

MAIRIE DE BUTRY-SUR-OISE

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

ENQUETE PUBLIQUE

Du 3 juin au 5 juillet 2024

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

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

Diffusion :

Mairie de Butry-sur-Oise (Original)
Tribunal administratif de Cergy (Copie)
Anaïs SOKIL, commissaire enquêtrice (Copie)

DOCUMENT N°1 : RAPPORT D'ENQUETE

DOCUMENT N°2 : CONCLUSIONS MOTIVEES

Ces deux documents sont indépendants. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci de praticité de lecture et de présentation.

SOMMAIRE

GLOSSAIRE

PREAMBULE

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

A. GENERALITES ET CONTEXTE	17
1) Présentation succincte du territoire communal	17
2) Historique du Plan Local d'Urbanisme de la commune	17
3) Objet de l'enquête publique	17
4) Cadre juridique général	18
5) Choix de la procédure	20
6) Eléments de compréhension du projet de PLU	21
7) L'enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur	24
8) Composition du dossier d'enquête publique	25
B. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	28
1) Désignation du commissaire enquêteur	28
2) Organisation et modalités de l'enquête publique	28
3) Déroulement de l'enquête publique	48
4) Consultations et concertation	50
C. ANALYSE DES OBSERVATIONS	53
1) Observations émises par le public	54
2) Observations émises par les Personnes Publiques Associées	90
3) Observations sortant du champ de la présente enquête publique	95
4) Observations complémentaires de la Commissaire Enquêtrice	97
D. SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	100

PARTIE II : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A. RAPPEL SUCCINCT DE LA PROCEDURE.....	103
B. CONTEXTE TERRITORIAL	103
C. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION	103
D. POINT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	104
E. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PLU SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	105

ANNEXES

GLOSSAIRE

A : Agricole

ADEME : Agence de la transition écologique à Paris

ARS : Agence Régionale de la Santé

AU : A Urbaniser

CA : Chambre d'Agriculture

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CCSI : Communauté de communes Sausseron Impressionnistes

CD : Conseil Départemental

CDPENAF : Commission De Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

CE : Commissaire Enquêteur / Commissaire Enquêtrice

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CMA : Chambre de Métier et de l'Artisanat

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CPT : Coefficient de Pleine Terre

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DDT : Direction Départementale des Territoires

DGAC : Direction Générale de l'Aviation Civile

DRIEAT : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EBC : Espace Boisé Classé

ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

ER : Emplacement Réservé

GRT : Gaz Réseau de Transport

IDF-M : Ile-de-France Mobilités

IGC : Inspection Générale des Carrières

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

LLS : Logement Locatif Social

MOA : Maitre d'Ouvrage

MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

N : Naturel

OAP : Orientation d'Aménagement Programmatique

OMS : Organisation Mondiale de la Santé

OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

PDUIF : Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PNR : Parc Naturel Régional

PPA : Plan de Prévention de l'Atmosphère / Personne Publique Associée

PV : Procès-Verbal

RD : Route Départementale

RN : Route Nationale

RTE : Réseau de Transport d'Electricité

SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAP : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

SDIS : Service Départementale d'Incendie et de Secours

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

SEDIF : Syndicat des Eaux d'Ile-de-France

SICTEU : Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Eaux Usées

SNCF : Société Nationale des Chemins de Fer

SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

U : Urbain

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

PREAMBULE

L'enquête publique objet de ce rapport concerne la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Butry-sur-Oise.

Le responsable du projet de révision du PLU est la Mairie de Butry-sur-Oise, qui est également l'Autorité compétente pour organiser l'enquête publique. J'ai été désignée par décision du 14 mai 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en qualité de commissaire enquêtrice afin de conduire cette enquête publique.

Les dates de l'enquête publique ont été calées du lundi 3 juin au vendredi 5 juillet 2024, en mairie de Butry-sur-Oise.

Les modalités ont été fixées dans 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.

Le présent document se décompose en deux grandes parties :

- **Le rapport d'enquête publique**, reprenant les modalités de celle-ci et l'analyse des observations émises dans ce cadre ;
- **L'avis motivé du commissaire enquêteur**.

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

A. GENERALITES ET CONTEXTE

1) Présentation succincte du territoire communal

La commune de Butry sur Oise est située au cœur de la vallée de l'Oise, dans le département du Val d'Oise, en région Ile-de-France. Butry sur Oise fait partie de la Communauté de communes Sausseron Impressionnistes. Elle est par ailleurs incluse dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Vexin Français.

Le territoire communal est situé sur la rive droite de l'Oise, à 30 km au nord de Paris, à proximité d'un axe routier majeur de la région parisienne : la RN104 (Francilienne). Cette localisation stratégique à 15 minutes de Cergy Pontoise et à moins d'une heure de Paris insère la commune dans un environnement territorial dynamique.

Son territoire s'étend sur 260 hectares. La commune compte 2 254 habitants, pour une densité moyenne de 867 hab/km² (données INSEE 2021).

2) Historique du Plan Local d'Urbanisme de la commune

Les plans d'occupation des sols partiels ont été approuvés les 28 janvier 1991 et 3 juillet 1995.

Par délibération :

- En date du 17 octobre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme dont la révision avait été prescrite par délibération du 20 mai 2008. Le droit de préemption urbain a également été institué par cette même délibération.
- En date du 18 novembre 2013, le Conseil Municipal a approuvé la procédure de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- En date du 17 décembre 2017, le Conseil Municipal a approuvé la procédure de modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme. Une seconde modification simplifiée du PLU a été approuvée le 3 décembre 2020 suite à une erreur de légende sur le plan de zonage ;
- En date du 13 février 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

3) Objet de l'enquête publique

Par lettre enregistrée le 15 avril 2024 au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, le Maire de la commune de Butry-sur-Oise a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de sa commune.

4) Cadre juridique général

Codes applicables

L'arrêté du Maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, en date 16 mai 2024, visait notamment les textes suivants :

- Code général des Collectivités Territoriales ;

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070633/

- Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L123-1 et suivants et L153-1 et suivants ;

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075/

- Code de l'Environnement, et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074220/LEGISCTA000006176443?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF#LEGISCTA000033038617

Contexte supra-communal : documents de planification supérieurs

On peut également rappeler l'existence des documents supra-communaux suivants, s'appliquant au territoire :

- Le Schéma Directeur Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, et dernièrement modifié suite à l'arrêté de DUP du 15 juillet 2019 (à noter l'élaboration en cours du SDRIF-e) ;
- Le Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Ile-de-France, adopté par arrêté n°2013294-0001 ;
- Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) Ile-de-France, arrêté le 14 décembre 2012 par le Préfet de Région ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) Ile-de-France approuvé par arrêté interpréfectoral du 31 janvier 2018 (et en cours de révision) ;
- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) Ile-de-France, signé le 19 décembre 2017 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2016-2021 applicable depuis le 23 décembre 2015.

A noter qu'un Schéma Régional des Carrières est également à l'étude.

