur la période 2011-2020.</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'Halatte 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>Position du commissaire enquêteur : Sans commentaire.</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 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>

<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> <p>Position du commissaire enquêteur : Sans commentaire.</p>	<p>Même réponse que celle faite au point 3.1.</p>
<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 	<p>Ces parcelles sont urbanisables depuis 2008 soit un peu moins de 20 ans, il ne parait 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>

<p>d'urbanisation,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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>Position du commissaire enquêteur : Les différentes réponses de la commune reflètent bien la logique ayant conduit au reclassement d'une partie de ces terrains.</p>	
<p>3.5 Une rupture de cohérence dans la planification</p> <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>Position du commissaire enquêteur : Sans commentaire.</p>	<p>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 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 Macquart alors même que zone humide 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 Associées, 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, 	<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</p>

<ul style="list-style-type: none"> entraîne une dépréciation foncière majeure, et modifie profondément les conditions d'exercice du droit de propriété. <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> <p>Position du commissaire enquêteur : Sans commentaire.</p>	<p>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>
--	--

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</p>	<p>Suivant les différentes réponses apportées par la municipalité, et en cohérence avec les conclusions du commissaire enquêteur le projet de PLU tel que présenté au moment de l'enquête publique n'est pas ajusté :</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 cœurs 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
---	---

<p>observations.</p> <p>Position du commissaire enquêteur : Avis partagé avec les décisions prises par la commune.</p>	<p>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 réalisé 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.</p> <p>- Le projet communal retenu se veut volontairement en rupture avec les projections d'urbanisation affichés par les documents d'urbanisme successifs et cela dans 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>
---	--

3- M. PINEAU Jean-Philippe (représentant du Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise)

<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 Macquart 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 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. <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><u>I)</u> Alata III, 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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</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'Halatte ont permis de valider cette emprise (indépendamment du compte foncier propre à la Région). Malgré tout, la municipalité entend bien la remarque et décide :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

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.

Position du commissaire enquêteur : L'association ROSO a contribué fortement à l'amélioration du projet de PLU.



L'avis du commissaire-enquêteur est suivi :

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

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

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

La pièce n°4c « Plan de zonage 1/2 500 - INERIS-ALATA » est 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.

<p>2.2 Corridors écologiques</p> <p>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.</p>	<p>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 terrains. La municipalité précise en complément que le projet de PLU est finalisé et que par conséquent, hormis un caractère informatif minimale (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.</p> <p>Pas de modification apportée.</p>
<p>2.3 Délimitation des Chemin ruraux</p> <p>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</p> <p>Position du commissaire enquêteur : Le document « les chemins ruraux de Verneuil-en-Halatte » sert de base à une réorganisation globale.</p>	<p>La municipalité précise que le document « les chemins ruraux de Verneuil en Halatte » 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.</p> <p>Pas de modification induite.</p>
<p>3 Remarques pour les aménagements futurs</p> <p>3.1 Espèces à répertorier</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>Pas de modification induite.</p>

<p>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>Position du commissaire enquêteur : Dossier à prendre en considération.</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) est 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 ? 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</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 communal s'inscrit pleinement dans les observations faites par le ROSO.</p> <p>Pas de modification induite.</p>

<p>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.</p> <p>Position 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.</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'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.</p> <p>Position du commissaire enquêteur : Études écologiques prévues avant l'implantation du cimetière.</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</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) est 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>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>Position du commissaire enquêteur : La commune prend note des remarques.</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 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).</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>Position du commissaire enquêteur : La commune peut vous féliciter pour votre soutien.</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><u>La pièce n°1 « Rapport de présentation » est modifiée en conséquence.</u> <u>La pièce n°1bis « Résumé non technique » est modifiée en conséquence.</u> <u>La pièce n°4c « Plan de zonage 1/2 500 - INERIS-ALATA » est modifiée en conséquence.</u></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 Macquart 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>

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 ?

Position du commissaire enquêteur : Sujet non traité dans le présent projet de révision du PLU.

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.

Pas de modification induite.

4. 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.

La municipalité se félicite de ce commentaire et remercie M. LECOMTE pour son soutien.

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.

Pas de modification induite.

<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>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.</p> <p>Position du commissaire enquêteur : Sans commentaire.</p>	
5. Mme LAVALETTE Dominique	
<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 Alata.</p> <p>S'inquiète de l'éventuelle mise en place de panneaux photovoltaïque 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 Vern'Oeil il soit mentionnée dans le chapitre sur les chemins ruraux dans la mesure où l'association a largement participé à l'inventaire.</p> <p>Position du commissaire enquêteur : L'association Vern'œil constate son travail mentionné.</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 Photosol.</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 services. 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 Vern'Oeil sera mentionnée.</p> <p><u>La pièce n°1 « Rapport de Présentation » est modifiée en conséquence.</u></p>

6. 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) impliqueraient 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.

Voir réponse faite à Mme LAVALETTE.

7. Mme CHEVRIER Chrysta

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

Voir réponse faite à Mme LAVALETTE.

8. M. HERBERT Pascal	
<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>Position du commissaire enquêteur : Léger ajustement de la zone naturelle cohérent.</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.</p> <p>Pour autant, dans la mesure où deux certificats d'urbanisme opérationnel ont été 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 CUB délivrés. Le reste de la parcelle restant classé en zone naturelle.</p> <p>L'avis du commissaire-enquêteur est suivi :</p> <p><u>La pièce n°1 « Rapport de présentation » est modifiée en conséquence.</u> <u>La pièce n°1bis « Résumé non technique » est modifiée en conséquence.</u> <u>La pièce n°4b « Plan de zonage 1/2 500 – LE SECTEUR AGGLOMÉRÉ » est modifiée en conséquence.</u></p>
9. M. MORELLI Louis	
<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.</p> <p>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, 	<p>La commune prend note de ces informations.</p> <p>Pas de modification induite.</p>

<p>- et de la prise en compte progressive des enjeux liés à la présence de zones humides.</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 situation de handicap - l'offre de logements adaptés aux jeunes actifs, - et la création majoritaire de logements de petite typologie (2 à 3 pièces) 	<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>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 potentiel.</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>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>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>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, 	<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 Verneuil-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>

- 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.

Position du commissaire enquêteur : La commune de Verneuil-en-Halatte respecte le PADD.