

Objet : Procès-verbal de synthèse

Références :

- Arrêté municipal n°2024_AG_005 du 16 mai 2024 prescrivant la mise à l'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Butry-sur-Oise

Pièces jointes (dans la version numérique) :

- Synthèse thématique des observations émises dans le cadre de l'enquête publique
- Copie du registre d'enquête publique et courriels/courriers annexés

Monsieur le représentant de la Mairie de Butry-sur-Oise,

L'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Butry-sur-Oise s'est déroulée du lundi 3 juin 2024 au vendredi 5 juillet 2024 inclus.

Cette enquête a recueilli plusieurs observations, lors des permanences, par écrit sur le registre laissé en mairie de Butry-sur-Oise, par mail et par courrier. Celles-ci sont retranscrites ci-après et placées – pour celles écrites – en intégralité en annexe du présent procès-verbal.

Je vous prie de bien vouloir m'adresser sous 15 jours, conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, vos réponses éventuelles au regard de ces observations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Document remis en mains propres en date du mercredi 10 juillet 2024, en mairie de Butry-sur-Oise, établi en 2 exemplaires (un pour la Mairie, un pour la commissaire enquêtrice) de 30 pages (hors annexes).

Pour la Mairie :

La commissaire enquêtrice :

(Nom, prénom, fonction, signature et cachet)

Anaïs SOKIL

A Butry-sur-Oise, le 22 juillet 2024

Mme la commissaire enquêtrice,

Vous trouverez ci-après les réponses apportées par la commune de Butry-sur-Oise (en rouge dans le texte) à chacune des observations consignées dans votre procès-verbal de synthèse.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

M. le Maire de Butry-sur-Oise

M. Claude NOËL

ENQUETE PUBLIQUE DU 3 JUIN 2024 AU 5 JUILLET 2024

Enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Butry-sur-Oise

PV DE SYNTHESE

Commissaire enquêtrice : Anaïs SOKIL

*Par décision n°E24000027/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise
en date du 14 mai 2024*

Arrêté municipal n°2024_AG_005 du 16 mai 2024 prescrivant la mise à l'enquête publique de la révision générale du
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Butry-sur-Oise

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, j'ai l'honneur de vous remettre le procès-verbal de synthèse destiné à porter à votre connaissance les observations exprimées par le public au cours de l'enquête publique menée conformément à l'arrêté municipal n°2024_AG_005 du 16 mai 2024 prescrivant la mise à l'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Butry-sur-Oise et à la décision n°E24000027/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 14 mai 2024.

Je vous rappelle que vous disposez d'un délai réglementaire de 15 jours, à compter de ce jour, vendredi 12 juillet 2024, date de remise du procès-verbal, pour établir, si vous le jugez nécessaire, un mémoire en réponse à ces observations.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 3 juin 2024 au vendredi 5 juillet 2024, en mairie de Butry-sur-Oise, qui fut donc le lieu des permanences. Le dossier d'enquête publique et le registre « papier » y étaient disponibles. Le dossier d'enquête était également disponible sur le site internet de la Mairie de Butry-sur-Oise (<https://butrysuroise.fr/avis-denquete-plu/>), en association avec une adresse mail dédiée pour le recueil des observations dématérialisées (enquetepubliqueplu@villebutrysuroise.fr).

J'ai procédé, le vendredi 5 juillet 2024, à 17h30 (heure de fermeture de la Mairie de Butry-sur-Oise), à la clôture de l'enquête publique, en mairie. Le registre a donc été récupéré ce même jour.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier. Lors des 5 permanences, 28 personnes se sont présentées :

- Permanence n°1, en date du 3 juin 2024 : 6 personnes ;
- Permanence n°2, en date du 12 juin 2024 : personne ne s'est présenté ;
- Permanence n°3, en date du 20 juin 2024 : 6 personnes ;
- Permanence n°4, en date du 29 juin 2024 : 6 personnes ;
- Permanence n°5, en date du 5 juillet 2024 : 10 personnes.

En dehors des permanences, une personne a déposé une observation écrite sur le registre, en date du 21 juin 2024. Plusieurs mails ont été reçus sur l'adresse ouverte, les 3, 5, 18, 20, 21 et 22 juin 2024, ainsi que 2 juillet 2024, faisant parfois écho à des échanges menés lors des permanences. Un courrier, doublant le mail du 2 juillet 2024, a également été reçu.

Certaines personnes ont également déposé des courriers / documents lors de leurs passages en permanence.

A noter qu'un courrier, émanant de la Chambre d'Agriculture de la région Ile-de-France, a également été reçu pendant l'enquête publique, en date du 20 juin 2024, ainsi qu'un autre du SEDIF, en date du 25 juin 2024.

On compte donc un total de 33 personnes s'étant manifestées pendant toute la durée de l'enquête publique.

Synthèse des observations émises par le public

Les observations ont été exprimées sous trois formes :

- Sur le registre, en dehors des permanences, de façon manuscrite (observations repérées par la lettre « R ») ;
- Par mail, transmis via l'adresse ouverte dans le cadre de l'enquête publique (enquetepubliqueplu@villebutrysuraise.fr) (observations repérées par la lettre « M ») ;
- Oralement et collectées par le commissaire enquêteur lors des permanences (observations repérées par la lettre « O ») ;
- Par courrier (observations repérées par la lettre « C »).

Les observations ont été résumées, pour plus de clarté. Il convient toutefois d'examiner l'intégralité de chacune des contributions. Elles sont ainsi intégralement reprises en annexe du présent Procès-Verbal de Synthèse et accompagnées d'un tableau de synthèse. Les observations ont été regroupées par thématiques – sachant néanmoins que des liens peuvent exister entre les différents sujets.

Plusieurs thèmes sont ainsi relevés dans les différent(e)s questionnements / observations (*voir grille d'analyse jointe*), par ordre de récurrence :

- 1. ZONAGE ET REGLEMENT**
- 2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
- 3. OBJECTIFS DE LA REVISION / DU PLU**
- 4. EMBLEMES RESERVES**
- 5. DEPLACEMENTS, STATIONNEMENT ET MODES DOUX / NUISANCES ET CADRE DE VIE**

La participation du public à cette enquête peut être considérée comme relativement significative.

1) Observations portant sur les grands objectifs de la révision du PLU

Observation n°1 (O) : Que se passe-t-il si l'on ne parvient pas à atteindre les pourcentages de logements sociaux imposés par la loi SRU avec les secteurs identifiés sur le territoire (en cas de projet qui n'aboutit pas, par exemple) ?

Note de la CE : Voir également Observation n°34.

Réponse de la commune : La Loi SRU n'a pas de lien direct avec le plan local d'urbanisme (PLU). Le plan local d'urbanisme (PLU) constitue un instrument essentiel de la mise en œuvre d'une politique du logement dans la mesure où il permet de déterminer les zones constructibles du territoire, leur affectation et leur densité.

Chaque année, les services de l'État procèdent à un inventaire contradictoire avec les communes concernées afin de déterminer leur taux de logements sociaux relativement au nombre de résidences principales. Tant qu'une opération n'est pas effective, le taux de logements sociaux n'évolue pas.

Observation n°2 (O) : Comment est prise en compte la loi ZAN dans le projet de PLU ? Il existe déjà beaucoup de zones artificialisées sur le territoire communal : pourquoi ne pas construire en zone U pour atteindre les pourcentages imposés de logements sociaux et remettre toutes les zones AU en zone naturelle ? L'idée étant de limiter l'artificialisation, d'utiliser moins de ressources...

Réponse de la commune : Les PLU en cours de révision sont tenus d'intégrer une trajectoire ZAN quand bien même leur schéma d'aménagement régional (ici le SDRIF) n'aurait pas intégré les objectifs de la loi Climat. En effet, l'objectif de « lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme » est un objectif inscrit à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme depuis la loi Climat du 22 août 2021 qui s'impose aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Observation n°3 (O-C) : L'observation indique qu'il y a actuellement 2 266 habitants en 2020 sur 93 hectares (voir ci-après). Il est prévu 2 718 habitants selon l'hypothèse 1 en 2037. Cela entraînerait une consommation foncière de 2,34 hectares, avec 35 logements en densification et 130 logements en extension.

L'observation indique que l'on passe de 2 266 habitants / 93 hectares à 2 254 habitants / 95,3 hectares, soit + 13% environ. La page 15 de la pièce 1b indique néanmoins une augmentation de la densité humaine de + 22% et une augmentation de la densité des espaces bâtis de + 17%, sans préciser les calculs effectués.

Il conviendrait donc de démontrer que les objectifs du SDRIF sont atteints : il semble y avoir trop d'extension, et pas assez de densification. Par ailleurs, la vacance des logements n'est pas, non plus, prise en compte : comment cette vacance peut-elle être réduite ?

Note de la CE : A noter que les chiffres INSEE indiquent 2 254 habitants en 2021. Selon la bibliographie, la surface de la commune est de 2,6 km² (en considérant tout le territoire communal – à noter que le PLU indique une surface de 2,76 km² : il pourrait être intéressant de confirmer les chiffres exacts). La surface des zones urbanisées ou à urbaniser, dans le PLU actuel, est de 82,72 hectares (dont 79 hectares déjà urbanisées) contre 81,34 hectares dans le projet de PLU.

Le besoin en logements du scénario 1 est estimé à 171. La page 16 de la pièce 1B indique 34 logements sur le secteur des Violaines et 100 logements sur le secteur du Bout Baron (soit 134 logements au total). Les logements du secteur Gare (environ 30) ne sont pas repris, sans doute car il ne s'agit pas d'un secteur AU mais d'un secteur U.

Il semble utile de préciser les hypothèses prises et les calculs effectués pour arriver aux résultats présentés dans la pièce 1b en termes de projection démographique et donc de logements.

Réponse de la commune : Des précisions seront apportées dans la pièce 1b comme demandé.

Observation n°4 (O-C) : L'hypothèse de croissance de population semble en rupture avec les observations passées. La croissance de la population entre 2007 et 2012 résulte des constructions autorisées par le POS qui a précédé le PLU lancé en 2008 et approuvé en 2011. La population est stable depuis 2012.

La justification du scénario retenu (scénario n°1) semble insuffisante (cela ayant également été remonté par la MRAe). Elle indique :

- La compatibilité du projet communal avec le SDRIF ;
- Le rattrapage SRU de la commune via l'atteinte des objectifs fixés dans le contrat de mixité sociale approuvé par la commune ;
- L'absorption du rythme naturel de croissance démographique de la commune observée au cours des dernières décennies (hors logements sociaux) par mobilisation des disponibilités foncières résiduelles dans les zones urbaines.

Le fait que de nombreux habitants souhaiteraient venir à Butry-sur-Oise n'est pas démontré (bien que des arguments existent : localisation géographique de la commune, présence d'une gare, proximité de la Francilienne...). Le projet de PLU pourrait ainsi refléter le fait que la commune souhaiterait ouvrir des zones à l'urbanisation avant que cela ne soit trop fortement réduit par la loi ZAN, en s'appuyant sur des hypothèses surestimées ou insuffisamment justifiées de croissance démographique.

Note de la CE : A noter que les chiffres INSEE indiquent 2 257 habitants en 2015 (stable, en effet). Rappelons toutefois que le projet de PLU ne propose pas d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones, par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Ici aussi, des précisions quant aux hypothèses exactes prises pourraient être apportées.