On peut préciser que, dans le SDRIF, on retrouve comme un « quartier à densifier à proximité d'une gare » (autour de la gare Transilien de Butry-Valmondois (ligne H)).

Rappelons que, en mars 2022, la Région Île-de-France a lancé la révision de son Schéma directeur environnemental (SDRIF-E), qui détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens qui y vivent. Le projet de SDRIF-E arrêté par le Conseil Régional le 12 juillet 2023 a été soumis à enquête publique jusqu'au 16 mars 2024. Le rapport et les conclusions motivées de la Commission d'enquête sont disponibles depuis le 15 mai 2024

Lois SRU et ELAN

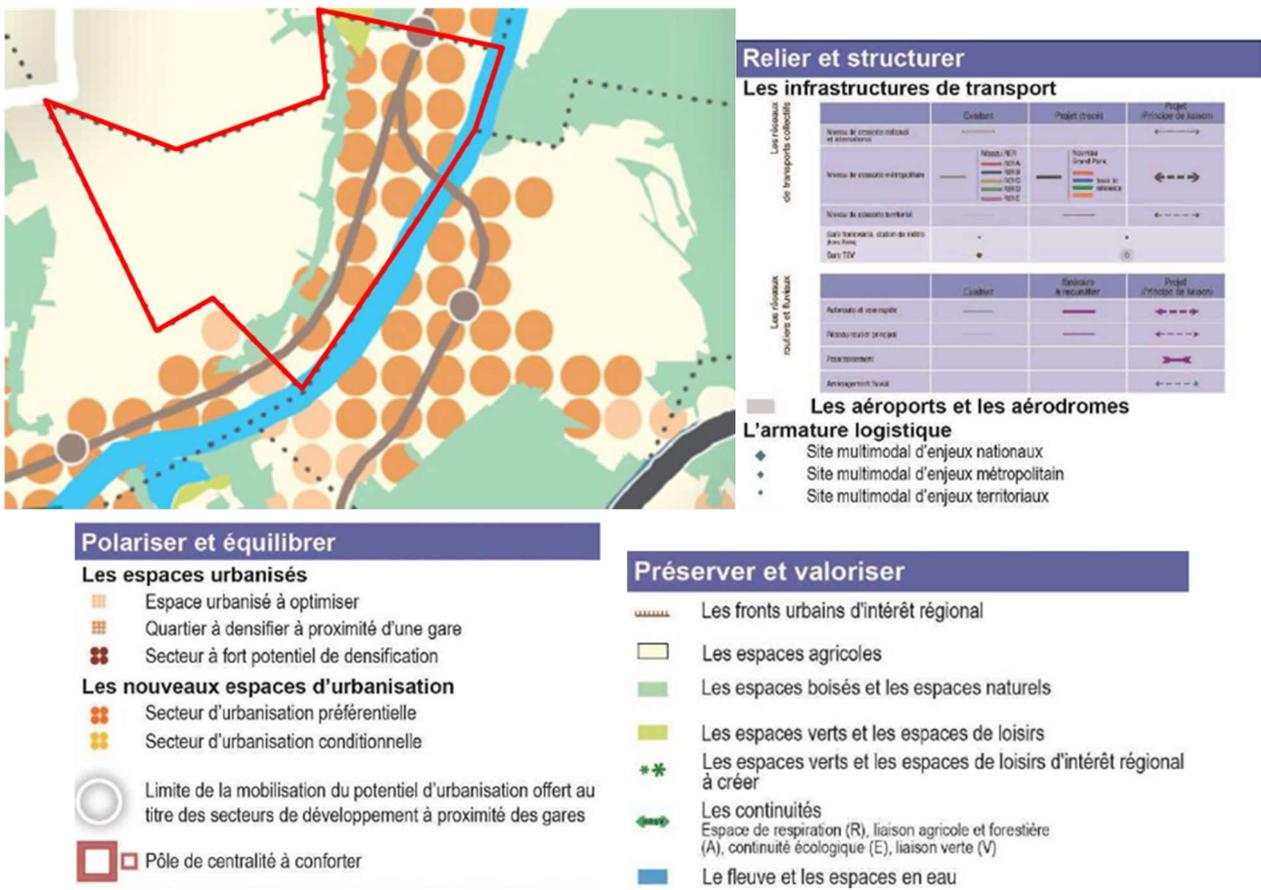
Comme éléments de contexte, il convient également de rappeler les deux grandes lois suivantes :

- La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), imposant la réalisation de logements sociaux à hauteur de 25% du parc de la commune ;

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005630252/2020-12-09/>

- La loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), promulguée le 23 novembre 2018.

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005630252/2020-12-09/>



Extrait du SDRIF au niveau de Butry-sur-Oise

Autres éléments

Il convient enfin de rappeler les éléments suivants :

- 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 ;
- La délibération n°DCM2021005 du Conseil Municipal en date du 13 février 2021 émettant un avis favorable au projet de révision du PLU ;
- La délibération n°DCM2022001 de débat du PADD prise par le Conseil Municipal en date du 17 mars 2022 ;
- La délibération n°DCM2023016 du Conseil Municipal en date du 25 mai 2023 arrêtant le projet de PLU ;
- La décision n°E24000027/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 14 mai 2024 (annexe n°1).

5) Choix de la procédure

Plusieurs procédures distinctes permettent de modifier le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) après son approbation. En fonction de la nature des modifications apportées au projet territorial, le lancement de la procédure, les niveaux de concertation, de consultation du public et d'association des Personnes Publiques Associées diffèrent.

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est ainsi notamment révisé lorsque la commune décide :

- **De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;**
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- **De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.**

Dans le cas présent, la révision du PLU est ainsi notamment nécessaire au titre du premier et du dernier alinéa.

De manière générale, les éléments suivants ont été inscrits dans cette révision :

- Mettre en conformité le PLU au regard des dernières lois modifiant le code de l'urbanisme ;
- Mettre en conformité le PLU avec les documents supra-communaux, notamment le Schéma Directeur d'Ile-de-France, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et le Schéma Régional de Cohérence Ecologie ;
- Mettre à jour les données chiffrées du rapport de présentation (diagnostic socio-économique) ;
- Mettre à jour le scénario de croissance démographique retenu et ajuster les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en conséquence ;
- Permettre la réalisation des programmes de logements sociaux en lien avec les obligations fixées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (25% de logements sociaux à horizon 2025).

Un document de synthèse, présentant les objectifs de la révision du PLU, a été établi par la Mairie en complément des pièces nécessaires, d'un point de vue réglementaire, pour l'enquête publique.

