

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 :

(Nom, prénom, fonction, signature et cachet)

La commissaire enquêtrice :

Anaïs SOKIL

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°E2400027/95 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://butrysuraise.fr/avis-denquete-plu/>), en association avec une adresse mail dédiée pour le recueil des observations dématérialisées (enquetepubliqueplu@villebutrysuraise.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 permanence. 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@villebutryuroise.fr) (observations repérées par la lettre « M ») ;
- Oralement et collectées par le commissaire enquêtrice 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. EMPLACEMENTS 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.

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...

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.

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.

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.

Observation n°6 (O) : La population sur Butry-sur-Oise semble rester longtemps après installation. Aussi, comment assurer le 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) ?

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 ?

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) ?

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

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 ?

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

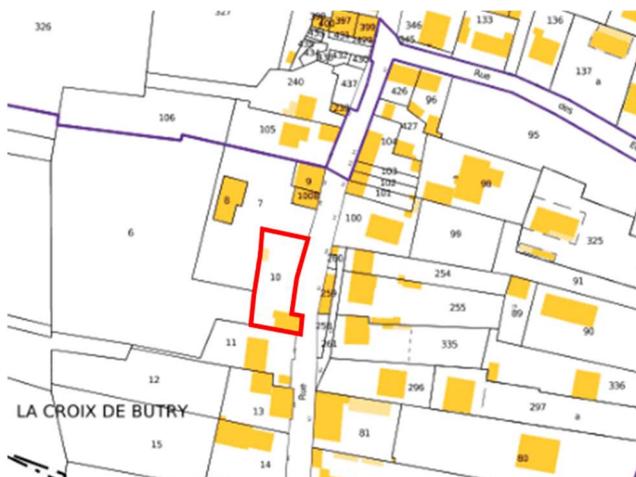
Observation n°12 (O) : La coulée verte allant du plateau vers l'Oise n'est pas indiquée sur le plan de zonage et les plans associés.

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 ?

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

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.

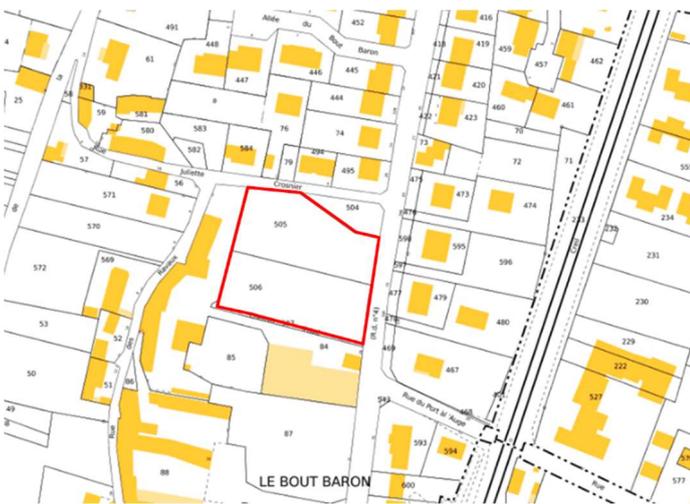
Observation n°16 (O) : Pourquoi le règlement UGa ne reprend-il pas les éléments inscrits dans le règlement intérieur des lotissements présents ?

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

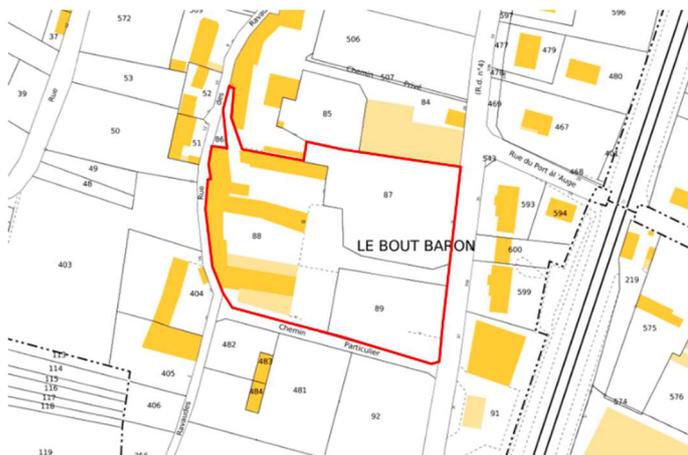
Observation n°18 (R) : Le classement en zone Ap empêche tout développement d'une activité de serre envisagée par une famille d'exploitant (26 hectares sur la commune de Butry).