Réponse de la commune : Des précisions pourront être apportées. Il est néanmoins rappelé que les secteurs de projets conservés dans le projet de PLU étaient déjà présentes au PLU actuellement en vigueur. Des ajustements ont néanmoins été apportés dans le projet de PLU pour sécuriser la qualité de ces projets et en assurer la faisabilité.

Il est par ailleurs précisé que « surestimer » l'ouverture de zone à urbaniser ne présente aucun intérêt pour la commune vis-à-vis de la l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, qui vise dans tous les cas « Zéro Artificialisation nette » d'ici 2050.

Observation n°5 (O) : Le PLU ne prévoit aucune orientation en termes :

- D'agriculture de proximité ;
- De mise en place de haies dans les zones agricoles et, de manière plus générale, de haies plutôt que de murs mitoyens pour favoriser la libre circulation des eaux ;
- D'adaptation au changement climatique (principes de végétalisation, par exemple) ;
- De développement des énergies renouvelables.

Note de la CE : Concernant l'agriculture, le PADD (pièce 2) précise que « la commune de Butry-sur-Oise possède quelques exploitations agricoles stratégiques situées dans la vallée dont une d'entre elle est orientée vers l'élevage, une autre vers l'horticulture et une autre vers la polyculture. Le maintien de ces activités et la mise en place des conditions de leur développement répond au double objectif de préservation d'une activité économique traditionnelle et de conservation des paysages naturels ouverts du territoire. Ainsi la municipalité souhaite conserver l'intégrité des espaces cultivés productifs et conforter les implantations agricoles stratégiques ». On ne retrouve en effet pas d'orientation particulière concernant la mise en place de haies.

Concernant les énergies renouvelables, le PADD indique qu'il convient de « tendre vers une sobriété énergétique (le développement urbain peut également contribuer à l'économie d'énergies afin de réduire les consommations énergétiques, par le biais de la réhabilitation du bâti, des densités bâties plus importantes (maisons groupées, petits collectifs), la conception bioclimatique ou encore la rénovation énergétique du parc de logements et des équipements publics) et de valoriser les énergies locales renouvelables (le projet communal a l'intention de favoriser le développement des énergies locales renouvelables afin de réduire la consommation des énergies fossiles. Cette orientation doit se réaliser en veillant toutefois à respecter la sensibilité paysagère et patrimoniale du territoire par la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables attentifs à la qualité des sites) », sans plus de détails.

Il ne semble pas y avoir d'orientation particulière concernant le changement climatique.

Réponse de la commune : La commune s'accorde avec l'analyse produite par le commissaire enquêteur et ne souhaite pas apporter de réponse complémentaire.

Observation n°6 (O) : La population sur Butry-sur-Oise semble rester longtemps après installation. Aussi, comment assurer la pérennité des équipements présents et le renouvellement de la population sur le moyen ou long terme (vieillessement de la population avec utilisation moindre de certains équipements et autres besoins augmentant) ?

Réponse de la commune : La pérennité des équipements présents et le renouvellement de la population sur le moyen ou long terme est travaillé dans le projet de PLU grâce à l'accueil d'une population nouvelle via des projets d'aménagements et en favorisant la densification de son parc de logements (quand cela est possible).

Observation n°7 (O) : Comment a été retenue l'hypothèse de croissance n°1 ? Un vote a-t-il été effectué, en concertation avec la population ?

Réponse de la commune : L'hypothèse de croissance a été retenue par la commission d'élus. A noter que seule l'hypothèse 1 était entièrement compatible avec le SDRIF actuellement en vigueur.

2) Observations portant sur le règlement et le plan de zonage

a. Règlements écrit et graphique

i. Généralités

Observation n°8 (O) : Pourquoi des textes sont-ils surlignés en jaune dans le règlement (pages 34, 40, 43, 52) ?

Réponse de la commune : *Il s'agit d'une coquille qui sera corrigée pour la version d'approbation.*

Observation n°9 (O-M) : Il est dommage que les numéros de parcelles cadastrales n'apparaissent plus sur le plan de zonage.

Réponse de la commune : *Cet ajout sera fait pour la version d'approbation.*

Observation n°10 (O) : Est-il possible / envisageable de découper le plan de zonage en plusieurs planches A4, pour zoomer sur les différents secteurs du territoire communal ?

Réponse de la commune : *Il est possible de découper le zonage en plusieurs planches. Il est néanmoins précisé que le site internet du géoportail de l'urbanisme est l'outil à privilégier pour consulter le PLU.*

Observation n°11 (O-M) : Pourquoi les liaisons douces existantes sur le territoire ne sont-elles pas reprises sur le plan de zonage ?

Réponse de la commune : *Il est rappelé que le PLU est un document réglementaire servant à l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les liaisons douces ne sont donc pas concernées par le règlement graphique du PLU, sauf si elles font l'objet d'un emplacement réservé.*

Observation n°12 (O) : La coulée verte allant du plateau vers l'Oise n'est pas indiquée sur le plan de zonage et les plans associés.

Réponse de la commune : *Cette observation pourra faire l'objet d'un complément pour la version d'approbation.*

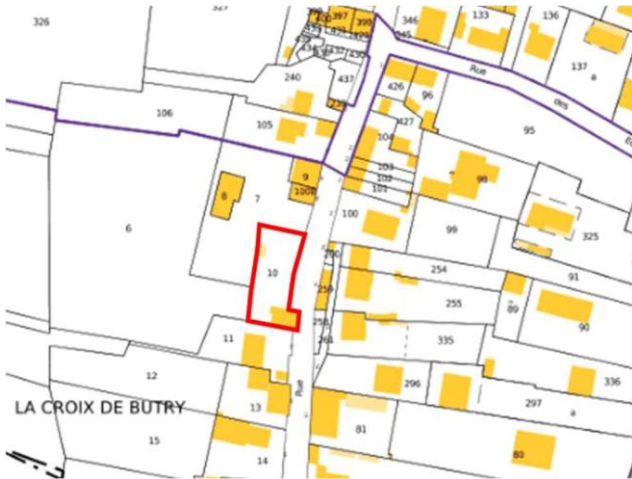
Observation n°13 (O-M) : Une zone humide a été créée en zone N, suite à mise en place d'un projet porté par l'OPAC rue du port à l'auge (comme mesure de compensation, sur le secteur de la Prairie – sujet évoqué dans le compte-rendu du Conseil Municipal de janvier 2019) : cette zone humide n'est pas reprise sur le plan de zonage. Est-il possible de l'ajouter ?

Réponse de la commune : *Cette observation pourra faire l'objet d'un complément pour la version d'approbation.*

ii. Sur les zones urbaines U telles que présentées dans le projet de PLU

Observation n°14 (O/M) : Il est demandé de rendre inconstructible la parcelle AE10 (40 rue de Parmain) : cette parcelle est située 7-8 m en contrebas, la parcelle du haut étant contenue grâce à un mur de soutènement datant de 1830 (élément remarquable du paysage). Plusieurs projets de construction auraient déjà été refusés pour cause de mise en péril des bâtiments existants, présence de carrières-mouvements de terrain, et non-conformité architecturale (avis ABF), en lien avec les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le mur aurait par ailleurs été frappé d'un arrêté de péril en février 2024 (menace d'effondrement) et aucune réparation à ce jour n'a été engagée par le propriétaire.

Note de la CE : La parcelle AE10 est précisée ci-dessous. Elle est localisée en zonage UA (PLU en vigueur et projet de PLU objet de la présente enquête publique).



Parcelle AE10



Photographie du site au 40 rue de Parmain

Réponse de la commune : Les éléments présentés ne permettent pas de justifier le déclassement de cette parcelle de la zone constructible. Son déclassement risque par ailleurs de freiner encore davantage la restauration de ces éléments de par la dévaluation que ce déclassement représente. La Mairie assure avoir néanmoins connaissance de la situation et faire le nécessaire pour la sécurité de tous.

Observation n°15 (O) : Une question a été posée sur l'évolution du COS en zone UG.

Note de la CE : Il a été répondu lors de la troisième permanence que le COS proposé est de 0,4. Dans le PLU actuellement en vigueur, il est de 0,35.

Réponse de la commune : La commune s'accorde avec l'analyse produite par le commissaire enquêteur et précise uniquement que le « coefficient d'occupation du sol » (COS) n'existe plus, au profit du « coefficient de pleine terre » (CES) qui est bien fixé à 40% en zone UG.

Observation n°16 (O) : Pourquoi le règlement UGa ne reprend-il pas les éléments inscrits dans le règlement intérieur des lotissements présents ?

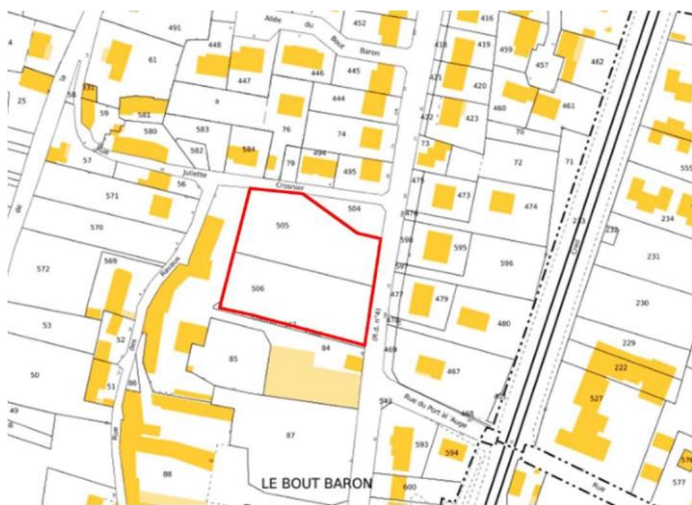
Réponse de la commune : Le PLU n'a pas d'obligation à reprendre les règlements de lotissement.

iii. Sur les zones agricoles A telles que présentées dans le projet de PLU

Observation n°17 (O) : Il est demandé de rendre constructibles les parcelles AC505 et AC506 (actuellement en zone agricole). Des échanges avec un promoteur seraient en cours (vente des terrains envisagés). Par ailleurs, la commune envisagerait-elle de préempter en cas de vente ?

Note de la CE : Les parcelles AC505 et AC506 sont précisées ci-dessous. Elles sont localisées en zonage A (PLU en vigueur et projet de PLU objet de la présente enquête publique). A noter que cette demande a déjà été émise au moment de la concertation préalable.

Ces parcelles étaient initialement concernées par l'OAP « Equipements publics » qui n'est finalement pas retenue, pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF, comme indiqué dans les pièces « Analyse des avis des PPA et réponses de la commune » et « Synthèse du PLU ».



Parcelles AC505 et AC506



Photographie du site

Réponse de la commune : Les parcelles concernées par cette observation étaient initialement concernées par l'OAP « Equipements publics » qui n'est finalement pas retenue, pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF, comme indiqué dans les pièces « Analyse des avis des PPA et réponses de la commune » et « Synthèse du PLU ».

La procédure en cours ne permettra pas de rendre constructible ces parcelles, considérant les autres choix effectués et débattus dans le PADD.