6) Eléments de compréhension du projet de PLU

a) Focus sur l'évolution du règlement graphique

Le plan de zonage du PLU et son règlement déterminent les zones suivantes :

- Les zones urbanisées (U), découpées en :
 - UA : Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu ;
 - UG : Zone à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs d'extension de la commune ;
 - UH : Zone résidentielle réservée principalement à des habitations individuelles ;
 - UM : Zone d'urbanisation mixte à vocation principale d'activités.
- Les zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble :
 - 1AUa, couvert par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP « Les Violaines ») ;
 - 1AUb, également couvert par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP « Le Bout Baron »).
- Les zones agricole (A) : zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- Les zones naturelles (N) : zones naturelles ou forestières protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Les différentes surfaces des zones et secteurs, dans le PLU actuellement en vigueur et dans le projet e PLU, sont les suivantes :

Zones et secteurs	Superficie du PLU modifié en 2017 (en ha)	Superficie du PLU après révision (en ha)
UA	4,36	4,36
UG	47,87	47,96
dont Uga	7,52	7,52
UH	25,79	25,45
dont Uha	7,6	7,86
dont Uhb	0,22	0,37
UM	1,01	0,95
TOTAL U	79	79
1AU	0,74	2,34
2AU	2,98	0
TOTAL AU	3,72	2,34
A	148,39	146,68
dont secteur Ap	89,05	89,1
TOTAL A	148,39	146,68
N	45,2	48,48
dont secteur Nh	0,37	0,73
dont secteur Nzh		10,28
TOTAL N	45,2	48,48
TOTAL GENERAL	276	276

Le projet de PLU indique que le nouveau zonage permet ainsi de restituer environ 3,3 hectares à la zone N.

Nota : Au regard des engagements pris par la commune dans le cadre du mémoire en réponse au PV de synthèse (conservation des parcelles du « cul de sac » en zone A et non N, pour environ 1,7 hectare), les bonnes surfaces seraient :

- Une conservation des surfaces agricoles à environ 148,39 hectares ;
- Une évolution des surfaces naturelles de 45,2 hectares à 46,8 hectares.

Dans tous les cas, une réduction des surfaces urbaines ou à urbaniser de 82,72 hectares à 81,34 hectares. Aucune extension de l'espace urbanisé n'est ainsi prévue, par rapport au PLU actuellement en vigueur.

Ces chiffres seront à vérifier pour intégration à la version définitive du PLU.

b) Focus sur les OAP envisagées

Toujours dans un objectif de facilitation de la compréhension du projet de PLU par le public, le tableau de synthèse qui suit présente la programmation des logements sur les OAP envisagées dans le projet de PLU.

Trois OAP permettent de réaliser le besoin en logements prévu dans le cadre du scénario de croissance démographique retenu par la commune et offre une traduction concrète à la stratégie de rattrapage du taux légal de logements sociaux prescrite dans le contrat de mixité sociale approuvé par la commune :

- Environ 32 logements dont 14 logements locatifs sociaux (LLS) pour les Violaines ;
- Environ 100 logements dont 80% de LLS pour le Bout Baron ;
- Environ 30 logements dont 60% de LLS pour le Secteur Gare.

La mobilisation de ces secteurs d'OAP permet ainsi à la commune de réaliser le besoin en logements en extension nécessaire (136 logements, afin d'atteindre 2 700 habitants en 2035, en complément du potentiel foncier existant en zone urbaine (estimé à environ 35 logements) tout en limitant la consommation foncière à 2,34 hectares, ce qui est conforme au SDRIF.

Nota : une quatrième OAP était initialement prévue pour la création d'équipements publics de proximité. Celle-ci ne sera néanmoins pas retenue in fine, suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires (repris par la CDPENAF), considérant notamment l'absence de projet concret sur le secteur pour le moment. Un encart précisant cet élément a été ajouté, avant enquête publique, dans la note de synthèse du PLU, au préalable de l'enquête publique.

	Projet de PLU	Remarque
Les Violaines	Habitat collectif et individuel en cœur d'îlot Densité de 40 logements / hectare – soit environ 30 logements Dont 40% de logements sociaux (12 logements)	Comprend une sécurisation de l'intersection entre la rue des Violaines et la rue de Parmain et la création d'un trottoir sur la rue de Parmain ainsi qu'un maillage « modes doux »
Le Bout Baron	Habitat collectif et individuel Densité de 80 logements / hectare – soit environ 105 logements Dont 75% de logements sociaux (78 logements)	Création d'un trottoir sur la rue Pasteur et d'un maillage « modes doux »
Secteur Gare	Habitat collectif Densité de 70 logements / hectare – soit environ 30 logements Dont 60% de logements sociaux (18 logements)	Création d'un parking pour la gare avec liaison douce traversante Création de commerces en rez-de-chaussée des bâtiments

c) Focus sur les emplacements réservés

Le tableau qui suit présente l'évolution des emplacements réservés inscrits au plan de zonage.

	Bénéficiaire	PLU actuellement en vigueur		Projet de PLU	
		Numéro	Surface	Numéro	Surface
Opération mixte : Logements/commerces/services	Commune	A	1 365 m ²	A	1 365 m ²
Terrain de sport	Commune	B	1 008 m ²		
Equipements sportifs/jardins/Jeux d'enfants	Commune	C	3 131 m ²		
Extension de la station d'épuration	SICTEU	D	5 677 m ²	B	5 677 m ²
Elargissement de la voirie	Commune	E	83 m ²	C	83 m ²
Elargissement de la voirie	Commune			D	295 m ²

7) L'enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur

Conformément à l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme, « *le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire* ».

L'enquête publique permet « *d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions [...] afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous éléments nécessaires à son information* ». Elle ne peut être inférieure à 30 jours et ne peut excéder 2 mois. L'arrêté d'organisation de l'enquête doit être pris 15 jours au moins avant le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur est désigné, pour mener l'enquête publique, sur la base d'une liste départementale d'aptitude, révisée chaque année par une commission présidée par le président du tribunal administratif.

Le commissaire enquêteur a alors la responsabilité de conduire, de manière impartiale (il signe à ce titre, avant chaque enquête, une déclaration dans laquelle il indique n'avoir aucun intérêt dans le projet), l'enquête publique nécessaire. Il est notamment chargé de veiller au respect de la procédure et à la bonne information du public, via la mise à disposition d'un dossier d'enquête, la tenue de permanences d'accueil du public et le recueil d'observations, écrites sur un registre d'enquête ou envoyées de manière dématérialisée. Il entend toute personne dont il juge l'audition utile, visite les lieux concernés s'il le souhaite, et préside, le cas échéant une réunion publique si cela s'avère nécessaire.

À l'issue de l'enquête publique, il transmet à l'autorité organisatrice de l'enquête un rapport d'enquête relatant la manière dont s'est déroulée celle-ci, faisant état des propositions produites ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage et rédige, sur un document séparé mais lié au rapport, des conclusions motivées où il donne son avis personnel. Ces documents sont rendus publics.

8) Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique, mis à disposition en Mairie et sur le site internet de la Ville, se composait des pièces suivantes :

- **La Note de synthèse du PLU** – document de 18 pages présentant le contexte et les objectifs poursuivis par la révision, le déroulement de la procédure, la composition du dossier d'enquête publique, la concertation menée préalablement et le projet de PLU ;
- **L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) reçus et les réponses apportées par la commune (0)** – document de 11 pages ;
- **L'avis de la MRAe** en date du 6 mars 2024 (21 pages) et **le mémoire en réponse de la commune** (5 pages) ;
- **Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) reçus :**
 - **Avis de l'Agence Régionale de la Santé** (6 pages) ;
 - **Avis de RTE** (8 documents pour un total de 38 pages) ;
 - **Avis de GRT Gaz** (4 documents pour un total de 12 pages) ;
 - **Avis d'IDFM-M** (2 documents pour un total de 8 pages) ;
 - **Avis de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise** (3 pages) ;
 - **Avis de SNCF Réseau** (2 documents pour un total de 22 pages) ;
 - **Avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile** (8 pages) ;
 - **Avis du Conseil Départemental du Val d'Oise** (1 page) ;
 - **Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers** (1 page).
- **Le diagnostic territorial (1A)** – document de 75 pages, présentant le territoire communal, son contexte socio-économique, le potentiel foncier et l'analyse de la consommations de l'espace ;
- **La justification des choix opérés (1B)** – document de 82 pages, présentant les choix retenus pour établir le projet communal ainsi que les pièces réglementaires ;
- **L'évaluation environnementale de la révision du PLU (1C)** – document de 128 pages exposant notamment les enjeux environnementaux concernés par la révision du PLU et l'analyse des incidences de celle-ci sur les enjeux définis, avec proposition de mesures pour réduire ces incidences ;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (2)** – document de 12 pages présentant les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune ;

Les orientations retenues sont les suivantes : Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune ; Poursuivre la croissance du parc de logement dans une logique de mixité sociale et urbaine ; Conforter l'enveloppe urbaine et maîtriser les modalités de l'urbanisation en extension ; Adapter les équipements à l'arrivée de nouvelles populations ; Assurer le développement économique de Butry sur Oise ; Renforcer l'attractivité de la commune ; Développer l'offre touristique ; Favoriser le maintien des activités agricoles ; Veiller à la préservation de la commune dans son environnement ; Prendre en compte les risques naturels et les nuisances ; Protéger les caractéristiques identitaires du paysage ; Respecter la qualité écologique des sites ; Protéger les trames végétales urbaines ; Accompagner et participer à l'essor des énergies renouvelables.

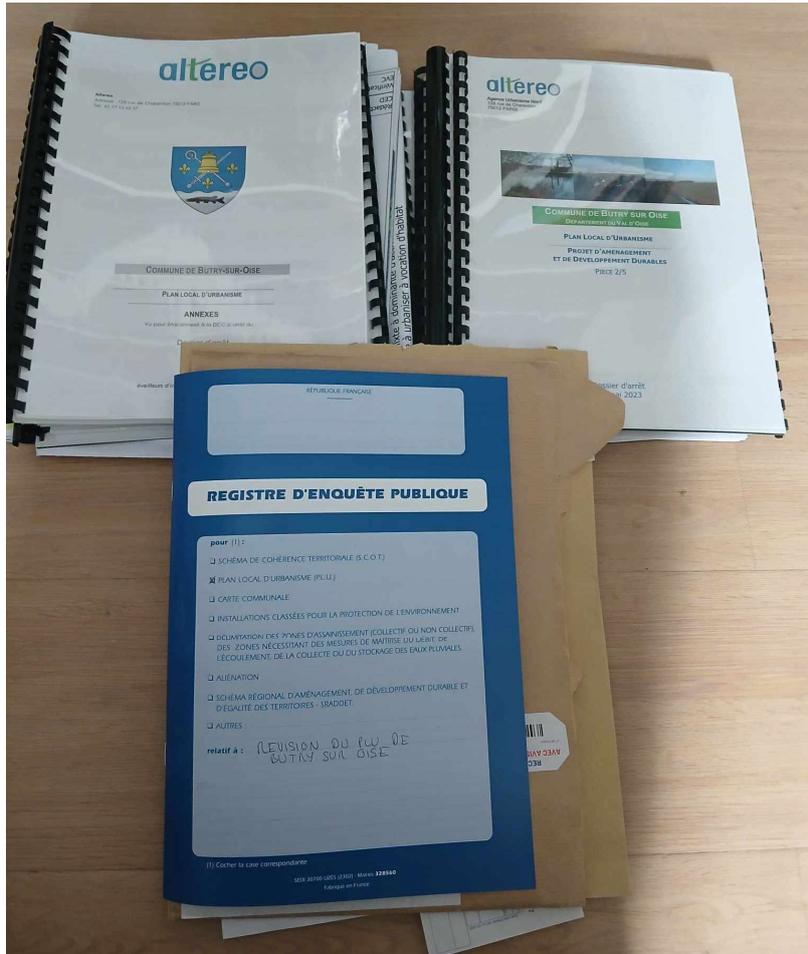
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (3)** – document de 26 pages présentant les préconisations générales puis les OAP sectorielles retenues ;

Trois OAP sectorielles sont présentées : « Les Violaines », « Le Bout Baron » et « Le Secteur Gare ». Initialement, un quatrième secteur dit « Equipements Publics » était également envisagé et apparaît donc toujours dans le document. Celui-ci ne sera néanmoins pas retenu in fine, suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires (repris par la CDPENAF), considérant notamment l'absence de projet concret sur le secteur pour le moment. Un encart précisant cet élément a été ajouté, avant enquête publique, dans la note de synthèse du PLU.

- **Le projet de zonage – règlement graphique (4A) :**
- **Le projet de plan des prescriptions (4B)** (bâtiments remarquables, Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés, Secteurs d'OAP...);
- **Le projet plan des autres informations (4C)** (Axes de ruissellement, zones d'alluvions, sites écologiques...);
- **Le projet de règlement écrit (5)** – document de 172 pages explicitant, par zone, les règles applicables pour l'aménagement des sols et les modifications proposées sur celui-ci ;
- **Des annexes (6) :**
 - Page de garde (2 pages) ;
 - Servitude d'utilité publique (SUP) (6A) (2 documents (carte et liste, pour un total de 5 pages) ;
 - Annexes sanitaires (6B) :
 - Notice explicative du zonage d'assainissement (6B1) (46 pages) ;
 - Notice explicative du zonage d'assainissement des eaux pluviales (6B2) (56 pages) ;
 - Plan du réseau d'assainissement (6B3) (1 page) ;
 - Arrêté N°16249 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires du Val d'Oise (6B4) (20 pages) ;
 - Périmètre de protection rapproché usine eau potable Méry-sur-Oise (6B5) (26 pages).
 - Prévention des Risques (6C) :
 - Plan de Prévention des risques Inondation de la Vallée de l'Oise (6C1) (14 pages) ;
 - Arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs (6C2) (3 pages) ;
 - Carte des contraintes du sol et du sous-sol (6C3) (1 page).
 - Pièces administratives (6D) :
 - Délibération de prescription de la procédure de révision du PLU (6D1) (4 pages) ;
 - Délibération instaurant le droit de préemption (6D2) (2 pages) ;
 - Délibération instaurant la taxe d'aménagement (6D3) (2 pages) ;
 - Délibération fixant le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme (6D4) (9 pages) ;
 - Délibération fixant l'arrêt du projet et bilan de la concertation (6D5) (6 pages) ;
 - Arrêté prescrivant la mise à l'enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Butry-sur-Oise (6D6) (4 pages).
- **Le bilan de la concertation préalable (7)** – document de 31 pages présentant le cadre de la concertation, les mesures mises en œuvre et la synthèse des observations recueillies.