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

Observation n°19 (O) : Pourrait-on envisager la mise en place d'éoliennes sur le plateau, en zone Ap, pour permettre d'alimenter la commune par le biais de cette énergie renouvelable ?

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).



Parcelles AC87, AC88 et AC89



Accès au site au 30 rue Pasteur



Organisation des parcelles AC87, AC88 et AC89

Il est précisé que les parcelles AC87, AC88 et AC89 ne présentent plus de caractère agricole de longue date, sans que 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.

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).

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 replit 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.

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 ?

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.

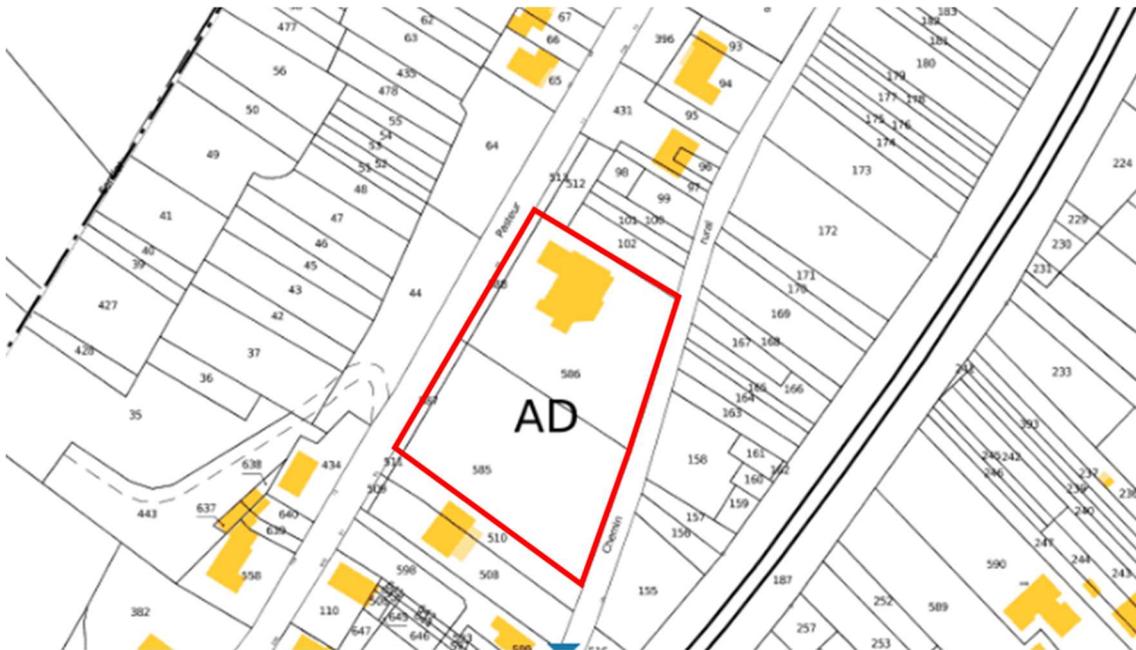
La façade de cette parcelle sur la rue Pasteur, très fréquentée, constitue une rupture d'urbanisation, puisque s'y trouvent, de part et d'autre des constructions.

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).