La Mairie retient néanmoins ce souhait pour éventuellement l'intégrer dans une prochaine révision générale de son PLU.

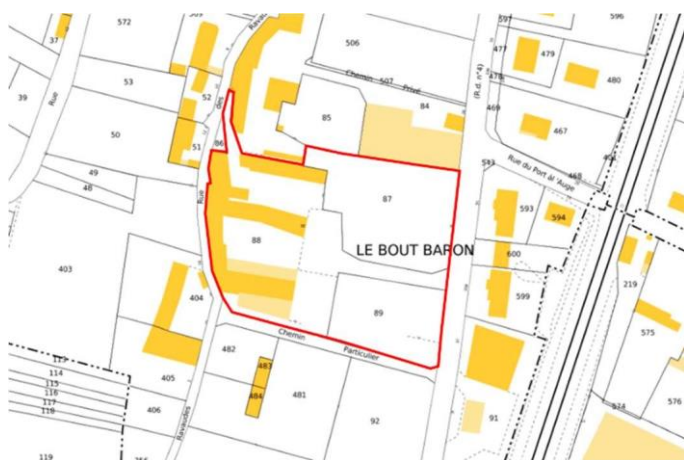
Observation n°18 (R) : Le classement en zone Ap empêche tout développement d'une activité de serre envisagée par une famille d'exploitant (26 hectares sur la commune de Butry).

Note de la CE : Voir également l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture (observation n°52).

Réponse de la commune : Le classement d'une grande partie du territoire en zone Ap (Agricole protégée) est un choix assumé par la commune, qui a permis depuis l'approbation du PLU actuellement en vigueur de préserver la qualité des paysages.

Note de la CE : Rappelons que la réglementation rend impossible l'installation de grands équipements éoliens à moins de 500 mètres des habitations. Le plateau présente toutefois, à priori, des zones assez distantes des habitations de Butry-sur-Oise, Valmondois ou Auvers-sur-Oise. La détermination du potentiel éolien d'une zone demande néanmoins une étude fine du vent, dont le résultat est très fortement lié aux constructions alentours.

Observation n°20 (M-C-O) : L'observation concerne les parcelles AC87, AC88 et AC89, situées 30 rue Pasteur, en zonage A (dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet de PLU). L'observation fait écho à des échanges qui auraient eu lieu en janvier 2023 avec la Commune (courrier et entretien).



Accès au site au 30 rue Pasteur



Organisation des parcelles AC87, AC88 et AC89

Page 12 sur 38

cela soit modifié dans le zonage du PLU (secteur toujours en zone A). Il est également rappelé que :

- Au nord et à l'ouest, les parcelles sont bordées par la zone UG, c'est-à-dire une zone d'habitat individuel ;
- À l'est, les parcelles sont bordées par la zone UG et la zone UH, c'est-à-dire une zone d'habitat individuel à caractère résidentiel ;
- Au sud, les parcelles sont bordées par la zone 2AU, c'est-à-dire une zone à urbaniser. Un projet de construction de 80 logements sociaux et 25 maisons individuelles est en cours de réalisation sur ces parcelles.

L'observation met ainsi en évidence que les parcelles semblent en réalité situées dans une zone totalement urbaine.

Par ailleurs, les propriétaires des parcelles n'exploitent plus de terres agricoles depuis de longues années. Une partie de leurs terres agricoles, qui se situaient sur la plaine du Vexin, ont ainsi été vendues. Outre l'absence de repreneur, leur propriété ne serait plus adaptée à l'exploitation agricole.

Il est également indiqué que la rue de la cavée, qui constitue la seule voie d'accès au plateau du Vexin, n'est plus praticable pour les engins agricoles compte tenu de son étroitesse et des aménagements réalisés. Plus généralement, ce secteur de la commune ne présente plus aucun potentiel agronomique, biologique ou économique en lien avec l'agriculture.

Désormais, la propriété est à usage d'habitation. Des ouvrages ont été modifiés au cours des années avec, notamment, la création d'une piscine et d'un abri (DP 095 120 07 B 001 – PC 095 120 08 B 003). Le surplus de la parcelle est constitué d'espaces verts, conformément aux autorisations d'urbanismes obtenues.

Les dépendances encore existantes et à vocation agricole, ne sont plus exploitées.

Dans ces circonstances, il est demandé la modification du zonage des parcelles en zone urbaine (secteur UA par exemple), conformément à ces différentes caractéristiques.

Il est mis en exergue que cette modification permettrait la mise en œuvre de projets de vie et économiques, qui pourraient développer, valoriser la commune et maximiser l'utilisation de ces espaces qui, en l'état, demeurent inexploités en raison de leur maintien, sans motif, en terrain agricole. Les propriétaires aimeraient notamment développer un projet économique relatif à l'accueil et au séjour du public, valorisant l'habitation classée comme bâtiment remarquable et ainsi assurer sa préservation dans le long terme.

Ces parcelles étant d'ores et déjà situées en zone urbanisée, l'urbanisation resterait donc maîtrisée malgré cette modification, sans effet de mitage. Au contraire, une telle modification aurait pour effet de maximiser les espaces d'ores et déjà urbanisés et ainsi éviter un étalement non souhaité, en réponse aux insuffisances en matière de densification des espaces urbanisés (cf avis de l'Etat à propos du projet de modification du SDRIF arrêté le 12 juillet 2023).

Il a par ailleurs été précisé lors de la 5^{ème} permanence qu'il pourrait être envisagé de passer la parcelle AC89 en zone N, de conserver la parcelle AC87 en zone A (l'idée étant, de toute façon, de conserver la piscine construite) et de ne modifier le zonage que sur la parcelle AC88 pour permettre la réalisation du projet tel qu'envisagé par les propriétaires (maison d'hôte, restaurant et / ou salle de réception, en préservant le bâti existant inscrit comme remarquable).

Enfin, à défaut d'un passage en zone urbaine ou à urbaniser, il est évoqué la possibilité de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour permettre une évolution des occupations autorisées, comme également évoqué par la Direction Départementale des Territoires (DDT).

Note de la CE : A noter que ces parcelles étaient initialement concernées par l'OAP « Equipements publics » qui n'est finalement pas retenue, suite à avis de la DDT, comme indiqué dans les pièces « Analyse des avis des PPA et réponses

de la commune » et « Synthèse du PLU ».

Voir également Observation n°44.

Réponse de la commune : Les parcelles concernées par cette observation étaient initialement concernées par l'OAP « Equipements publics » qui n'est finalement pas retenue, pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF, comme indiqué dans les pièces « Analyse des avis des PPA et réponses de la commune » et « Synthèse du PLU ».

L'inscription de ces parcelles en zone constructibles (UA par exemple) représenterait un potentiel important de logements. La procédure en cours ne permettra pas de rendre constructible ces parcelles, considérant les autres choix effectués et débattus dans le PADD.

La Mairie retient néanmoins ce souhait pour éventuellement l'intégrer dans une prochaine révision générale de son PLU.

Observation n°21 (O) : Une question a été posée sur l'évolution des dispositions en zone UH et sur celles associées au zonage Nzh.

Note de la CE : On peut se reporter au règlement écrit pour plus de détails (pages 45 à 52 pour le zonage UH et pages 77 à 83 pour le zonage Nzh).

Réponse de la commune : La commune s'accorde avec l'analyse produite par le commissaire enquêteur et ne souhaite pas apporter d'élément complémentaire.

iv. Sur les zones naturelles N telles que présentées dans le projet de PLU

Observation n°22 (M) : Un mail a été transmis par Maître CHEVALLIER, représentant :

- Mme et M. PRIOUX, propriétaires des parcelles AC 372, 374 et 376 rue des Rayons à Butry-sur-Oise ;
- Mmes DEBLADIS et TADIC, propriétaires de la parcelle AC 263 rue des Rayons à Butry-sur-Oise ;
- M. Jean-Marie BOUET, propriétaire des parcelles AC 261, 269 rue du Port à l'Auge à Butry-sur-Oise ;
- La SCI DOMAINE DU BUTRY, propriétaire des parcelles AC 257, 259, 366, 538 à Butry-sur-Oise.

Ces parcelles constituent le lieu-dit des « Grands Prés », actuellement en zone 2AU et proposées en zone N dans le cadre de la présente proposition de révision.



Secteur des Grands Prés (zonage 2AU actuel à gauche, zonage N proposé à droite)

Il est nécessaire de prendre intégralement connaissance du mail transmis, annexé au présent PV. Les observations associées sont toutefois présentées ci-après dans les grandes lignes.

Selon cette contribution, la modification du zonage 2AU en zonage N serait susceptible d'être entachée d'illégalités. Les raisons invoquées en sont les suivantes.

[Sur « l'erreur manifeste d'appréciation et les faits matériellement inexacts relatifs au classement en zone N des parcelles de requérants »](#)

Il est considéré, dans le projet de PLU, que la zone du « Bout Baron » serait plus adaptée à l'urbanisation que la zone des Grands Prés pour les raisons suivantes :

- La zone du Bout Baron se situerait en continuité de l'urbanisation existante contrairement à la zone des Grands Prés ;
- La zone du Bout Baron disposerait d'un aspect d'ancienne friche agricole avec des enjeux écologiques mineurs contrairement à la zone des Grands Prés ;
- La zone du Bout Baron disposerait d'un potentiel foncier supérieur à celui du secteur des Grands Prés La délibération du 25 mai 2023 arrêtant le projet de PLU reprit ces points.

Toutefois, le courrier met en avant les éléments suivants :

- La zone des Grands Prés est plus en continuité de l'urbanisation existante que la zone du Bout Baron : les parcelles de la zone des Grands Prés sont enclavées entre un secteur urbanisé classé en zones UG, UH et UHa sans aucune séparation. Le secteur du Bout Baron, bien que jouxtant des parcelles situées en zones classées UH et UG, jouxte également des terrains se trouvant en zone A et N, et des Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- La commune considère que le secteur du Bout Baron disposerait d'un aspect d'ancienne friche agricole avec des enjeux écologiques mineurs contrairement à la zone des Grands Prés. Or, les enjeux écologiques des secteurs des Grands Prés comme du Bout Baron ne sont pas étayés. Il existe une contradiction : dans le diagnostic territorial du PLU, il est indiqué que la « Zone 2AU dite du « Bout Baron » est une ancienne parcelle agricole, aujourd'hui sous forme de prairie enfrichée, d'une superficie de 1,59 hectare. Ainsi, à ce jour, le secteur du Bout Baron s'apparenterait plus à une prairie enfrichée qu'à une friche agricole. Il n'est ainsi pas justifié en quoi un secteur qui s'apparenterait à une prairie enfrichée serait plus à même d'être maintenu en zone AU que le secteur des Grands Prés qui selon ce même diagnostic s'apparenterait à un « ensemble de jardins privés, boisements et prairies non fauchées, d'une superficie d'1,6 hectare » ;
- Par ailleurs, sur la période 2010-2020, la consommation de l'espace a été uniquement réalisée sur une partie de l'ancienne zone II NA « Les Grands Prés », « pour la réalisation de l'ensemble de logements sociaux de la rue Saint-Claude, pour une superficie d'environ 1,34 hectare, dont le permis a été attribué en 2011 ». Il apparaît donc que la zone Les Grands Prés était plus à même de maintenir son zonage AU puisqu'elle est la seule à avoir accueilli la réalisation d'un ensemble de logements entre 2010 et 2020 ;
- La zone 1AU dite des « Violaines », correspondant aujourd'hui à un pré de pâture pour des chevaux, comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitation sous forme d'opération d'ensemble. Son règlement permet la construction neuve en accord avec les morphologies urbaines observées sur le secteur contigu. Pour quelle(s) raison(s) un pré de pâture pour des chevaux serait plus adapté à maintenir un zonage en AU que le secteur des Grands Prés constitué d'un « ensemble de jardins privés, boisements et prairies non fauchées, d'une superficie d'1,6 hectare » ?

