



Equitéo Avocat

Avocat à la Cour d'Appel de PARIS

SELARLU inscrite au RCS de PARIS sous le n°843 488 552

Hôtel de CAGLIOSTRO
99 boulevard Beaumarchais
75003 - PARIS
Tél. : +33 (0)1 40 92 03 16
E-mail : cabinet@equiteo.fr

MAIRIE

Madame le Commissaire enquêteur
Projet de révision du PLU de Butry-sur-Oise
Place Pierre Blanchard
95430 BUTRY-SUR-OISE

Paris, le 18 juin 2024

Par email : enquetepubliqueplu@villebutrysuroise.fr et par LRAR

Nos références :

Dossier : 019927

Affaire : PRIOUX ET CONSORTS / COMMUNE DE BUTRY-SUR-OISE

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous écrire en qualité de Conseil de (ci-après dénommés les « *requérants* ») :

- 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.

Mes clients tiennent à formuler un certain nombre d'observations au sujet de la révision générale du plan local d'urbanisme sur la commune de Butry-sur-Oise (ci-après dénommé « *PLU* ») et du dossier présenté à cette occasion.

Je vous remercie par conséquent d'annexer ces observations au registre d'enquête et d'y apporter vos éléments de réponse.

Vous en remerciant par avance,

Très cordialement,

Maître Alexandre CHEVALLIER

www.equiteoavocat.fr

MÉMOIRE D'OBSERVATIONS

Les requérants souhaitent apporter plusieurs observations quant à la révision générale du PLU.

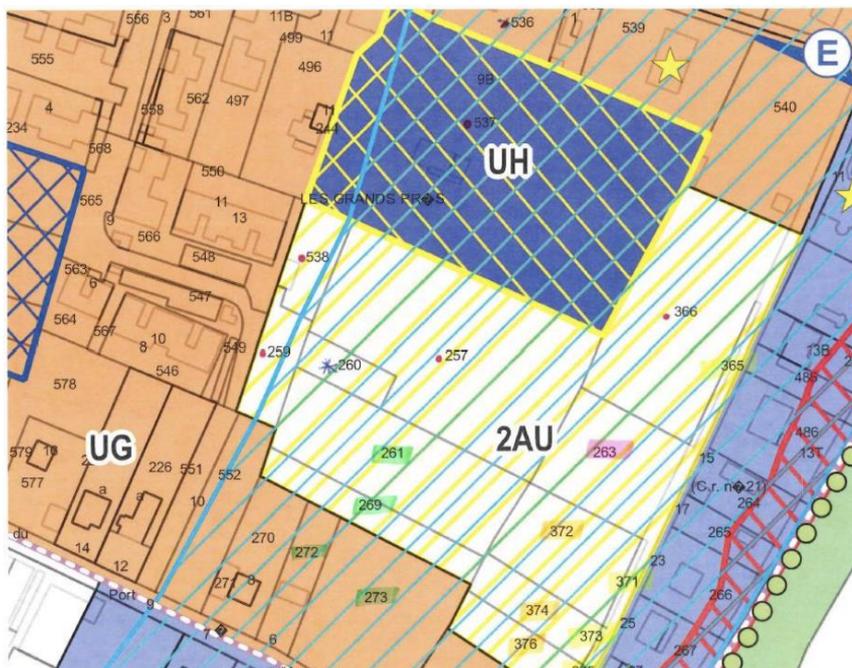
I. LES FAITS

Comme indiqué plus haut, au sein de la commune de Butry-sur-Oise, lieu-dit « Les Grands Prés », les requérants sont propriétaires des parcelles suivantes :

- **Mme et M. PRIOUX** sont propriétaires des parcelles **AC 372, 374 et 376** rue des Rayons (surlignées en orange sur le plan ci-après exposé) ;
- **Mmes DEBLADIS et TADIC** sont propriétaires de la parcelle **AC 263** rue des Rayons (surlignée en rose sur le plan ci-après exposé) ;
- **M. Jean-Marie BOUET** est propriétaire des parcelles **AC 261, 269** rue du Port à l'Auge (surlignées en vert sur le plan ci-après exposé) ;
- **La SCI DOMAINE DU BUTRY** est propriétaire des parcelles **AC 257, 259, 366, 538** (disposant d'un point rouge sur le plan ci-après exposé) .