Cette composition était conforme à la réglementation. L'ensemble du dossier était de bonne qualité et bien illustré.

Les mails / courriers reçus pendant l'enquête publique ont été annexés au registre, au fur et à mesure, ce qui a permis leur consultation par le public.



Dossier d'enquête publique en version « papier » et registre

Le prochain Conseil Municipal aura lieu ce jeudi 04 AVRIL 2024 à 19h en mairie. En voici l'ordre du jour.

ACCÈS DIRECT

- 📌 Démarches administratives
- 📖 Restauration scolaire
- 📰 Les magazines de la ville
- 📖 Guide des associations
- 📄 Comptes rendus des conseils

AVIS D'ENQUÊTE PLU

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la révision complète du Plan Local d'Urbanisme du 3 juin au 5 juillet 2024 en Mairie

Vous trouverez ici l'arrêté municipal : [mise-a-Enquete-Publique-de-la-revision-generale-du-PLU-1.pdf](#)

- Pour accéder à la note de synthèse : <https://uvt.altereo.fr/f/7f1cfc74b9d14679a250/>
- Pour accéder au dossier complet : <https://uvt.altereo.fr/d/42b64ce50dda417c838e/>
- Pour accéder à la synthèse des avis du PNR : <https://uvt.altereo.fr/f/4a575e2c6366410c8e10/>

Voici le dossier d'enquête publique:

- Plaquette-Prevenir_Construire_2018-GMR-Nord-Ouest.pdf
- PLU-Fiche-daide.pdf
- Telechargement-des-donnees-SIG-de-RTE-sur-lOpen-Data-ODRE.pdf
- Tableau-de-synthese-des-distances-SUP.pdf
- PLU_95120_BUTRY-SUR-OISE.pdf
- 2023_08_31_Avis_IDFM_PLU_arrete_ButrySurOise_Annexe.pdf
- RECOMMANDATIONS-LA-et-LS-ANNEXES-PLUx-Copie.pdf
- SCAN_Avis_decision_CDPENAF_Butry_signe_SG_-26JANV24.pdf
- Avis-du-departement.pdf
- courrier_DGAC_Butry.pdf
- 6.BIS_2023_Fiche_SUP_T1.pdf
- 6.230802_Avis-SNCF_Butry-sur-Oise_Etat.pdf
- 5.23-234_AVIS_ETAT_Butry-sur-oise.pdf
- 1.courrier_ARS_Butry.pdf
- Note-dinformation-Servitude-I4.pdf
- Informations-sur-les-donnees-SIG-RTE-.pdf
- Fiche-I4-GPU.pdf
- BUTRY-SUR-OISE-95-PA-reponse-RTE.pdf
- BUTRY-SUR-OISE-95-invitation-08.11.2022-reponse-RTE-a-mairie.pdf
- AvisGRTgaz-PAC-PLU-Butry-sur-Oise.pdf
- 2023_08_31_Avis_IDFM_PLU_arrete_ButrySurOise_Courrier.pdf
- MEMOIRE_REPONSE_MRAE.pdf
- 2024-03-06-Butry-sur-Oise-PLU-Avis-delibere.pdf

Dossier d'enquête publique sur le site internet de la Mairie

- AGENDA
- FACEBOOK
- SNCF
- PLAN DE LA VILLE

B. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1) Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 14 mai 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Madame Anaïs SOKIL en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique (annexe n°1).

Monsieur Etienne LEGER a également été désigné comme commissaire enquêteur suppléant.

2) Organisation et modalités de l'enquête publique

d) Contact avec la Mairie et transmission du dossier d'enquête publique à la Commissaire Enquêtrice

Suite à la réception de la décision du Tribunal Administratif, la commissaire enquêtrice a pris contact avec la ville de Butry-sur-Oise, en date du 7 mai 2024, en vue d'organiser les modalités de l'enquête publique.

Ces premiers échanges (téléphonique et mail) ont permis :

- Le calage des dates de début et de fin de l'enquête publique ;
- Le calage du nombre et des dates de permanences en Mairie ;
- Les mesures de publicité de l'enquête publique.

Une première version numérique du dossier d'enquête publique a été transmise le 16 mai 2024. La version définitive a ensuite été transmise le 3 juin 2024 matin (après adaptations mineures).

Une première rencontre avec la Mairie a eu lieu le 24 mai 2024, en présence de Monsieur Claude NOEL (Maire de Butry-sur-Oise), Monsieur Philippe PRIOUX (5^{ème} adjoint délégué – Urbanisme), Madame Stéphanie LHERONDEL (Directrice Générale des Services), Monsieur Bruno BOURIAUD (1^{er} adjoint délégué, Finances-Sécurité), Monsieur Benjamin PESQUIER (Directeur Villes et Territoires Altereo) et Monsieur Etienne LEGER (Commissaire enquêteur suppléant).

Cette rencontre a été l'occasion, pour la Mairie, d'effectuer une présentation du projet de PLU, qui sera soumis à enquête publique, et des enjeux du territoire associé. Le registre d'enquête a également été complété et paraphé ce jour.

e) Arrêté d'ouverture d'enquête publique

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 a précisé les modalités d'enquête conformément à l'article R123-9 du Code de l'Environnement (annexe n°2). L'arrêté a été transmis pour avis à la commissaire enquêtrice le 16 mai 2024. L'arrêté définitif a ensuite été transmis le 17 mai 2024.

f) Vérification de la publicité

Vérification de l'affichage réglementaire

Une vérification de l'affichage réglementaire a été effectuée en date du 20 mai 2024. L'affichage en Mairie a ainsi été vérifié ainsi qu'en différents points du territoire, selon les emplacements indiqués par la Mairie :

- À la Mairie de Butry-sur-Oise (Place Pierre Blanchard) ;
- Rue de la Division Leclerc (devant la salle des fêtes Gilbert Joly) ;
- Au 53 rue de la Division Leclerc (devant les salles associatives) ;
- À l'intersection de la rue Massenet et la rue du Clos Cossard ;
- Au cimetière de Butry-sur-Oise (rue de la Cavée) ;
- Au 31 rue des Rayons ;
- À l'école élémentaire (rue de l'Oise) ;
- À l'école maternelle (rue Raoul Sales) ;
- À la gare de Butry/Valmondois (Rue Massenet à environ 20 mètres du passage à niveau n°20).

A cette occasion, il a été constaté que les affichages au niveau des écoles n'était pas présent. Celui-ci a été rectifié le 21 mai 2024 (constaté le 24 mai 2024).