Il est par ailleurs rappelé qu'il a été implanté un parking d'envergure sur le secteur des Grands Prés, parcelles AC 261 et AC 269 de l'année 1995 jusqu'à l'année 2014 et que ces parcelles ont donc été bitumées durant près de 19 ans. Il est également indiqué que le secteur des Grands Prés est desservi par les réseaux présents à proximité, à savoir les voies publiques.

- La commune estime que la zone du Bout Baron disposerait d'un potentiel foncier supérieur à celui du secteur des Grands Prés, alors que le diagnostic territorial présente une superficie de 1,6 hectare s'agissant du secteur des Grands Prés et de 1,59 hectare pour le secteur du Bout Baron. Le bilan de concertation fait quant à lui part d'une superficie de 1,56 hectare pour le secteur du Bout Baron et de 0,74 hectare pour le secteur des Violaines. La superficie la plus importante reviendrait donc au secteur des Grands Prés.

S'agissant de l'incohérence entre le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement du projet de PLU

Le PADD prévoit une augmentation de la population par une reprise de la croissance démographique. Il précise que ceci « impose de prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins à venir de la population, en continuant à proposer un cadre de vie agréable et des solutions adaptées à chacun ».

- Cette disposition serait incohérente avec le règlement graphique du projet de PLU qui, au lieu de prendre acte de cette augmentation de population et d'une reprise de la croissance démographique, classe en zone N le lieu-dit « des Grands Prés », à ce jour classé en zone AU. Le règlement graphique aurait dû soit, conserver en zone AU les parcelles, soit, les classer en zone U, mais aucunement en zone N ;

Le PADD indique que « la commune de Butry sur Oise possède quelques exploitations agricoles stratégiques situées dans la vallée dont une d'entre elles est orientée vers l'élevage, une autre vers l'horticulture et une autre vers la polyculture. Le maintien de ces activités et la mise en place des conditions de leur développement répondent au double objectif de préservation d'une activité économique traditionnelle et de conservation des paysages naturels ouverts du territoire. »

- Pourquoi est-il souhaité une transformation de la friche agricole du Bout Baron, classée initialement en zone AU, en zone U au lieu et place de du secteur des Grands Prés qui n'a jamais été à destination ou à usage agricole. Il aurait été préférable de conserver l'aspect agricole du secteur du Bout Baron et de le classer en zone A, plutôt que de la classer en zone U au détriment du secteur des Grands Prés, qui, quant à lui, n'a jamais eu de vocation agricole, lequel est donc plus à même d'être nouvellement classé en zone U ou AU.

Note de la CE : Les différentes citations et extraits présentés dans le courrier apparaissent globalement bien dans les différents documents du projet de PLU.

Les vues aériennes les plus récentes sur le Géoportail semblent présenter des espaces boisés au niveau des Grands Prés. Toujours d'après cette vue aérienne, le parking semble, par ailleurs, avoir été démoli. La végétation semble plus rase sur le secteur du Bout Baron. Toutefois, seuls des relevés faunistiques / floristiques permettent en effet de définir précisément les enjeux écologique d'une zone. A ce titre, comment ont été établies les cartes de synthèse des habitats des OAP « Violaines » et « Bout Baron » ? Une carte existe-t-elle pour le secteur des Grands Prés ? Les études complètes ayant permis d'identifier les enjeux écologiques des différentes zones peuvent-elles être transmises ?



Vue aérienne actuelle des Grands Prés



Vue aérienne actuelle du Bout Baron

Voir également Observations n°44 et 68.

Réponse de la commune : La commune prend bonne note de cette observation et de la qualité de son analyse.

Il est rappelé que dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, débattu par les élus en conseil municipal du 17 mars 2022, la commune a décidé de retenir le scénario de développement suivant : atteindre une population de 2700 habitants à l'horizon 2035, soit une croissance démographique annuelle moyenne de 1%. Pour permettre l'accueil des habitants supplémentaires et le maintien de la population existante, 171 logements seront nécessaires. Or 35 logements peuvent être construits par mobilisation du potentiel foncier résiduel dans les zones urbaines. Ainsi, 136 logements seront à construire en extension. Pour ce faire, la commune dispose d'un potentiel maximal de 2,3 hectares, le SDRIF imposant de ne pas consommer plus que 5% de la superficie de l'espace urbanisé

communal. La commune a également souhaité répartir les logements sociaux à l'échelle de la commune, pour une meilleure mixité sociale.

La commune a orienté son choix en mobilisant la zone 1AU des Violaines (0,74 ha) et la zone 1AU du Bout Baron (1,56 ha). Ces zones ont été préférées pour plusieurs raisons : leur situation en continuité de l'urbanisation existante, des enjeux écologiques mineurs, une absence de recensement de ces espaces par le PNR du Vexin comme présentant une qualité paysagère (pour celle du Bout Baron) et également l'absence de présomption de zone humide (vérifié par l'analyse in situ d'un bureau d'étude spécialisé pour chacun des deux sites).

Sur ce dernier point, la commune tient à rappeler l'historique connu de ce secteur. L'actuelle zone UH, contiguë à l'actuel zone 2AU, accueillant un programme de 35 logements sociaux, a dû faire l'objet d'une compensation pour destruction de zone humide. Cette compensation a obligé la commune à recréer 1 750m² de zone humide sur le « terrain des isles ».

La suspicion de zone humide sur le reste de la zone AU était donc fondée, et les épisodes pluvieux de l'année 2023 et 2024 l'ont encore confirmé.

Ainsi, ont été classés en zone N les milieux arborés et arbustifs identifiés dans l'atlas des milieux naturels du PNR du Vexin Français, ainsi que les massifs boisés et zones humides répertoriés sur le territoire communal, c'est notamment le cas du secteur des Grands Prés qui présente une qualité paysagère incontestable, avec une présence importante d'arbres de hautes tiges. Ce classement en zone N a été conseillé et validé par les services de la DDT. De plus, les terrains du secteur des Grands Prés sont mal desservis et nécessiteraient des travaux trop important de requalification de la voirie.

La commune prend néanmoins bonne note de la référence faite de la Cour administrative d'appel de Lyon, et fera le nécessaire dans sa version pour approbation afin de ne pas produire un document illégal. La commune se rapprochera également de l'OPAC de l'Oise qui a réalisé les logements sociaux de la zone UH accolé au secteur (rue du Port à l'Auge) afin de récupérer les rapports démontrant le caractère humide de la zone. Dans le cas où ce rapport s'avèrerait insuffisant pour apporter la preuve nécessaire de la présence d'une zone humide, la commune se réserve le droit de solliciter un bureau d'étude spécialisé afin de compléter la version pour approbation.

La commune a révisé son PLU dans une volonté de privilégier l'intérêt général et a dû effectuer des choix aux regards des différents enjeux territoriaux, environnementaux et règlementaires (en particulier avec la loi climat et résilience).

Observation n°23 (O) : Dans le cadre de la modification de la zone des Grands Prés (passage de 2AU à N), serait-il possible d'y créer un espace naturel public, accessible à tous, pour sensibiliser à la biodiversité par exemple ?

Réponse de la commune : *La mairie n'est pas propriétaire de ces terrains et ne projette pas de le devenir.*

Observation n°24 (M) : Cette observation concerne les parcelles localisées au 77 rue Pasteur (parcelles AD514 et AD515 selon l'observation). L'historique de classement et de cession de ces parcelles est rappelé :

- Ces parcelles ont été inconstructibles pendant de nombreuses années, puis le sont devenues et ont été divisées en deux lots en 2010 (qu'on nommera lot A (au sud) et lot B (au nord)) ;
- L'une des parcelles (lot B) a changé de propriétaire et a été bâtie. Cette parcelle a ensuite été de nouveau revendue. Ce nouveau propriétaire a sollicité le propriétaire du lot A à de nombreuses reprises pour réaliser des élagages (intempéries, sol fragilisé par le passage d'animaux : sangliers et autres) ;
- Le lot A a ensuite été sous compromis mais un refus de permis de construire a été émis suite à une non-conformité avec l'avis de l'ABF, ce qui a amené l'affaire en justice, et annulé la vente. Le propriétaire actuel du lot A a gagné le procès ;
- En 2011, un nouveau PLU a reclassé de nouveau cette parcelle (lot A, mais aussi lot B) en zone N, la rendant de nouveau inconstructible.

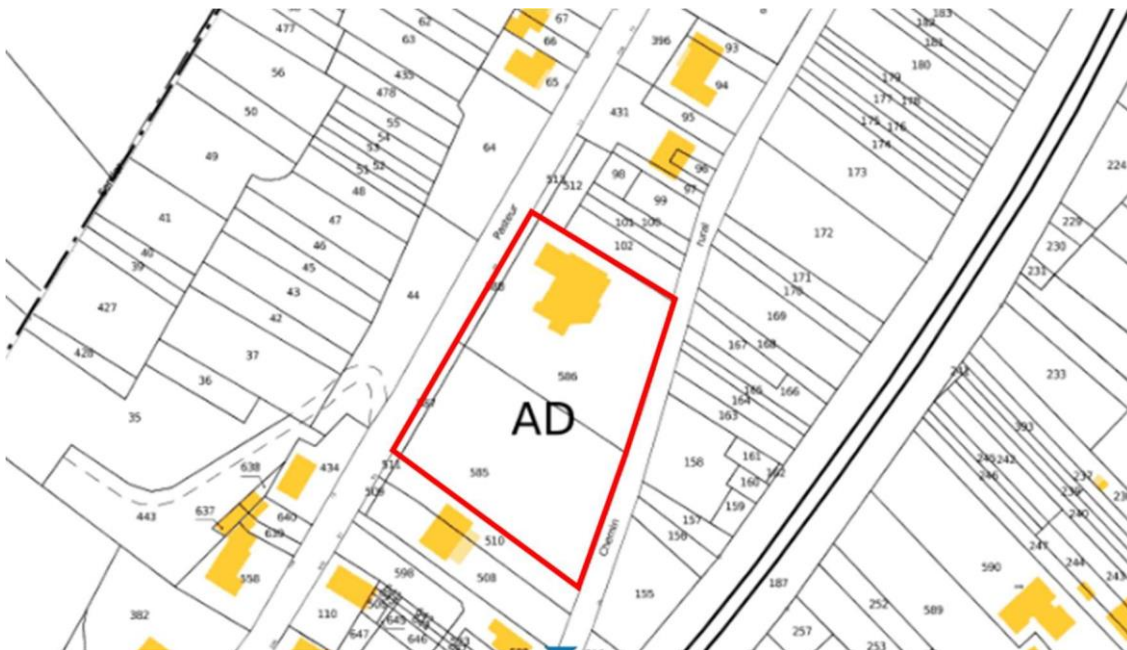
La façade de cette parcelle sur la rue Pasteur, très fréquentée, constitue une rupture d'urbanisation, puisque s'y trouvent, de part et d'autre des constructions.