(Pièce n°3, titres de propriété)

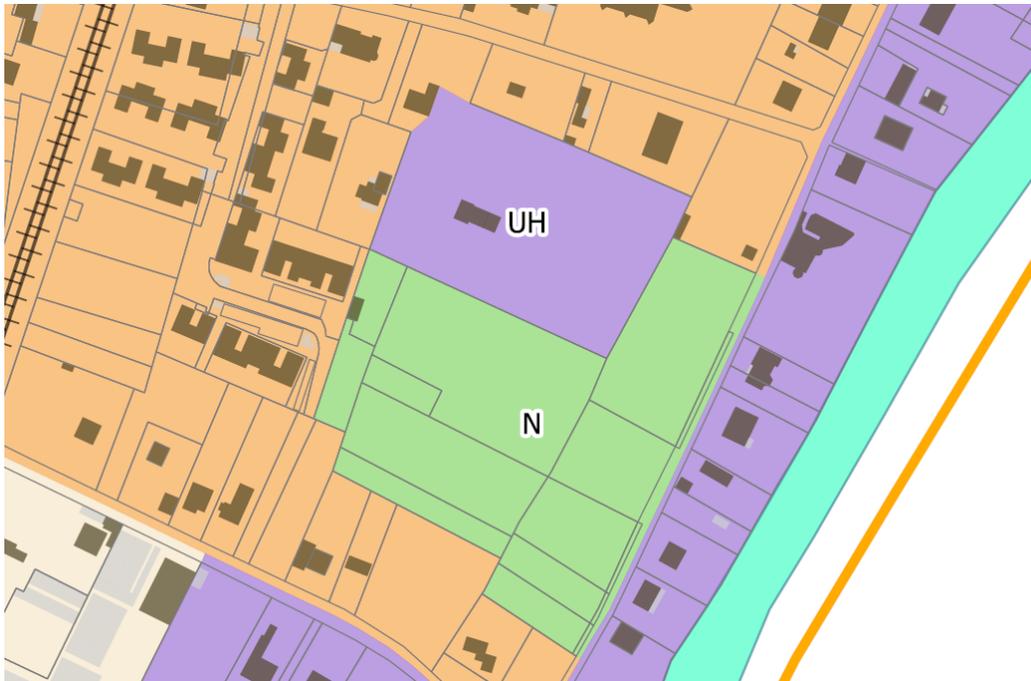
Selon le plan de zonage du PLU de la commune de Butry-sur-Oise immédiatement antérieur à celui soumis à la présente enquête publique, l'ensemble de ces parcelles était situé en zone 2AU :



Extrait de l'ancien plan de zonage du PLU directement antérieur au PLU actuel suite à la modification simplifiée n°2 de novembre 2020 (Pièce n°4)



Le projet de PLU soumis à l'enquête publique a modifié l'ancien zonage et impacté les parcelles des requérants précitées qui se trouvent désormais en zone N :



Règlement graphique zonage soumis à enquête publique (Pièce n°5)

Or, cette modification du zonage est susceptible d'être entachée d'illégalités.



II. L'ILLÉGALITÉ DU CLASSEMENT EN ZONE N DES PARCELLES DES REQUÉRANTS

Il sera abordé l'erreur manifeste d'appréciation et les faits matériellement inexacts relatifs au classement en zone N des parcelles de requérants (II.A.), puis, l'incohérence entre le Projet d'aménagement et de développement durable (ci-après dénommé « PADD ») et le règlement du projet de PLU arrêté (II.B.).