Mairie de Butry-sur-Oise



Rue de la Division Leclerc



53 rue de la Division Leclerc



Intersection de la rue Massenet et la rue du Clos Cossard



31 rue des Rayons



Cimetière de Butry-sur-Oise



Ecole élémentaire



Ecole maternelle



Gare de Butry-Valmondois

Une annonce sur le panneau lumineux devant la Mairie a également été ajoutée.



Affichage lumineux en Mairie de Butry-sur-Oise

Le maintien des affichages a également pu être constaté/vérifié lors des jours de permanences et des différentes visites du territoire.

L'affichage était bien visible (grand format (A2), écrits noirs sur fond jaune).

La commune de Butry-sur-Oise a transmis, en date du 19 juillet 2024, le certificat d'affichage correspondant (affichage maintenu du 17 mai 2024 au 10 juillet 2024) (annexe n°8).

COMMUNE DE BUTRY-SUR-OISE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Du lundi 3 juin au vendredi 5 juillet 2024

Par arrêté n°2024_AG_005 du 16 mai 2024

Le Maire de Butry-sur-Oise a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) indispensable pour développer un projet de territoire répondant aux besoins de la population et aux évolutions des politiques sectorielles locales et nationales (aménagement, logements, déplacements, espaces naturels et agricoles, lutte contre le changement climatique et les inondations, maîtrise de la consommation énergétique...).

À cet effet, Madame Anaïs SOKIL a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Etienne LEGER en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE.

L'évaluation environnementale du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), son résumé non technique ainsi que les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), des personnes publiques associées et consultées seront consultables en Mairie dans les mêmes conditions que les autres pièces constitutives du dossier de révision de PLU.

L'enquête se déroulera en Mairie de Butry-sur-Oise du **lundi 3 juin au vendredi 5 juillet 2024** aux jours et horaires habituels d'ouverture soit le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le mercredi et samedi de 9h00 à 12h00.

Le commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de Butry-sur-Oise aux dates et heures suivantes :

- Lundi 3 juin 2024, de 14h30 à 17h30
- Mercredi 12 juin 2024, de 9h à 12h
- Jeudi 20 juin 2024, de 13h30 à 16h30
- Samedi 29 juin 2024, de 9h à 12h
- Vendredi 5 juillet 2024, de 14h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur :

- sur le registre papier à feuillets non mobiles ouvert à cet effet à la mairie de Butry-sur-Oise
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir la Mairie de Butry-sur-Oise à l'adresse suivante:

MAIRIE
Madame le commissaire enquêteur
Projet de révision du PLU de Butry-sur-Oise
Place Pierre Blanchard
95430 Butry-sur-Oise

Enfin, les observations et propositions du public pourront être également déposées par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueplu@villebutrysuroise.fr. Ces observations seront consultables et communicables en Mairie de Butry-sur-Oise, aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Elles seront également accessibles, au fur et à mesure de leur mise à disposition, sur le site internet www.butry.fr pendant toute la durée de l'enquête.

Le rapport du commissaire enquêteur, réalisé conformément aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du Code de l'Environnement, et ses conclusions pourront être consultés pendant un an en Mairie à l'issue de l'enquête sur le site internet de la commune de Butry-sur-Oise : www.butry.fr

Le Maire,
Claude Noël

Affiche A2

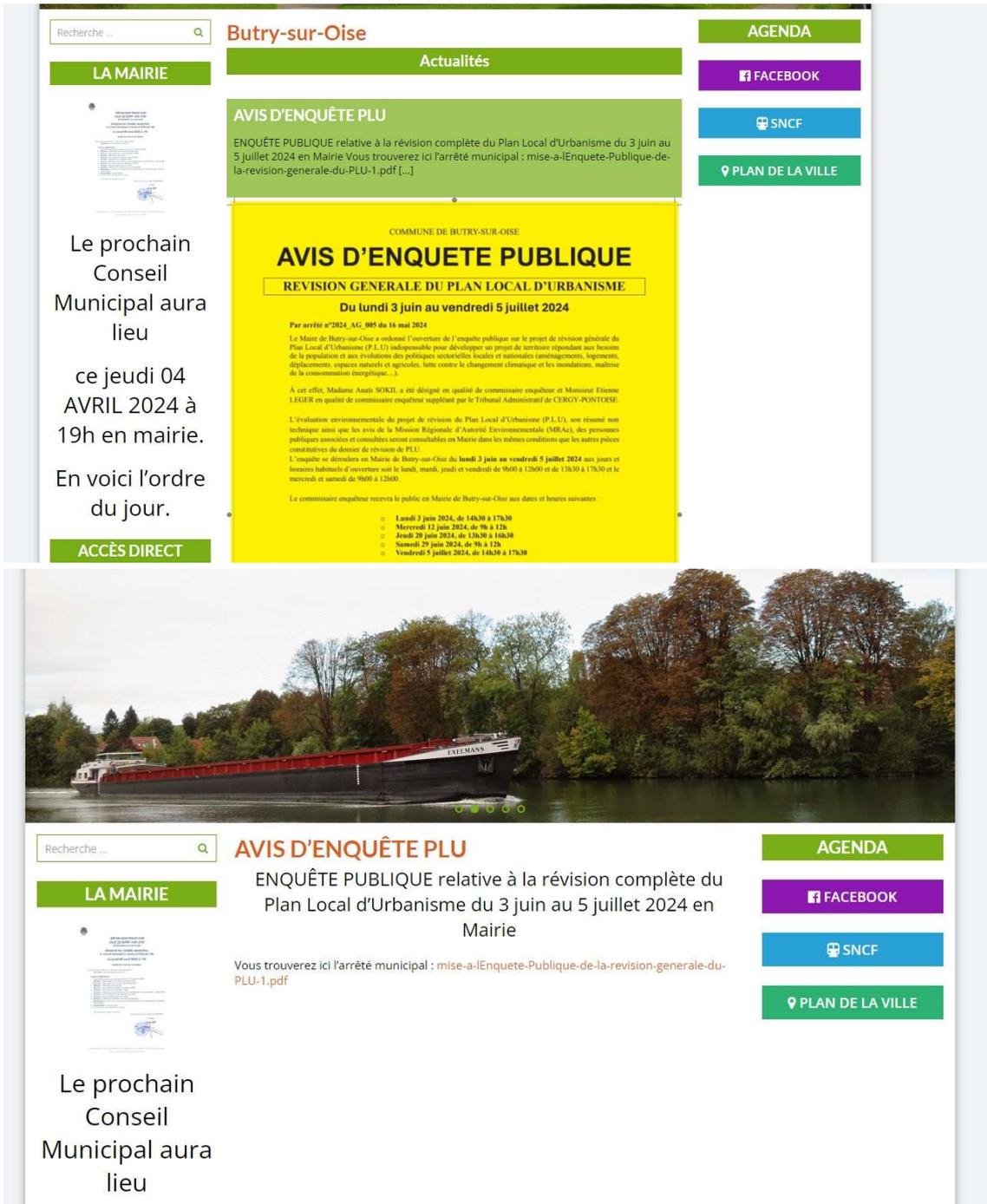
Publication dans les journaux

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux suivants (annexe n°3) :

- Les Echos, le 22 mai 2024 et le 6 juin 2024 ;
- Le Parisien – Edition 95, le 23 mai 2024 et le 6 juin 2024.

