

**Eric AZOULAY**

Ancien Bâtonnier de l'Ordre  
Ancien membre du Conseil de l'Immobilier de l'Etat  
Droit Immobilier  
Droit Commercial des Affaires et de la Concurrence  
ericazoulay@fedarc.com

**Philippe ROLLAND**

Droit du Travail  
Droit Commercial des Affaires et de la Concurrence  
philipperolland@fedarc.com

**Katy CISSÉ**

katycisse@fedarc.com

**Mélodie PANUICZKA**

Master 2 Droit Privé Général  
melodiepanuiczka@fedarc.com



# Fedarc

## AVOCATS

Société d'Avocats Inter-Barreaux  
Val d'Oise - Paris - Haute-Loire

**Jonathan CARON**

Master 2 Droits de l'Homme et Droit Humanitaire  
DU Conseil et Contentieux de la Fonction Publique  
jonathancaron@fedarc.com

**Axel CALVET**

Master 2 Droit Pénal de l'Entreprise  
axelcalvet@fedarc.com

**Juliette MOREAU**

Master 2 Droit Privé et Sciences Criminelles

**Cathy ALPHONSE**

Master 1 Droit public

**Maxime BETAMONA**

Master 1 Droit privé

Affaire : LOISEAU / MAIRIE DE BUTRY  
N/Réf. : JC/JC N° 20223295  
V/Réf. :  
**Par courrier recommandé n° 1A 209 477  
7401 7 et e-mail :  
enquetepubliqueplu@villebutrysuraise.fr**

Madame le Commissaire enquêteur  
Projet de révision du PLU  
Commune DE BUTRY SUR OISE  
Place Pierre Blanchard  
95430 BUTRY-SUR-OISE

Pontoise, le 2 juillet 2024

Madame le Commissaire enquêteur,

J'interviens en qualité de conseil des consorts LOISEAU, propriétaires indivis de trois parcelles cadastrées AC 87, 88 et 89 sis 30 rue Pasteur 95430 Butry sur Oise.

La commune de Butry-sur-Oise s'est engagée à engager une procédure de révision de son PLU.

Les consorts LOISEAU ont donc immédiatement alerté la Commune sur une difficulté particulière par courrier recommandé du 19 janvier 2023 et lors d'une entrevue en Mairie.

Curieusement, la Commune ne fait aucune mention de ces échanges.

S'agissant de la classification d'une parcelle, le juge administratif reconnaît qu'il revient à l'administration de déterminer le plan de zonage sous le contrôle du juge administratif.

Néanmoins une telle appréciation est réalisée sous le contrôle du juge qui peut la censurer dès lors qu'elle repose sur une erreur manifeste d'appréciation ou sur des faits matériellement inexacts (**arrêt Conseil d'état n° 09860 en date du 23 mars 1979, arrêt Conseil d'état n° 78639 en date du 8 juillet 1991 ; Cour Administrative d'Appel de Nantes, 5ème chambre, 28/06/2013, 11NT02579, Inédit au recueil Lebon**).

Le Juge administratif vérifiera que le zonage d'un terrain correspond à ses caractéristiques propres (**Arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille n° 16MA03735 en date du 12 juin 2018**).

Il vérifie également la cohérence du zonage avec les objectifs du PLU.

Lorsqu'un classement résulte d'une erreur manifeste d'appréciation, le maire est tenu de faire droit à une demande émanant d'un particulier tendant à la rectification de ce zonage illégal, même si elle n'est