A. Sur l'erreur manifeste d'appréciation et les faits matériellement inexacts relatifs au classement en zone N des parcelles de requérants

En droit, , l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme prévoit :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

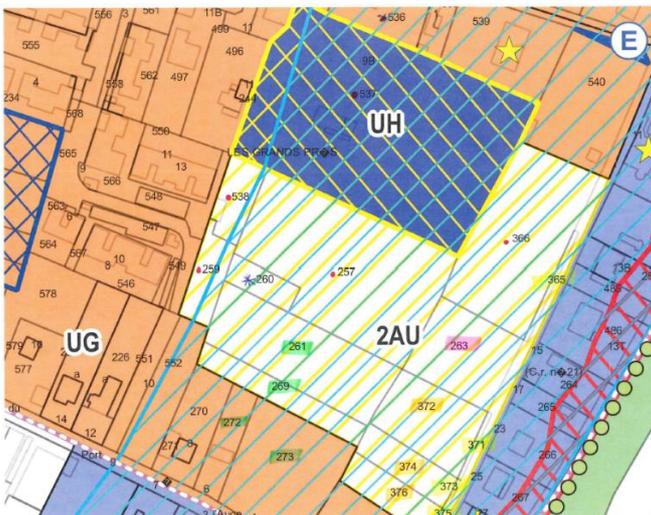
La Cour administrative d'appel de Lyon a estimé le 6 janvier 2015¹ :

« 4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les auteurs du plan local d'urbanisme ont eu pour objectifs de favoriser l'activité agricole et d'encourager le développement du vignoble Saint-Pourcinois en identifiant un zonage particulier pour cette activité ainsi que, par ailleurs, de limiter l'urbanisation en confortant le bâti existant dans les seuls bourgs-centres de Monétay et de Montigny ; que la parcelle cadastrée section ZC n° 124 appartenant aux consorts D..., d'une superficie totale d'environ 4 500m² et située dans le secteur du bourg de Monétay, a été classée en zone Ug pour sa partie ouest et en zone N pour sa partie est ; qu'il ressort du plan de zonage du plan local d'urbanisme que cette partie est de la parcelle ZC n° 124 est enclavée entre un secteur à urbaniser classé en zone AU au sud et des parcelles déjà urbanisées au nord, à l'ouest, ainsi qu'à l'est, bien que les constructions soient séparées du terrain en litige par une voie publique ; que la seule circonstance invoquée par la commune que cette partie de la parcelle ne supporte aucune construction ne suffit pas à justifier son classement en zone naturelle ; que, dès lors, le classement de la partie est de la parcelle cadastrée section ZC n° 124 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; que le fait que le classement des parcelles appartenant aux consorts D...a évolué au cours de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme est sans incidence sur la légalité du classement finalement retenu ».

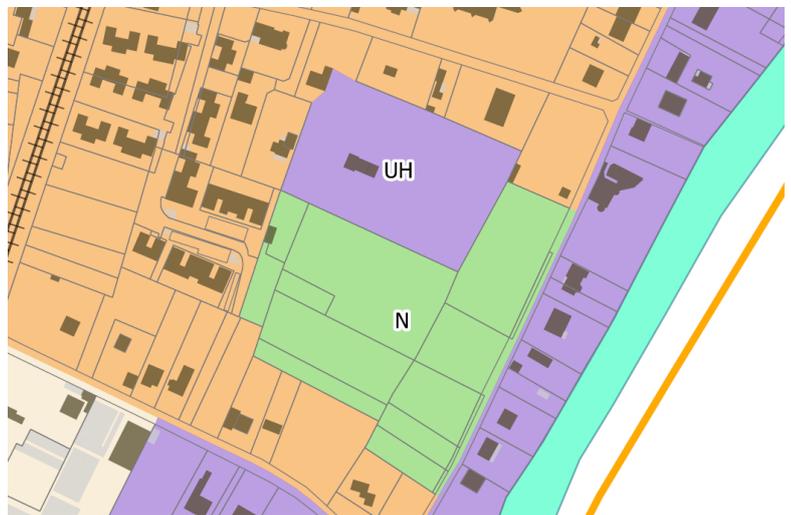
¹ CAA de Lyon, 1re chambre - formation à 3, 06/01/2015, 13LY03066, Inédit au recueil Lebon.