Informations sur le site internet de la commune et via des médias complémentaires

En complément, l'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune et sur la page Facebook de la Mairie.



Informations sur le site internet de la Mairie (le 19 mai 2024)

 **Mairie de Butry sur Oise**
2 j

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la révision complète du Plan Local d'Urbanisme du 3 juin au 5 juillet 2024 en Mairie

COMMUNE DE BUTRY-SUR-OISE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Du lundi 3 juin au vendredi 5 juillet 2024

Par arrêté n°2024_AG_005 du 16 mai 2024

Le Maire de Butry-sur-Oise a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) indispensable pour développer un projet de territoire répondant aux besoins de la population et aux évolutions des politiques sectorielles locales et nationales (aménagement, logements, déplacements, espaces naturels et agricoles, lutte contre le changement climatique et les inondations, maîtrise de la consommation énergétique...).

A cet effet, Madame Anais SOKIL, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Etienne LEGER en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE.

L'évaluation environnementale du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), son résumé non technique ainsi que les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), des personnes publiques associées et consultées seront consultables en Mairie dans les mêmes conditions que les autres pièces constitutives du dossier de révision de P.L.U.

L'enquête se déroulera en Mairie de Butry-sur-Oise du **lundi 3 juin au vendredi 5 juillet 2024** aux jours et horaires habituels d'ouverture soit le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le mercredi et samedi de 9h00 à 12h00.

Le commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de Butry-sur-Oise aux dates et heures suivantes :

- Lundi 3 juin 2024, de 14h30 à 17h30
- Mercredi 12 juin 2024, de 9h à 12h
- Jeudi 20 juin 2024, de 13h30 à 16h30
- Samedi 29 juin 2024, de 9h à 12h
- Vendredi 5 juillet 2024, de 14h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur :

- sur le registre papier à feuilles non mobiles ouvert à cet effet à la mairie de Butry-sur-Oise
- par voie postale au siège de l'enquête publique, à savoir la Mairie de Butry-sur-Oise à l'adresse suivante :

MAIRIE
Madame le commissaire enquêteur
Projet de révision du P.L.U. de Butry-sur-Oise
Place Pierre Blanchard
95430 Butry-sur-Oise

Enfin, les observations et propositions du public pourront être également déposées par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublicmairie@villebutrysurvoisne.fr. Ces observations seront consultables et communicables en Mairie de Butry-sur-Oise, aux fins de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Elles seront également accessibles, au fur et à mesure de leur mise à disposition, sur le site internet www.butry.fr pendant toute la durée de l'enquête.

Le rapport du commissaire enquêteur, réalisé conformément aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du Code de l'Environnement, et ses conclusions pourront être consultés pendant un an en Mairie à l'issue de l'enquête sur le site internet de la commune de Butry-sur-Oise : www.butry.fr

Le Maire,
Claude Noël


Informations sur la page Facebook de la Mairie (le 17 mai 2024)

g) Ouverture de l'enquête publique

Le 3 juin 2024, jour d'ouverture de l'enquête publique, au préalable de ma première permanence, le registre d'enquête a été vérifié. Les pièces du dossier effectivement mises à l'enquête ont également été vérifiées.

h) Visites en cours d'enquête / Eléments de contexte visuel aux observations du public

Plusieurs secteurs / quartiers du territoire ont été visités en complément, en cours d'enquête publique, pour permettre d'appréhender au mieux les observations émises.

Parcelle AE164

Ce secteur a été visité le 12 juin 2024, suite à des observations émises, notamment lors de la 1^{ère} permanence (constat de déboisement « sauvage » sur des parcelles).



Parcelle AE164

Un déboisement est en effet visible sur le haut de la parcelle. Un affichage de permis de construire (pour construction de maison individuelle) a également été aperçu au niveau du chemin bordant au nord des parcelles 161 et 164.

Voir Observation n°55.

Parcelles AC505-506 (initialement concernées par l'OAP « Equipements publics »)

Ce secteur a été visité le 12 juin 2024, suite à des observations émises lors des 1^{ère} et dernière permanences (demande de rendre constructibles ces parcelles, actuellement en zone agricole).



Parcelles AC505-506

Parcelle AE10 (40 rue de Parmain)

Ce secteur a été visité le 12 juin 2024, suite à des observations émises lors de la 1^{ère} permanence (demande de rendre inconstructibles ces parcelles), et reprises ensuite par mail, également en date du 3 juin.



40 rue de Parmain

Lors du passage sur site, des travaux étaient en cours et la rue partiellement barrée.

Voir Observation n°14.

Parcelles au nord de l'OAP « Violaines » (sur Valmondois)

Ce secteur a été visité le 29 juin 2024, suite à des observations émises lors de la 3^{ème} permanence (questionnement sur le déboisement effectué).



Photographie du secteur

Ces parcelles sont en réalité localisées à Valmondois.

Voir Observation n°58.

Secteur des Grands Prés

Ce secteur a été visité le 29 juin 2024, suite à l'envoi d'un courrier par mail, en date du 18 juin 2024. Ce secteur est inscrit en zonage 2AU dans le PLU actuellement vigueur. Un reclassement en zone N est proposé dans le projet de PLU mis à l'enquête publique.



Secteur des Grands Prés, vue vers l'ancien parking

Les parcelles semblent boisées et / ou en friche. A noter que les vues aériennes les plus récentes sur le Géoportail confirment la présence d'espaces boisés. Le parking initialement présent a été démoli.

Voir Observation n°22.

Secteur de l'OAP « Bout Baron »

Ce secteur a été visité le 29 juin 2024.



Secteur de l'OAP Bout Baron

Les parcelles présentent une végétation assez rase (type « prairie » ou ancien champ).

Voir Observations n°33, 36 et 37.

Secteur de l'OAP « Secteur Gare »

Ce secteur a été visité le 29 juin 2024, y compris les rues alentour, suite à des observations lors de la 1^{ère} permanence.



Secteur de l'OAP Secteur Gare – parking



Secteur de l'OAP Secteur Gare – Rue des Violaines et place de la gare

Cette OAP concerne la gare de Butry-Valmondois et les espaces alentours.

Voir Observations n°38 à 43.

Secteur de l'OAP « Violaines »

Ce secteur a été visité le 29 juin 2024.



Secteur de l'OAP Violaines

Cette OAP concerne un espace de prairie.

Voir Observations n°33, 34 et 35.

Parcelles AD585, AD586, AD587 et AD588 (77 rue Pasteur)

Ce secteur a été visité le 29 juin 2024, suite à des observations transmises par mail, en date du 20 juin 2024.



Parcelles AD585, AD586, AD587 et AD588

L'espace est actuellement en friche avec des branches / bois cassés.

Voir Observation n°24.

Station d'épuration – Emplacement réservé B.