Plusieurs raisons semblent être invoquées pour ce classement en zone N : limitation de l'urbanisation intensive, menaces d'inondation par capillarité des nappes souterraines (qui concernent toutefois de nombreuses autres parcelles). La pénurie de logements qui affecte la commune devrait toutefois également être prise en compte.

Il est donc demandé une révision du zonage de cette parcelle, pour lui restituer, du moins partiellement, un caractère de constructibilité.

Pour plus de clarté, il est nécessaire de prendre intégralement connaissance du mail transmis, annexé au présent PV.

Note de la CE : Les parcelles AD514 et AD515 ne sont pas retrouvées sur le cadastre. Celles localisées au 77 rue Pasteur semblent être les parcelles AD585, AD586, AD587 et AD588. A noter également que le plan de zonage du PLU ne fait pas apparaître de bâtiment sur ces parcelles, contrairement aux parcelles nord et sud. Or, un bâtiment est bien présent, et on le retrouve d'ailleurs sur les plans du cadastre. L'ensemble de ces parcelles est classé en zone N (y compris, donc, le lot dit « B » ci-dessus qui présente bien une maison).



Parcelles AD585, AD586, AD587 et AD588



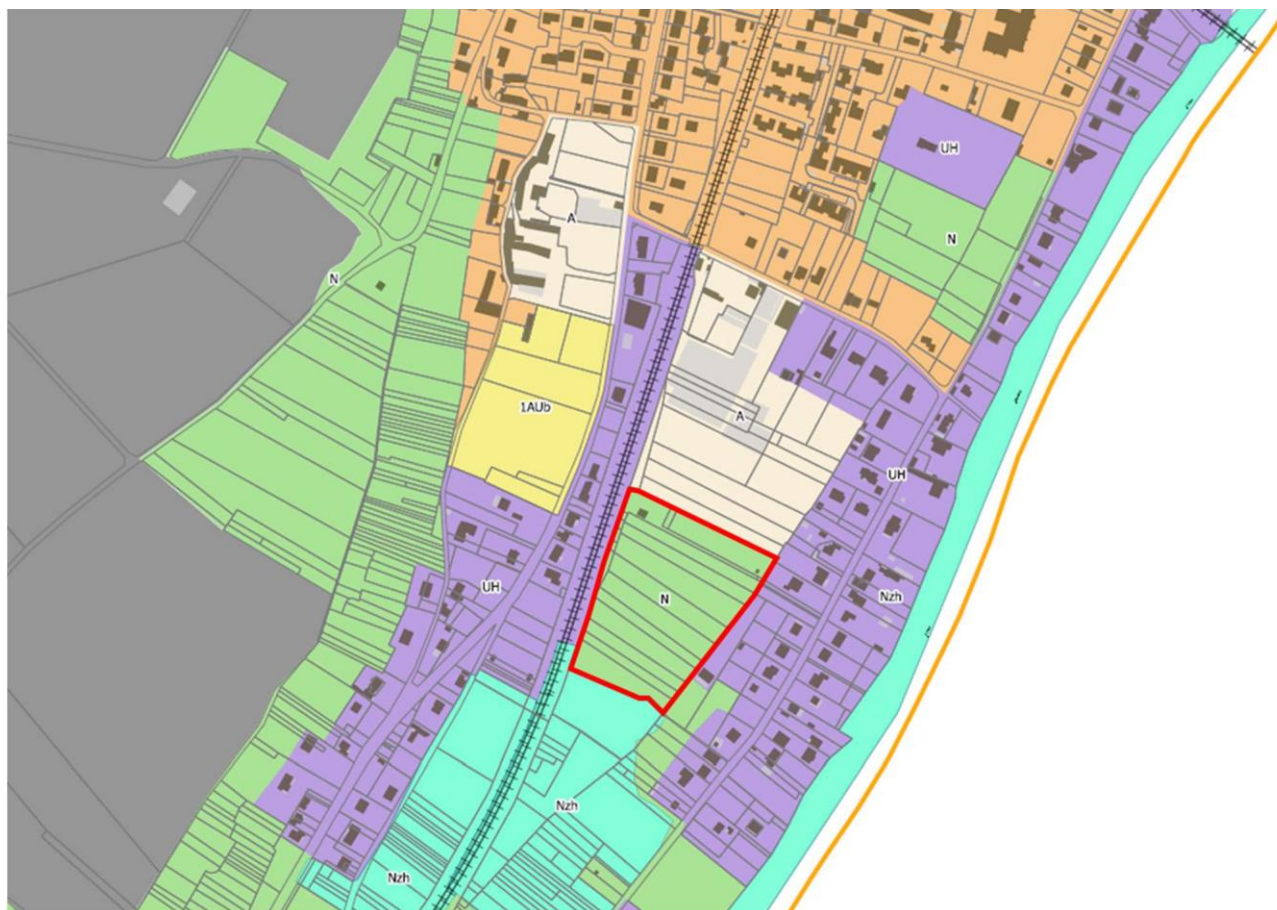
Photos des parcelles AD585 et AD587

Réponse de la commune : L'inscription de ces parcelles en zone constructibles représenterait un potentiel de logements non prévu dans le projet de PLU. La procédure en cours ne permettra pas de rendre constructible ces parcelles, considérant les autres choix effectués et débattus dans le PADD. La Mairie retient néanmoins ce souhait pour éventuellement l'intégrer dans une prochaine révision générale de son PLU.

Par ailleurs, les plans cadastraux seront mis à jour.

Observation n°25 (O) : Sur la zone dite du « cul de sac » qui passe du secteur A en N : il existe des baux ruraux en cours. Comment un passage en secteur N peut-il être justifié ? Le terrain est par ailleurs aujourd'hui en jachère, avec fauche deux fois par an, avec idée de monter un projet de potager / arbres fruitiers, qui ne serait alors plus possible.

Il est ainsi souhaité une conservation du zonage A.



Secteur concerné

Réponse de la commune : La conservation du zonage A sera réalisée.

b. Emplacements réservés et autres prescriptions

i. Emplacements réservés

Observation n°26 (O-M-C) : Il existe parfois des nuisances olfactives en lien avec le fonctionnement de la station d'épuration (nuisances olfactives, nuisances sonores liées aux alarmes en cas de cuve pleine, circulations de camions rendant le stationnement difficile rue du port au loup notamment, présence de moustiques). La présence de la station et son extension peuvent par ailleurs dévaloriser les biens immobiliers proches. Cette extension vers les habitations situées au nord/nord-ouest risque d'amplifier les nuisances existantes. L'extension au nord risque par ailleurs d'impacter un cheminement piéton/cycles existant, un accès vers l'Oise, et la continuité des espaces verts protégés.

Aussi, pourquoi ne pas prévoir l'emplacement réservé au sud de la station d'épuration plutôt qu'au nord ? Ou à l'ouest ? Sur la prairie de Butry, plutôt qu'en prolongement vers Valmondois ? Un échange de terrains entre la commune et le syndicat (SICTEU de Sausseron) peut-il être envisagé ?

La capacité de la station d'épuration est-elle suffisante avec les projets envisagés aujourd'hui sur le territoire ?

Par ailleurs, en cas d'extension, les nouvelles cuves seront-elles couvertes ?

Note de la CE : Il est rappelé que l'emplacement réservé B relatif à l'extension de la station d'épuration existe déjà dans

le PLU actuellement opposable (emplacement réservé D), avec le même périmètre, la même surface et au même emplacement. Pour autant, il semble intéressant d'expliquer l'historique ayant amené à retenir ces parcelles pour l'extension de la station d'épuration plutôt que d'autres (les parcelles localisées au sud de la station d'épuration étant actuellement classées en EBC).

Réponse de la commune : La commune suit la réponse de la commissaire enquêtrice. La commune ne dispose pas d'éléments historiques suffisants pour éclairer le choix antérieur. Toutefois, la commune maintient cet emplacement réservé car il paraît totalement cohérent avec un choix technique d'extension possible de la station d'épuration existante à moindre coût environnemental et financier.

Observation n°27 (O) : Pourquoi avoir supprimé l'emplacement réservé C présent dans le PLU actuellement en vigueur (Equipements sportifs / jardins / jeux d'enfants) ?

Réponse de la commune : La commune est propriétaire et a réalisé des équipements sportifs pour enfants, en lien avec le groupe scolaire. L'emplacement réservé C est par conséquent caduc.

Observation n°28 (O-M) : Il existe une incohérence entre le règlement, qui évoque un emplacement réservé E, qui n'est pas repris sur les plans graphiques.

Note de la CE : L'emplacement réservé E apparaît bien dans le listing page 85 du règlement (Création d'un équipement public de proximité, pour 7 463 m²). Il n'apparaît en effet pas sur le plan de zonage. Sauf erreur, celui-ci est en lien avec l'OAP « Equipements Publics » qui ne sera finalement pas conservé. Le mémoire en réponse aux avis des PPA indique néanmoins page 10 que « L'OAP sera supprimée et remplacée par un emplacement réservé à vocation d'équipements publics pour la commune de Butry ». Il semble nécessaire de confirmer que l'OAP, comme l'emplacement réservé, seront bien supprimés dans la version « définitive » du PLU.

Voir également Observation n°69.

Réponse de la commune : Cette correction pourra être faite pour la version d'approbation.

Observation n°29 (O) : Concernant l'emplacement réservé D, un abri « bus » est-il prévu ?

Réponse de la commune : La destination de l'emplacement réservé D est « élargissement de voirie ». Les équipements complémentaires seront envisagés lors de la réalisation des travaux.

ii. Autres prescriptions

Observation n°30 (O-M) : Il manque un bâtiment remarquable sur le plan de zonage, mais présenté dans le règlement : l'ancien château d'eau au 10 rue de la division Leclerc.

Note de la CE : Ce bâtiment n'apparaît pas non plus sur le plan de zonage actuellement opposable. On le retrouve en revanche bien listé page 52 du règlement (dans les éléments remarquables du paysage en zone UH). Il pourrait être nécessaire de vérifier que tous les éléments listés dans le règlement sont bien repris sur le règlement graphique présentant les prescriptions et emplacements réservés.

Réponse de la commune : Cette correction sera faite pour la version d'approbation.

Observation n°31 (O-C) : Certaines parcelles du clos Cossard (à priori AB946, AB168, AB169, AB139, AB909 et partiellement AB948 et AB947) sont concernées par un classement en « espace d'intérêt paysager à préserver » au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Aucune précision n'est donnée quant aux éléments précisément protégés dans cet espace (bâti, arbres...).

Note de la CE : L'article est consultable sur : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033034409.

Réponse de la commune : Les précisions pour ces espaces sont données en page 8 du règlement.

3) Observations portant sur les OAP

Observation n°32 (O) : Des promoteurs sont-ils déjà retenus ou envisagés sur les différents secteurs d'OAP ?