Il appartient ainsi aux auteurs d'un PLU de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer, en conséquence, le zonage et les possibilités de construction. Leur appréciation, sur ces différents points, est censurée par le Juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

En l'espèce, selon le plan de zonage du PLU de la commune de Butry-sur-Oise immédiatement antérieur à celui litigieux, les parcelles des requérants situées au niveau du lieu-dit les « Grands Prés », cadastrées **AC 257, 259, 261, 263, 269, 366, 372, 374, 376, et 538** étaient situées en zone 2AU. Ce projet de PLU a modifié l'ancien zonage et impacté ces parcelles qui se trouvent désormais en zone N :



Ancien plan de zonage du PLU (Pièce n°4)



Règlement graphique zonage soumis à enquête publique (Pièce n°5)

Or, ce classement se fonde sur des faits matériellement inexacts en outre d'être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, le bilan de concertation laisse apparaître les réponses suivantes de la commune :

Compte-rendu des principaux échanges

Questions adressées par les habitants	Réponses proposées par la commune et le bureau d'études
Pourquoi ouvrir la zone à urbaniser du Bout Baron plutôt que l'ancienne zone 2AU « Les Grands Prés » du PLU en vigueur ?	<p>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. En effet, le SDRIF impose de ne pas consommer plus que 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal. Ainsi, en mobilisant la zone 1AU des Violaines (0,74 ha) et la zone 1AU du Bout Baron (1,56 ha), la commune consommera 2,3 hectares. La mobilisation de l'ex-zone 2AU des Grands Prés n'est donc pas envisageable dans ce scénario.</p> <p>La zone du Bout Baron a été préférée pour sa situation en continuité de l'urbanisation existante et par son aspect d'ancienne friche agricole dont les enjeux écologiques ont été identifiés comme mineurs. Le potentiel foncier (1,56 ha) de ce secteur était en outre supérieur à celui du secteur des Grands Prés.</p>

(Pièce n°2, bilan de concertation)



Ainsi, la commune a décidé d'augmenter sa population pour atteindre 2.700 habitants à l'horizon 2035 par la création de 171 logements avec un potentiel maximal de 2,3 hectares.

Elle mobilise de ce fait la zone 1AU des Violaines (0,74 ha) qui devient la zone 1AUa et la zone 1AU du Bout Baron (1,56 ha) qui devient la zone 1AUb, sans pour autant mobiliser la zone 2AU des Grands Prés qui a été reclassé en zone N.

Elle considère que la zone du Bout Baron serait plus adaptée à l'urbanisation que la zone des Grands Prés pour les raisons suivantes :

1. La zone du Bout Baron se situerait en continuité de l'urbanisation existante contrairement à la zone des Grands Prés ;
2. 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 ;
3. 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.

(Pièce n°1, délibération n°DCM2023016 Conseil municipal Butry-sur-Oise 25.05.2023)

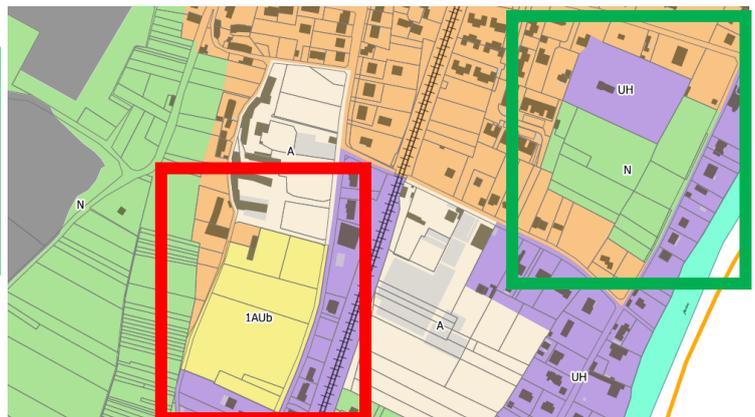
Or, ces trois raisons ne sauraient justifier du classement en zone N du secteur des Grands Prés.

En premier lieu, la zone des Grands Prés se situe bien plus en continuité de l'urbanisation existante que la zone du Bout Baron. En effet, il ressort de l'ancien comme du nouveau plan de zone du PLU que les parcelles de la zone des Grands Prés sont enclavées entre un secteur urbanisé classé en zones UG, UH et UHa sans aucune séparation.