CABINET CRÉÉ EN 1989



**SELARL FEDARC**

**Siège social et adresse postale :** 55 - 57 Rue de l'Hôtel de Ville - 95300 PONTOISE

**Cabinets inter-barreaux :** 24 rue Cambon - 75001 PARIS / 3 rue des Moulins - 43000 LE PUY EN VELAY

**Tél :** 01.34.24.51.80 / **Télécopie :** 01.34.43.51.58

**Mail :** [fedarc@fedarc.com](mailto:fedarc@fedarc.com) / **Site internet :** [www.fedarc.com](http://www.fedarc.com)

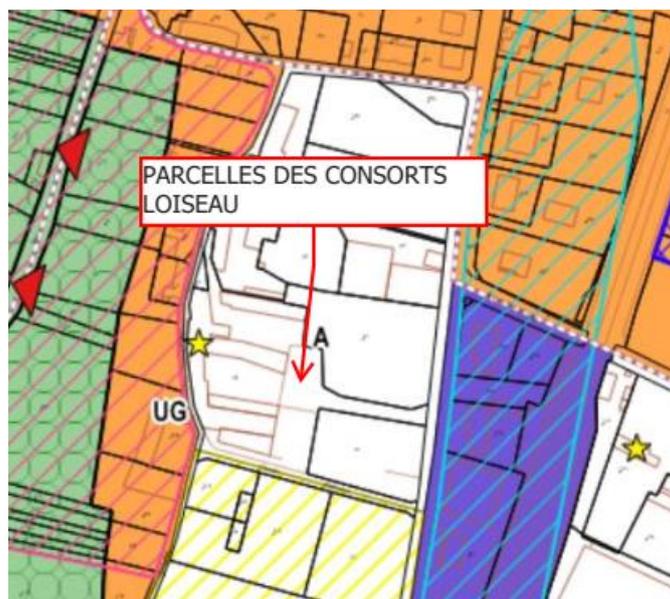
SIRET 909 826 422 00018 - N°TVA intracommunautaire FR 61 909 826 422

pas présentée pour des motifs d'intérêt général (Conseil d'Etat, 10/ 7 SSR, du 27 avril 1998, 170665, mentionné aux tables du recueil Lebon).

Actuellement, leurs parcelles sont situées en zone agricole.

Toutefois, ces parcelles ont totalement perdu leur caractère agricole de longue date, sans que la Commune, pourtant dument informée de la situation, ne le prenne en compte.

Dans le cadre de la modification du PLU, il est prévu de maintenir le zonage existant, à savoir :



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.

Ainsi, manifestement, les parcelles de mes clients sont situées dans une zone totalement urbaine.

S'agissant de la parcelle elle-même, la famille LOISEAU n'exploite plus de terres agricoles depuis de longues années.

Ils ont d'ailleurs vendu l'essentiel de leurs terres agricoles, qui se situaient sur la plaine du Vexin.

Pour cause, outre l'absence de repreneur, leur propriété ne serait plus adaptée à l'exploitation agricole.

Par exemple, 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.

La rue de la Cavée se présente de la manière suivante :



Ensuite, la parcelle se présente de la manière suivante :



Désormais, leur propriété est à usage d'habitation.

Peu à peu, la famille LOISEAU modifie les ouvrages existants.

La Commune a autorisé 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 (Pièces n°1 et 2) – (Pièces n°3 à 6).

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

Dans ces circonstances, mes clients demandent la modification du zonage de leurs parcelles en zone urbaine, conformément à leurs caractéristiques propres.

Une telle classification 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.

Notamment l'indivision LOISEAU souhaite 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.

Une telle modification non seulement s'impose mais en plus serait en conformité avec les objectifs fixés et les avis rendus.

A cet égard, la Commune de BUTRY SUR OISE est identifiée comme présentant des 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**).

EN vous remerciant par avance pour l'attention que vous donnerez à ces observations et demeurant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire enquêteur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Jonathan CARON

**Pièces jointes :**

1. ARRETE ACCORDANT UNE DECLARATION PREALABLE EN DATE DU 05 DECEMBRE 2017 + DOSSIER URBANISME (Piscine)
2. ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE EN DATE DU 27 MAI 2008 + DOSSIER URBANISME (ABRIS)
3. Photographie Chemin d'accès la maison AC88
4. Photographie Piscine AC87
5. Photographie Jardin AC89
6. Photographie Maison AC88