Réponse de la commune : La commune n'est pas propriétaire des terrains visés par les OAP mais reste attentive à la bonne mise en œuvre de ces projets.

a. OAP « Violaines » et « Bout Baron »

Observation n°33 (O) : Quelle sera l'incidence des circulations associées aux deux OAP «Violaines» et «Bout Baron», si celles-ci sont aménagées, sur les flux déjà compliqués constatés sur la rue de Parmain ? La question se pose également pour la rue des Violaines avec les OAP « Violaines » et « Secteur Gare ».

Réponse de la commune : Concernant l'OAP « Violaines », la programmation prévoit la mise en sécurité de l'intersection sur la rue des Violaines. La rue des Violaines et la rue de Parmains fera également l'objet d'un réaménagement pour faciliter les modes actifs en direction de la gare. Il est également rappelé que la programmation prévoit environ 30 logements.

Concernant l'OAP « Bout Baron », il est également prévu la sécurisation de l'intersection avec la rue Pasteur. Compte tenu de la fréquentation importante de cette rue, un aménagement devra être réalisé afin de favoriser la sécurisation des entrées/sorties des résidents du secteur et plus généralement des habitants et usagers empruntant la rue Pasteur.

Observation n°34 (O) : Que se passera-t-il si la vente des terrains concernés par l'OAP des Violaines ne se fait pas ? Quelle incidence vis-à-vis de la loi SRU et des objectifs à atteindre ?

Note de la CE : Voir également Observation n°1.

Réponse de la commune : La Loi SRU n'a pas de lien direct avec le plan local d'urbanisme (PLU). Le plan local d'urbanisme (PLU) constitue un instrument essentiel de la mise en œuvre d'une politique du logement dans la mesure où il permet de déterminer les zones constructibles du territoire, leur affectation et leur densité.

Chaque année, les services de l'État procèdent à un inventaire contradictoire avec les communes concernées afin de déterminer leur taux de logements sociaux relativement au nombre de résidences principales. Tant qu'une opération n'est pas effective, le taux de logements sociaux n'évolue pas.

Observation n°35 (O-M) : Pourquoi l'OAP des Violaines ne présente-t-elle pas de dispositions concernant les bornes incendie (comme pour les autres OAP) ?

Réponse de la commune : L'inscription d'orientation pour la lutte contre les incendies n'est pas une obligation dans les OAP (hors recommandations spécifiques par le SDIS). Le Code de la construction encadre déjà ces aspects. Par soucis de cohérence, une même mention pourra être intégré aux prescriptions de l'OAP des Violaines dans la version pour approbation.

Observation n°36 (M-O) : Est-il possible de prévoir une continuité cyclable entre l'OAP « Bout Baron » et la rue Pasteur ? De manière générale, comment seront reliés ces cheminements avec les autres continuités cyclables du territoire élargi ?

Réponse de la commune : Un maillage interne est déjà prévu, reliant la rue de Pasteur à la rue des Ravaux.

Observation n°37 (O) : Concernant l'OAP « Bout Baron » :

- Quelle distance de recul est prévue par apport aux espaces boisés ?
- A quelle échéance sera-t-elle réalisée ?
- Quand pourra être effectué le raccordement au réseau d'assainissement collectif des parcelles AC404 et AC405 ? Celui-ci peut-il être accéléré ?
- Le chemin existant (rue des Ravaux) sera-t-il élargi ?
- Comment sera géré le stationnement sur cette OAP, dans la mesure où celui-ci est déjà compliqué sur le secteur ?

Note de la CE : L'OAP « Bout Baron » est concernée par le zonage 1AUb. Selon le règlement écrit, les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Concernant les échéances, la pièce 3 précise des délais de court terme (délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 0-3 ans (première période triennale 2022-2025)), moyen terme (délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 3-4 ans) et long terme (délai d'ouverture à l'urbanisation estimé à 4-5 ans) selon les OAP. Celle du « Bout Baron » est envisagée à court terme. L'enquête publique ayant lieu mi-2024, il pourrait être pertinent de remettre à jour les périodes de mise en œuvre envisagées.

Réponse de la commune : En complément des réponses apportées par le commissaire enquêteur, la commune précise que le calendrier de raccordement au réseau d'assainissement collectif des parcelles AC404 et AC405 sera défini conjointement avec celui de l'opération, non précisé à ce jour.

Concernant le chemin existant rue des Ravaux, son élargissement n'est pas prévu, considérant qu'aucune entrée / sortie de véhicule motorisé n'est prévu en lien avec l'opération.

Concernant le stationnement, il s'effectuera à la parcelle pour les logements individuels. Pour les logements individuels, les abris non clos type carports seront privilégiés. Pour les logements collectifs, le stationnement sera mutualisé à travers la création d'une poche de stationnement unique en sous-sol. Les stationnements en surface privilégieront les revêtements perméables. Un abri destiné au stationnement des vélos sera aménagé.

Concernant l'échéancier les OAP intègrent un délai estimé d'ouverture à l'urbanisation s'appuyant sur une temporalité définie en court/moyen/long termes, définie en cohérence avec la planification de la production de logements sociaux fixée par le contrat de mixité sociale pour la période triennale 2022-2025. Sans avenant à ce contrat, la commune

conserve ses objectifs, tout en ayant conscience de leurs enjeux.

b. OAP « Secteur Gare »

Observation n°38 (O) : Concernant l'OAP « Secteur Gare », il est demandé à ce que soient pris en compte plusieurs éléments :

- Décalage du parking vers le sud pour moins impacter les parcelles nord ;
- Création d'un mur entre le parking et les parcelles proches (AB70-71 notamment) pour limiter les nuisances ;
- Décalage de la sortie des voitures à un autre endroit (sur la RD).

Le secteur nord de l'OAP pouvant évoluer plus vite que le reste de la zone, il est demandé que cet aspect soit anticipé.

Réponse de la commune : La commune prend bonne de ces propositions, sans pour autant être en mesure de se positionner dans l'immédiat. Ces éléments seront partagés avec SNCF Gares & Connexion et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. Ils pourront être intégrés dans la version pour approbation si ces derniers ne remettent pas en cause la faisabilité de l'opération.

Observation n°39 (O) : Il existe une mare favorable à la biodiversité sur les parcelles AB70-71 (présence du triton notamment) : il y a un risque d'incidences sur cette biodiversité par la mise en place du projet associé à l'OAP « Secteur Gare ».

Réponse de la commune : Cette information n'a pas été relevée dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU dont le volet faune/flore a été réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Ces éléments seront néanmoins portés à connaissance des porteurs de projets, afin que des expertises plus poussées puissent être réalisées dans le cadre de l'opération.

Observation n°40 (O) : Il existe aujourd'hui une problématique de stationnement au niveau de la gare, les espaces de stationnement présents étant pleins très tôt le matin.

Réponse de la commune : Deux parkings jouxtent aujourd'hui la gare : un premier parking à l'Ouest du secteur, d'une capacité de 167 places, qui concentre 77% des véhicules stationnant en gare ; un second parking à l'Est du secteur, d'une capacité de 64 places. Dans le cadre de l'OAP, la capacité du parking doit être augmentée, en lien avec le projet d'IDF Mobilités.

Observation n°41 (O-M) : Est-il possible d'inclure des exigences pour le stationnement des cycles sur le secteur de la Gare ?

Réponse de la commune : La commune prend bonne note de ces propositions, sans pour autant être en mesure de se positionner dans l'immédiat. Ces éléments seront partagés avec SNCF Gares & Connexion et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France.

Observation n°42 (O-C) : L'OAP prévoit 30 logements dont 18 logements locatifs sociaux. Cela devrait correspondre à environ 27 places de stationnement (*voir toutefois ci-dessous*). 75% de la surface de l'OAP semblent être pris par le parking de la gare, ce qui laisse peu de place pour faire ces logements et les stationnements dédiés (d'autant plus que, en raison du risque de remontée de nappe, il semble compliqué d'aller au-delà d'un niveau de sous-sol). La possibilité de création de 30 logements sur ce secteur d'OAP ne semble donc pas démontrée.

Note de la CE : L'avis d'IDF-M indique que, dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de Valmondois, il est exigé une place pour 30 m² de surface de plancher. Selon le plan de l'OAP, 0,4 hectare sera alloué à un programme immobilier mixte. Ce qui impliquerait donc 130 places de stationnement environ. Il conviendrait dans un premier temps d'estimer le nombre de places de stationnement nécessaire pour la réalisation du programme (en considérant la surface de plancher uniquement dédiée aux logements, des commerces étant prévus en rez-de-chaussée), pour en estimer ensuite la faisabilité.

Réponse de la commune : Il est d'abord nécessaire de rappeler la différence entre l'emprise affichée dans une OAP pour l'implantation de bâtiments (0,4 ha) et la surface de plancher de ces bâtiments (inconnue à ce jour). Les 130 places de stationnement indiquées par le commissaire enquêteur n'est pas la quantité correcte à retenir, comme cela est précisé après.

Par ailleurs, le seuil indiqué par le commissaire enquêteur d'une place de stationnement pour 30m² est absent de l'avis, ne correspond pas aux recommandation du PDUIF (2,35 places / logement). L'avis précise que le projet de règlement ne nécessite pas de modification.

Enfin, il est nécessaire de rappeler que pour les constructions situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut pas, malgré toute disposition du plan local d'urbanisme (PLU), être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (C. urb. art. L 151-36). Ce plafond est ramené à 0,5 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, les logements locatifs intermédiaires, les résidences pour personnes âgées et les résidences universitaires (C. urb. art. L 151-34 et L 151-35).

Observation n°43 (O) : La création de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments est très positive au vu du manque de commerces sur le territoire communal (boulangerie et épicerie en difficulté, pharmacie fermée...).

a. OAP « Equipements Publics »

Observation n°44 (O) : Quel sera le devenir des terrains initialement visés par l'OAP « Equipements Publics » finalement abandonnée.

Note de la CE : Voir également Observations n°20 et 22.

Réponse de la commune : Les parcelles concernées par cette observation étaient initialement concernées par l'OAP « Equipements publics » qui n'est finalement pas retenue, pour tenir compte de l'avis de la CDPENAF, comme indiqué dans les pièces « Analyse des avis des PPA et réponses de la commune » et « Synthèse du PLU ».

La procédure en cours ne permettra pas de rendre constructible ces parcelles, considérant les autres choix effectués et débattus dans le PADD.

4) Autres observations

Observation n°45 (M) : Il a été indiqué, en date du 3 juin 2024, que le dossier d'enquête publique n'était pas en ligne.