Or, le secteur du Bout Baron (encadré en rouge sur le plan), bien que jouxtant des parcelles situées en zones classées UH et UG, jouxte, contrairement au secteur des Grands Prés (encadrés en vert sur le plan), **également des terrains se trouvant non seulement en zone A et N, mais également en Espaces Boisés Classés (EBC) :**



Ancien plan de zonage du PLU (Pièce n°4)



Règlement graphique zonage soumis à enquête publique (Pièce n°5)



Règlement graphique prescriptions soumis à enquête publique (Pièce n°8)

Ainsi, cette décision de classement du secteur des Grands Prés se base sur des faits matériellement inexacts.

Si la situation de fait avait été prise en considération avec exactitude, la zone des Grands Prés aurait dû être considérée comme se trouvant bien plus dans la continuité de l'urbanisation existante que le secteur du Bout Baron.

En deuxième lieu, 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.

Tout d'abord, les enjeux écologiques des secteurs des Grands Prés comme du Bout Baron ne sont pas étayés, rendant impossible l'analyse du bien-fondé de cet argument.

Ensuite, il existe une contradiction évidente entre la position de la commune qui estime que le secteur du Bout Baron disposerait d'un aspect d'ancienne friche agricole et la position du Bureau d'études ALTEREO prise dans le cadre du diagnostic territorial du 17 octobre 2022, lequel précise en page 71 : que la « Zone 2AU dite du « Bout Baron » : ancienne parcelle agricole, **cet ensemble de parcelles est aujourd'hui une prairie enfrichée, d'une superficie de 1,59 hectare.** »

Ainsi, à ce jour, le secteur du Bout Baron s'apparenterait plutôt à une prairie enfrichée qu'à une friche agricole.

En tout état de cause, il n'est 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 hectares.** ».

Ici encore, les auteurs du PLU ont commis une erreur manifeste d'appréciation.

Enfin, il sera constaté deux points.

D'une part, ledit diagnostic précise en page 70 et 71 que 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 ».*

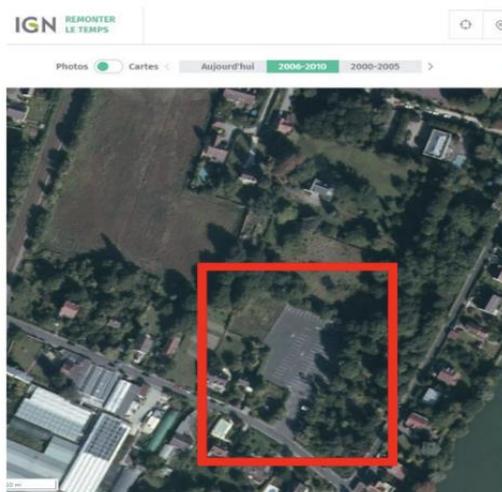
Il apparaît donc que la zone Les Grands Prés était plus à même de maintenir son zonage AU puisque elle est la seule à avoir accueilli la réalisation d'un ensemble de logements entre 2010 et 2020.

D'autre part, ledit diagnostic indique en page 70 que « *La zone 1AU dite des « Violaines », correspondant aujourd'hui à un pré de pâture pour des chevaux. Elle 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.* »

Il est ici aussi difficile de comprendre la raison pour laquelle 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.** »

(Pièce n°6, diagnostic territorial bureau d'études ALTEREO 17.10.2022)

Il sera d'ailleurs noté 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. Ainsi, ces parcelles ont été bitumées durant près de 19 ans (voir encadré rouge ci-après) :



Photographie 2006-2010 IGN



Photographie prise sur les lieux par M. BOUET

Le secteur des Grands Prés est au surplus parfaitement desservi par les réseaux présents à proximité, à savoir les voies publiques.

L'ensemble de ces éléments caractérisent une appréciation inexacte des faits et des erreurs manifestes d'appréciation.



En troisième et dernier lieu, 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 bureau d'étude a constaté l'inverse.

Dans son diagnostic territorial en pages 70 et 71, le bureau d'étude a calculé une superficie de 1,6 hectare s'agissant du secteur des Grands Prés, de 1,59 hectare pour le secteur du Bout Baron.

Quant à lui, le bilan de concertation (extrait intégré précédemment) fait part d'une superficie de 1,56 hectare pour le secteur du Bout Baron et de 0,74 hectare pour le secteur des Violaines.