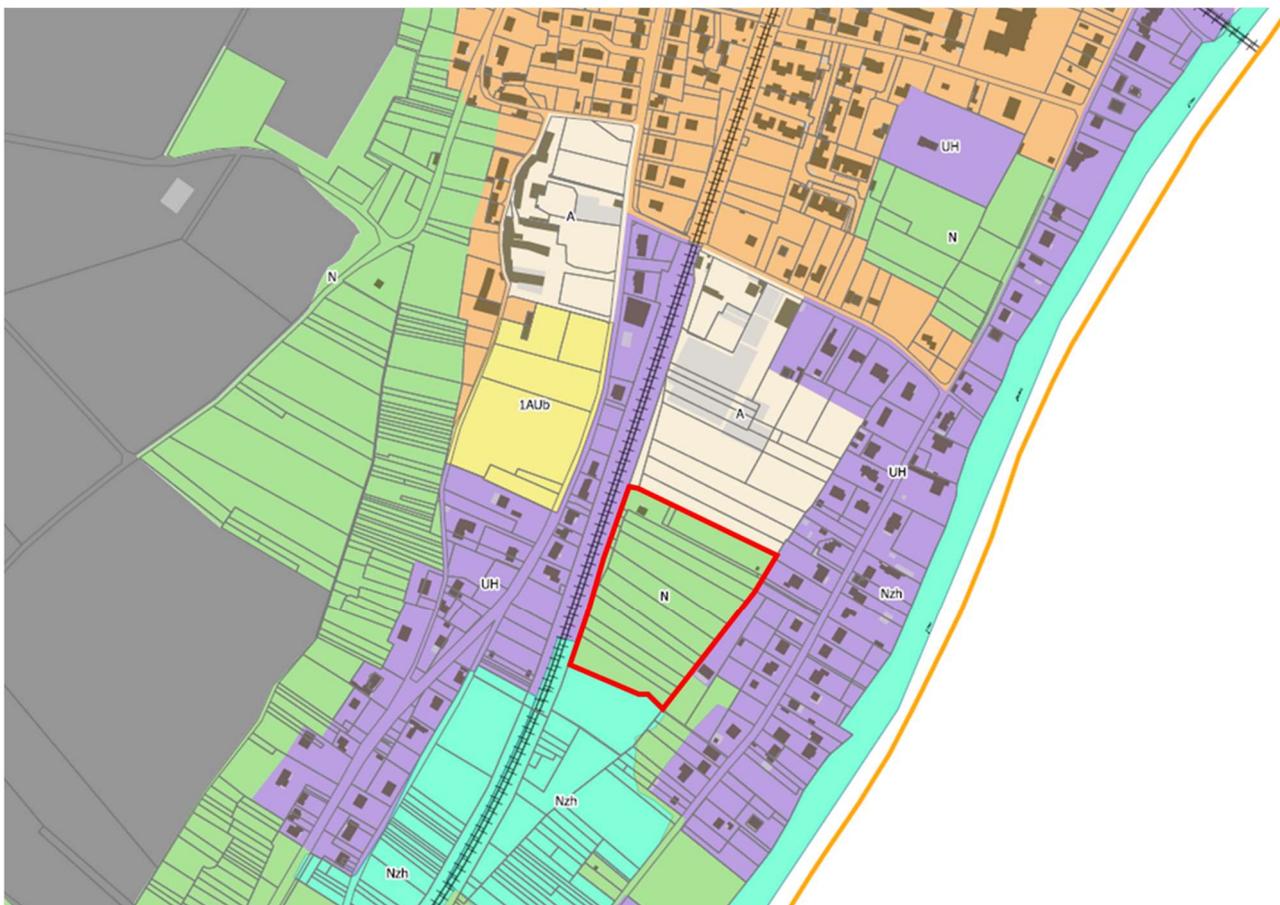
Parcelles AD585, AD586, AD587 et AD588



Photos des parcelles AD585 et AD587

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

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).

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

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.

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

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.

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.

3) Observations portant sur les OAP

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

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 ».

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*.

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) ?

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 ?

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.

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.

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 ».

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.

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

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.

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.