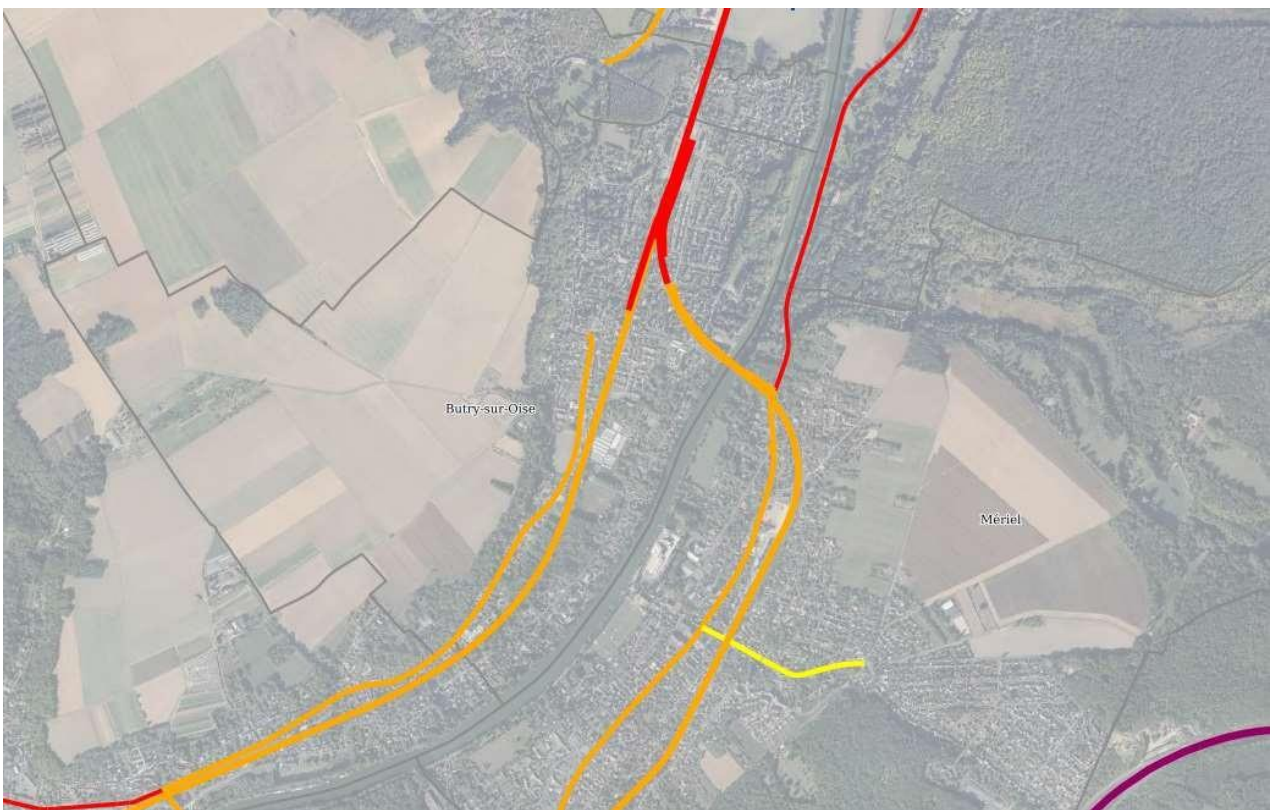
Note de la CE : Le dossier d'enquête publique n'était en effet pas en ligne le matin-midi du 3 juin 2024. Il a été rendu accessible le soir de ce même jour.

Réponse de la commune : La commune s'accorde avec l'analyse produite par le commissaire enquêteur et ne souhaite pas apporter d'élément complémentaire.

Observation n°46 (O-M) : Quel est le statut, au regard des nuisances sonores, de la rue de Parmain ? Quelle différence entre le classement sonore et les cartes d'urgence de bruit présentées ? La contribution sonore de la rue de Parmain semble similaire à celle de la Rue Pasteur (1C-p47) mais le classement est différent.

Quelles mesures prises, le cas échéant, pour les nouvelles constructions et les constructions existantes au vu de ces nuisances ? / Quel impact potentiel sur l'OAP des Violaines ?

Note de la CE : Selon la carte ci-dessous (qui reprend globalement les informations présentées sur la carte page 48 de l'évaluation environnementale), la rue de Parmain n'est pas classée. Seules les voies ferrées, la rue Emile Hauw et la RD4 (rue Pasteur), au sud, à partir de la Mairie, semblent classées.



Extrait de la carte de classement sonore des voies sur Butry-sur-Oise (DDT95)

Concernant les cartes complémentaires, présentées page 47 de l'évaluation environnementale, il s'agit de cartes de bruit établies à l'échelle de l'intercommunalité par l'ancien EPCI « Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes ». Celles-ci permettent de mieux appréhender les nuisances sonores liées aux transports terrestres dans l'urbanisation du territoire, au-delà de l'aspect strict de classement des voies.

Réponse de la commune : La commune s'accorde avec l'analyse produite par le commissaire enquêteur et ne souhaite

pas apporter d'élément complémentaire.

Observation n°47 (O) : Plusieurs incohérences ont été notées dans le projet de PLU, par exemple :

- Dans le diagnostic (pièce 1A) : la commune de L'Isle-Adam est évoquée page 17 à la place de Butry-sur-Oise ; une pharmacie, un café associatif ou encore l'école privée Flaubert sont évoqués alors qu'ils n'existent plus ;
- L'OAP « Secteur Gare » n'est pas reprise dans l'évaluation globale des logements (pièce 1B) ;
- Le scénario 3 évoque 28 415 habitants à terme (pièce 1B, page 15).

La mise à jour effectuée semble ainsi incomplète par rapport au PLU précédent et plusieurs coquilles subsistent.

Note de la CE : Une relecture et une vérification complètes semblent judicieuses, le cas échéant, avant approbation définitive du PLU.

Réponse de la commune : Ces coquilles seront corrigées dans la version pour approbation.

Observation n°48 (O) : Il est demandé le zonage associé à plusieurs parcelles sur le territoire de Butry-sur-Oise et les éventuelles évolutions de zonage envisagées :

- Parcelle AB344 ;
- Parcelle X187 ;
- Parcelle AC136 ;
- Parcelle AE114 ;
- Parcelle X116 ;
- Parcelle X127.

Note de la CE : Après consultation du cadastre (<https://cadastre.gouv.fr/>), il est précisé que les parcelles semblent concernées par les zonages suivants :

- Parcelle AB344 ☐ UG dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet de PLU ;
- Parcelle X187 ☐ N dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet de PLU ;
- Parcelle AC136 ☐ N dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet de PLU ;
- Parcelle AE114 ☐ N dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet de PLU ;
- Parcelle X116 ☐ A dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet de PLU ;
- Parcelle X127 ☐ N dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet de PLU.

On peut ensuite se référer au règlement écrit du PLU pour obtenir les informations relatives aux autorisations et interdictions dans chaque zone.

Réponse de la commune : La commune s'accorde avec l'analyse produite par le commissaire enquêteur et ne souhaite pas apporter d'élément complémentaire.

Avis émis par les Personnes Publiques Associées

Le projet de révision générale du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées concernées. Certains avis ont été transmis en retour et ont donc été annexés au dossier d'enquête publique et mis à disposition du public dès le démarrage de l'enquête :

- L'Agence Régionale de la Santé Ile-de-France (avis favorable sous réserve) – en date du 4 août 2023 ;
- RTE (avis favorable sous réserve) – en date du 29 juin 2023 ;
- GRT Gaz – en date du 6 juillet 2023 ;
- Ile-de-France Mobilité (avis favorable sous réserve) – en date du 31 août 2023 ;
- Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (avis favorable sous réserve) – en date du 11 septembre 2023 ;
- SNCF Réseau (avis favorable sous réserve) – en date du 2 août 2023 ;
- Direction Générale de l'Aviation Civile (avis favorable) – en date du 26 juillet 2023 ;
- Département du Val d'Oise (avis favorable) – en date du 12 septembre 2023 ;
- Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (avis favorable) – en date du 31 août 2023.

En complément, des avis ont été émis en cours d'enquête publique et ont alors été annexés au registre :

- Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France (avis défavorable) – en date du 20 juin 2024 ;
- SEDIF – en date du 25 juin 2024.

On peut également rappeler que la MRAe a émis un avis en date du 6 mars 2024 (n°MRAe APPIF-2024-019), sur l'évaluation environnementale de la révision générale, disponible dans les pièces du dossier d'enquête publique, avec le mémoire en réponse de la Mairie.

Après lecture des différents avis et des mémoires en réponse, certains points soulevés par les PPA sont précisés ci-après.

Observation n°49 (ARS) : L'ARS indique que la pollution des sols ne fait pas l'objet de prescriptions dans le règlement, le PADD et les OAP.

Note de la CE : Dans le mémoire en réponse à l'avis des PPA, il est indiqué « l'interdiction d'implantation des installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique » dans les zones A et N. La question reste toutefois pour les secteurs d'OAP, non localisés dans des zonages A et/ou N. Faisant écho à une recommandation de la MRAe, il pourrait être intéressant de demander des études de pollution des sols avant mise en œuvre des projets sur les secteurs d'OAP ?

Réponse de la commune : Conformément aux recommandations de la MRAe, la commune précisera dans les OAP qu'il sera nécessaire de réaliser des études de pollution des sols avant mise en œuvre des projets.

Observation n°50 (ARS) : L'ARS demande à ce que soit ajouté au sein du dossier un recensement des sources émettrices de rayonnement électromagnétiques. Elle demande à ce que soit développé des mesures à ce sujet dans le règlement, le PADD et les OAP.

Note de la CE : Comment cette thématique peut-elle être prise en compte dans le cadre des futurs aménagements envisagés sur le territoire ? Des études seront-elles imposées aux éventuels promoteurs (notamment sur les secteurs

d'OAP) – au même titre que le sujet « pollution des sols » ?

Réponse de la commune : Cette recommandation de l'ARS n'est pas retenue dans le cadre du PLU considérant la faiblesse des enjeux sur le territoire de Butry-sur-Oise. Les porteurs de projets seront libres de mener une étude sur cette thématique.

Observation n°51 (DGAC) : La DGAC indique que la servitude T7 relative aux obstacles de grande hauteur était bien reportée dans la liste des servitudes d'utilité publique mais n'était pas reprise dans les annexes au PLU.

Note de la CE : Ce point n'est pas repris dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.

Réponse de la commune : Ce complément sera réalisé dans la version pour approbation.

Observation n°52 (CA-IDF) : La Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable sur le projet de PLU et émet les observations suivantes :

- Enlever le sous-zonage Ap et tout laisser en zonage en A, pour permettre de nouvelles installations sur tout le secteur, mais en indiquant qu'il convient de privilégier l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et aménagements agricoles en zone A ;
- Article 1.2.1 : Autoriser également les dépôts liés à l'activité agricole : compostage, amendements (sous réserve de la réglementation en vigueur) ;
- Article 1.3 :
 - Les marges de retrait imposées aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées peuvent être réduites ;
 - Les marges de retrait imposées aux constructions agricoles par rapport aux limites séparatives sont trop importantes et peuvent également être réduites.
- La hauteur des constructions agricoles proposée est de 7 mètres à l'égout du toit : or, en zone agricole, une hauteur minimale de 12 mètres au faitage doit être autorisée en conservant la possibilité d'une hauteur plus importante, par exemple en cas de nécessité technique motivée et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Note de la CE : Voir également Observation n°18.

Réponse de la commune : La réglementation de la zone agricole sur le territoire de la commune, dont le classement d'une grande partie du territoire en zone Ap (Agricole protégée), est un choix assumé par la commune, qui a permis depuis l'approbation du PLU actuellement en vigueur de préserver la qualité des paysages et limiter le mitage en zone agricole.

La commune est d'accord pour autoriser les serres à usage agricole en zone Ap. Le règlement du PLU sera modifié en conséquence.

La commune ne souhaite pas modifier l'article 1.2.2. étant donné que sont autorisés « Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement ».