En somme la superficie la plus importante revient au secteur des Grands Prés contrairement à ce que soutient la commune dans le bilan de concertation.

Une nouvelle fois, il ne pourra qu'être constaté que ce nouveau zonage est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, les auteurs du PLU s'étant fondé sur des faits matériellement inexacts.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est demandé d'émettre dans votre rapport un avis défavorable quant au classement en zone N des parcelles des requérants.

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

En droit, l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme prévoit :

*« **Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.** »*

Par ailleurs, l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme prévoit :

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.»

Les dispositions de l'article L. 151-8 du code de l'urbanisme ne se bornent pas à prévoir un simple rapport de compatibilité entre ces éléments du PLU, mais une véritable cohérence.



En l'espèce, en premier lieu, le PADD stipule en page 7 :

« [...] La population communale est en croissance constante depuis 30 ans, portée par le solde migratoire et la construction de programmes de logements sociaux. L'accueil de nouvelles familles a permis d'entretenir l'animation du village et de maintenir la fréquentation de ses commerces et services tout en garantissant l'usage des nombreux équipements publics dont est dotée la collectivité. Si la période récente affiche une relative stagnation démographique, la commune devrait renouer avec la croissance démographique dans les prochaines années, en lien avec la réalisation de plusieurs programmes de logements sociaux.

Les projections établies à l'échelle de la commune à l'horizon de la décennie à venir conduisent donc à envisager une reprise maîtrisée de la croissance démographique, avec une population totale estimée à environ 2 700 habitants à l'horizon 2035. 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. [...]

Elle se donne comme objectif d'atteindre environ 2 700 habitants d'ici 2035, soit un taux de croissance démographique annuel de 1%.

Pour atteindre cet objectif de croissance, l'accueil de nouveaux habitants nécessitera la création d'environ 170 nouveaux logements, soit 12 logements par an environ. [...] »

(Pièce n°7, Plan d'aménagement et de développement durables, page 7)

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 du PADD est 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 », parcelles des requérants, à ce jour classé en zone AU.

Au contraire, le règlement graphique du PLU aurait dû prendre en considération le PADD précité et, soit, conserver en zone AU les parcelles des requérants, soit, les classé en zone U, mais aucunement en zone N.

Cela établit une première incohérence.

En second lieu, le PADD stipule en page 10 :

« 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.

Ainsi la municipalité souhaite conserver l'intégrité des espaces cultivés productifs et conforter les implantations agricoles stratégiques. »

(Pièce n°7, Plan d'aménagement et de développement durables, page 10)

Il apparaît que le PADD entend conserver et développer les espaces agricoles de la commune.

Dans son bilan de concertation annexé à la délibération n° DCM2023016, il apparaît également que la commune considère que le secteur du Bout Baron disposerait d'un aspect d'ancienne friche agricole.

(Pièce n°2, bilan de concertation annexé à la délibération n°DCM2023016)

Il peine à comprendre alors pourquoi la commune a entendu transformer cette friche agricole 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.

En d'autres termes, le règlement graphique aurait été cohérent avec le PADD 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, à tout le moins, de conserver son zonage AU.

Ceci établit une seconde incohérence.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est demandé d'émettre dans votre rapport un avis défavorable quant au classement en zone N des parcelles des requérants.

*

* *

À titre conclusif, je vous prie d'annexer ces observations au registre d'enquête et d'y indiquer vos avis eu égard aux éléments ci-avant rapportés par les requérants.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire enquêteur, à l'expression de mes salutations distinguées.

Maître Alexandre CHEVALLIER



PIÈCES JOINTES

Pièce n°1, délibération n°DCM2023016 Conseil municipal Butry-sur-Oise 25.05.2023

Pièce n°2, bilan de concertation annexé à la délibération n°DCM2023016

Pièce n°3, titres de propriété

Pièce n°4, ancien plan de zonage du PLU

Pièce n°5, règlement graphique zonage soumis à enquête publique

Pièce n°6, diagnostic territorial bureau d'études ALTEREO 17.10.2022

Pièce n°7, plan d'aménagement et de développement durables soumis à enquête publique (PADD)

Pièce n°8, règlement graphique prescriptions soumis à enquête publique