4) Autres observations

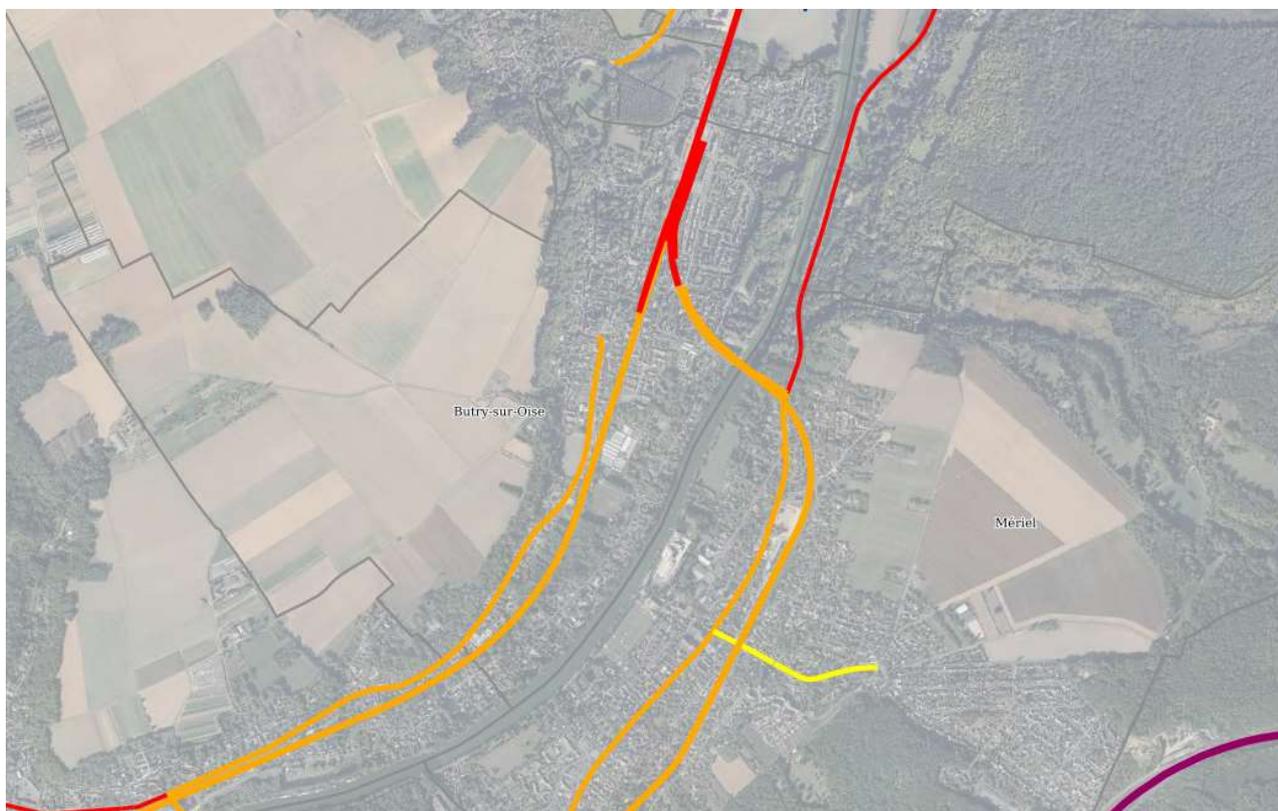
Observation n°45 (M) : Il a été indiqué, en date du 3 juin 2024, que le dossier d'enquête publique n'était pas en ligne.

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.

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'émergence 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 Haww 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.

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.

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.

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 ?

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 » ?

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.

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*.

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.

Observations sortant du champ de la présente enquête publique

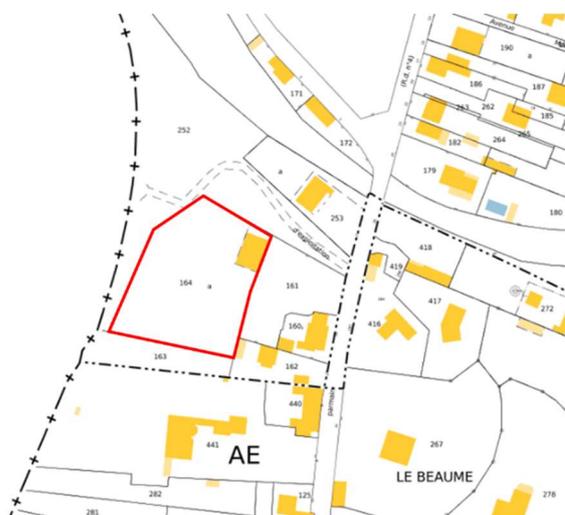
Plusieurs observations ont été émises dans le cadre de la présente enquête publique, bien que non directement liées à la révision générale du PLU. Elles sont replacées ci-après. La Mairie peut, si elle le souhaite, apporter des éléments de réponse complémentaires.

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 ?

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) ?

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 ?

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 mises à disposition du public ?

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

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.

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 ?

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

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

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

Anais SOKIL