La commune ne souhaite pas modifier l'article 1.3. En effet, des cas particuliers sont prévus pour déroger aux règlement d'implantation. Concernant la hauteur, elle est limitée à 7 m mais un dépassement de la hauteur pourra être accordé pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire

Les dispositions inscrites dans le règlement sont les suivantes :

- « Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer. »

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- *aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.*
- *aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...)*

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres bâtiments.

CAS PARTICULIERS

Les constructions à usage d'activités, agricole ou d'élevage, ne peuvent s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation ne dépendant pas de l'exploitation.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve :

- *que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.*

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc, ...).

- Hauteur des constructions

La hauteur (H) des constructions définie au chapitre 2 des annexes du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur pourra être accordé pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

L'insertion de l'équipement dans le site ne devra en aucun cas être de nature à porter une atteinte grave au paysage. »

Observation n°53 (SEDIF) : Le SEDIF a émis un certain nombre de préconisations, reprises ci-après :

- Citer les arrêtés modificatifs de 1998 et 2000 du captage de Méry-sur-Oise dans la liste des servitudes et ajouter l'arrêté de 2000 dans les annexes sanitaires ;
- Rendre plus lisible le Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) du captage sur le plan des servitudes ;
- Ajouter les règles édictées par ces arrêtés dans le règlement des zones N, Nzh, UG, UH et UM ;
- Mettre à jour les informations relatives à l'eau potable dans l'évaluation environnementale et ajouter la note relative à la situation générale de l'alimentation en eau potable dans les annexes sanitaires ainsi que le plan du réseau ;

- Pour les projets de construction et d'aménagement, tenir compte des dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion des demandes d'autorisation d'occupation du sol prévues par les articles L332-6 à L332-14 du Code de l'Urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures.

Note de la CE : Le détail de tous les ajouts à effectuer est précisé dans le courrier du SEDIF : il convient de s'y reporter.

Réponse de la commune : Ces ajouts seront réalisés dans la version pour approbation.

Observations sortant du champ de la présente enquête publique

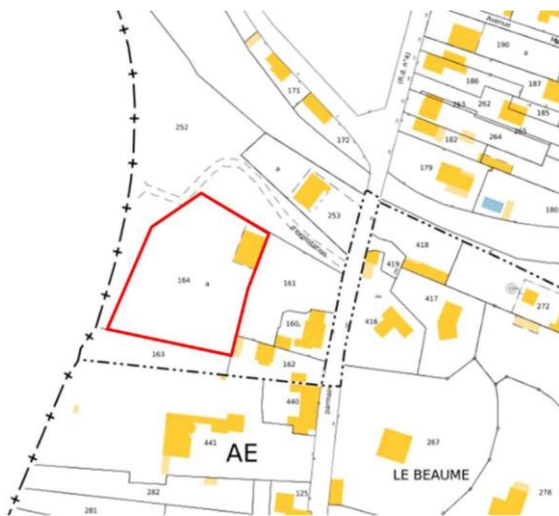
Plusieurs observations ont été émises dans le cadre de la présente enquête publique, bien que non directement liées à la révision générale du PLU. Elles sont replacées ci-après. La Mairie peut, si elle le souhaite, apporter des éléments de réponse complémentaires.

Observation n°54 (O) : Des risques pour la sécurité (des piétons notamment) semblent exister sur la rue de Parmain. Il est demandé de prévoir une fermeture de cette rue à la circulation des poids lourds (pour réduction de ces risques mais également pour limiter les nuisances et la fragilisation du bâti du fait des circulations...). Il est également suggéré une mise en sens unique avec réorganisation des stationnements pour ralentir les véhicules.

Le souci se pose également sur la rue des rayons (absence de trottoirs, dangerosité pour les piétons et notamment les enfants). Il faudrait pouvoir prévoir une continuité plus sécuritaire pour les piétons.

Observation n°55 (O) : Il y aurait eu un déboisement « sauvage » sur la parcelle AE164 (information relayée à la mairie hors enquête publique). Quelles actions ont été engagées en recours à ce déboisement ?

Note de la CE : La parcelle AE164 est précisée ci-dessous. Elle est localisée en zonage N et UG (PLU en vigueur et projet de PLU objet de la présente enquête publique). Un affichage de permis de construire (pour construction de maison individuelle) a été aperçu au niveau du chemin bordant au nord des parcelles 161 et 164 : ces interventions sont peut-être en lien avec la demande ?



Parcelle AE164



Photographie du site

Observation n°56 (O) : Concernant le projet d'extension de l'école primaire : ne peut-on prévoir une extension ailleurs que sur la friche attenante qui présente des arbres adultes (prévoir par exemple une extension en réduisant la cour de l'école, ou sur d'autres parcelles) ?

Observation n°57 (M) : Dans la résidence du 18 rue du port à l'auge, bâtiment c, il existe une problématique de fortes odeurs d'égouts dans la salle de bain niveau lavabo et qui s'étale dans la première chambre depuis plus d'un an. L'information a été remontée à l'OPAC qui avait fait intervenir le constructeur des canalisations enterrées suite à une bouche d'évacuation bouchée mais le problème persiste malgré tout. L'OPAC ne s'occupe à priori plus du sujet désormais.

Observation n°58 (O) : Que s'est-il passé sur les parcelles localisées au nord de l'OAP des Violaines ? Pourquoi les peupliers présents ont-ils été enlevés ?

Note de la CE : Les parcelles concernées semblent être localisées à Valmondois.



Photographie du secteur

Observation n°59 (O) : Des demandes de permis de construire auraient été déposées en zone UG avec des hauteurs de bâtiments de 12-13 mètres, ce qui inquiète les riverains.

Note de la CE : Le règlement de la zone UG indique que « la hauteur (H) des constructions, définie au chapitre 2 des annexes du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ». Une hauteur de 12-13 mètres semble donc incompatible avec le règlement.

Observation n°60 (O) : Des aménagements sont-ils prévus pour améliorer les cheminements piétons le long de l'Oise ?

Observation n°61 (O) : Reste-t-il des secteurs d'intervention de l'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Île-de-France) sur le territoire ?

Observation n°62 (O) : 4% des logements du territoire communal sont vacants. Comment ce phénomène est-il taxé ? La taxation peut-elle être augmentée ?

Note de la CE : Le diagnostic du PLU (pièce 1a) indique une vacance de 4,8%.

Observation n°63 (O) : Un problème d'entretien de la végétation de certaines parcelles, en bordure de voie ferrée, sur la rue Richebout, avec risques d'incendie, est remonté.

Observation n°64 (O) : Le mur présent à l'angle de la rue Juliette Crosnier de la rue Pasteur est très dégradé, à cause du passages de camion sur la rue Juliette Crosnier, qui est normalement interdite à ce type de circulation.

Observations / Questionnements complémentaires de la Commissaire Enquêtrice

En complément des questionnements émis par le public et les PPA, j'ajoute personnellement les interrogations / observations / demandes de compléments suivantes.

Observation n°65 : Quelles sont les échéances envisagées pour la mise en place des aménagements prévus au niveau des 4 emplacements réservés présentés dans le projet de révision du PLU ?

Réponse de la commune : La mairie n'est pas en mesure de déterminer les échéances de réalisation étant donné qu'elle n'est pas propriétaire des terrains sur lesquels se situent les emplacements réservés.

Observation n°66 : Pouvez-vous apporter des compléments de réponse aux avis des PPA émis (pour ceux traités partiellement ou non traités au démarrage de l'enquête publique : observations n°49 à 53) ?

Réponse de la commune : Voir réponse de la commune aux observations n°49 à 53.

Observation n°67 : Comme indiqué dans le diagnostic territorial, certaines dispositions de la charte du PNR du Vexin français sont à prendre en compte dans le PLU de Butry (développement démographique et de l'habitat, préservation des espaces naturels et des paysages...). La charte du PNR est actuellement en cours de révision, avec une enquête publique envisagée d'ici fin 2024. La ville de Butry-sur-Oise a-t-elle anticipé cette révision ? Quelles sont les dispositions prises par la commune permettant d'anticiper la compatibilité du PLU avec cette future charte ?

Réponse de la commune : La future charte du PNR n'était pas disponible et n'a pas été portée à la connaissance de la commune dans le cadre de la révision générale du PLU. Le PNR du Vexin a néanmoins participé aux réunions associant les personnes publiques et s'est exprimé sur le projet de révision générale. Dans le cas où des incompatibilités seraient avérées, une procédure de mise en compatibilité pourra être envisagée.

Observation n°68 : Comment ont été établies les cartes de synthèse des habitats des OAP «Violaines» et «Bout Baron» ? Une carte existe-t-elle pour le secteur des Grands Prés ? Les études complètes, réalisées par Nature & Compétences (N&C), ayant permis d'identifier les enjeux écologiques des différentes zones, peuvent-elles être mise à disposition du public ?

Note de la CE : Voir également Observation n°22.

Réponse de la commune : Les cartes de synthèses des habitats faune / flore ont été réalisées par un bureau d'étude spécialisé, sur la base d'une analyse bibliographique et de passage sur site. L'ensemble des études sont retranscrites dans l'évaluation environnementale du PLU. Seul les secteurs de projets retenus ont fait l'objet de ces études.

Observation n°69 : Il convient de clarifier certains points suite à l'abandon de l'OAP « Equipements Publics » : zonage A conservé, mise en place d'un emplacement réservé ou non.

Note de la CE : Voir également Observations n°20, 22, 28 et 44.

Réponse de la commune : La commune n'a pas fait le choix d'ouvrir ce secteur à la construction puisqu'elle est limitée

par les différentes contraintes règlementaires, supra-communales (SDRIF, ...), environnementales, etc.

La commune a fait le choix d'abandonner l'OAP « Equipements publics » à la suite de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Aucun emplacement réservé n'est prévu sur ce secteur.

Observation n°70 : Comment les objectifs du SDRIF-E (<https://www.iledefrance.fr/participer-la-vie-citoyenne/je-participe-la-vie-de-la-region/le-sdrif-e-ile-de-france-objectif-2040>) ont-ils été pris en compte / anticipés dans le projet de PLU ?

Réponse de la commune : Le futur SDRIF-E n'était pas opposable dans le cadre de la révision générale du PLU. Ses représentants ainsi que la DDT ont néanmoins participé aux réunions associant les personnes publiques et se sont exprimés sur le projet de révision générale. Dans le cas où des incompatibilités seraient avérées, une procédure de mise en compatibilité pourra être envisagée.

Observation n°71 : D'autres avis de Personnes Publiques Associées (PPA) ont-ils été reçus en cours d'enquête publique?

Réponse de la commune : La commune a reçu un avis du SEDIF le 25 juin 2024 lors de l'enquête publique.

Observation n°72 : Les tableaux des pages 103 à 105 de la pièce 1c « Evaluation environnementale » sont vides.

Réponse de la commune : Ces tableaux sont une erreur de mise en forme du document. Aucun contenu n'est manquant. La correction sera faite dans la version pour approbation.

J'attire votre attention sur l'importance de me transmettre votre mémoire en réponse, au plus tard le mercredi 24 juillet 2024, afin de me permettre de finaliser mon rapport d'ici le 1^{er} août 2024.

Butry-sur-Oise, le 10 juillet 2024

La Commissaire Enquêtrice

Anaïs SOKIL