Ce secteur a été visité le 29 juin 2024, suite à plusieurs observations orales, lors des permanences, et par mail, tout au long de l'enquête publique.



Station d'épuration



Voie d'accès à la station d'épuration



Espace boisé au nord de la station d'épuration

La station est peu perceptible des alentours. On y accède néanmoins par un chemin le long de l'Oise. Lors du passage, quelques nuisances olfactives et sonores ont été détectés à proximité directe, mais pas des voiries plus éloignées. Un passage isolé ne peut toutefois pas témoigner de l'ensemble des nuisances pouvant être subies au quotidien.

Les parcelles concernées par l'emplacement réservé sont actuellement boisées.

Voir Observation n°26.

i) Echange avec le SICTEU

Suite à la réception du mémoire en réponse de la Mairie au PV de synthèse, j'ai pris contact avec le SICTEU pour obtenir plus d'informations sur l'historique ayant amené à la définition de l'emplacement réservé B (anciennement D). Un échange téléphonique a pu être organisé le 30 juillet 2024 avec Monsieur DUMET, Président du SICTEU.

Cet échange a permis de confirmer / préciser plusieurs points. Premièrement, l'emplacement réservé B (anciennement D) pour l'extension de la station d'épuration de Butry-sur-Oise a logiquement été défini, dans le PLU précédent, dans la continuité « géographique » des installations existantes.

Actuellement, la station d'épuration fonctionne pour 6 700 équivalent-habitant. Sa capacité n'est pas saturée. La Préfecture a toutefois demandé au SICTEU de lancer, avant fin 2025, une étude de capacité de cette station, qui devra prendre en compte l'existant mais également les différents projets prévus sur le territoire desservi (Butry-sur-Oise, mais également Nesles-la-Vallée, Labbeville, Valmondois et Vallangoujard).



Syndicats de traitement des eaux usées sur le territoire élargi (CCSI)

En fonction des résultats de ces études, une extension pourrait être envisagée. Dans ce cas, l'extension devra faire l'objet de différentes procédures administratives ou réglementaires au préalable (évolution du PLU, autres démarches administratives (autorisations d'urbanisme, environnementales – selon les seuils éventuellement dépassés).

Il a par ailleurs été reprecisé que les éventuelles nuisances (sonores, olfactives...) étaient relativement ponctuelles, en cas de travaux par exemple. La station est par ailleurs relativement bien masquée et peu visible des alentours.

Le SICTEU a organisé par le passé des Journées Portes Ouvertes pour les riverains et les écoles et a réitéré cette possibilité pour bien appréhender le fonctionnement de la station et / ou échanger avec les riverains concernés ou intéressés par la problématique. A toute fin utile, les coordonnées du SICTEU sont précisées ci-dessous :

SICTEU Bassin du Sausseron

Place Aristide Parois

95690 Nesles-la-Vallée

01 39 37 41 64

secretaire@sicteu-sausseron.fr

j) Echange avec la Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France

Suite à la réception du mémoire en réponse de la Mairie au PV de synthèse le 24 juillet 2024, et aux compléments apportés notamment le 29 juillet 2024, j'ai pris contact avec la Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France, qui a émis un avis défavorable dans le cadre de l'enquête publique. Un échange téléphonique a pu être organisé le 30 juillet 2024 avec Madame GUERARD, Chef du service « Territoires » de la Chambre d'Agriculture.

La Chambre d'Agriculture a réitéré son avis défavorable sur le sous-zonage Ap, problématique assez commune, pouvant être retrouvée dans le cadre d'autres projets de PLU, le règlement associé empêchant globalement le développement de l'activité agricole ou l'installation de nouveaux exploitants et la zone Ap étant relativement étendue (89,1 hectares sur 146,68 hectares de zones agricoles, soit, environ 60% du zonage global A).

Concernant les autres points mentionnés dans l'avis, la possibilité de dérogations, par rapport aux éléments de hauteur et de marges imposés dans le règlement de la zone A, pourrait permettre de trouver un compromis.

3) Déroulement de l'enquête publique

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

Le dossier d'enquête publique et le registre ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Butry-sur-Oise aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

- Les lundi, mardi, jeudi et vendredi, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 ;
- Les mercredi et samedi, de 9h à 12h.

5 permanences ont été assurées, en Mairie de Butry-sur-Oise :

- Permanence n°1, en date du 3 juin 2024 ;
- Permanence n°2, en date du 12 juin 2024 ;
- Permanence n°3, en date du 20 juin 2024 ;
- Permanence n°4, en date du 29 juin 2024 ;
- Permanence n°5, en date du 5 juillet 2024.

Les salles affectées aux permanences permettaient de recevoir plusieurs personnes en simultanément. Aucun PC n'était disponible en salle ; mon ordinateur personnel a été utilisé pour les permanences, quand cela était nécessaire. Un PC était toutefois au Service Urbanisme pour consultation du dossier en dehors des permanences.



Salle dédiée pour les permanences n°1, 2 et 3



Salle dédiée pour les permanences n°4 et 5



Table de dépôt du dossier d'enquête publique en dehors des permanences

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).

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier. L'intérêt du public pour cette enquête peut être considéré comme relativement significatif.

L'enquête publique a été clôturée le 5 juillet 2024, à 17h30. Le registre a été récupéré ce même jour.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis à la Mairie de Butry-sur-Oise le 10 juillet 2024, lors d'un échange avec Madame Stéphanie LHERONDEL (Directrice Générale des Services) et Monsieur Bruno BOURIAUD (1^{er} adjoint délégué, Finances-Sécurité) (et avec la présence de Monsieur Etienne LEGER, commissaire enquêteur suppléant, en tant qu'observateur) (annexe n°4).

Les éléments de réponse de la Mairie ont été transmis, par mail, en date du 24 juillet 2024 (annexe n°5). Quelques compléments ont ensuite été demandés et une version légèrement modifiée de ces éléments de réponse a été retransmise le 26 juillet 2024 puis le 29 juillet 2024.

A noter que la trame de mon procès-verbal a été utilisée comme support de rédaction et les réponses sont données à la suite de chacune des observations.

4) Consultations et concertation

a) Concertation préalable L103-2

Une concertation préalable a été organisée dans le cadre de la modification du PLU, conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bilan a été versé à l'enquête publique avec les autres pièces réglementaires. Cette concertation a pris la forme suivante :

- Une exposition publique via deux panneaux ;
- La rédaction de trois articles portant sur les composantes du Plan Local d'Urbanisme et la concertation, sur la mise à jour du diagnostic territorial et des orientations du PADD et sur les OAP et la mise à jour des règlements graphique et écrit ;
- La tenue d'une réunion publique en date du 21 novembre 2022 ;
- La mise à disposition d'un questionnaire en ligne, avec 18 questions permettant de recueillir l'avis des habitants sur des grandes thématiques, entre novembre 2021 et mars 2022 (47 personnes y ayant répondu) ;
- L'ouverture d'un registre, pour le recueil des observations, en Mairie.

Lors de cette concertation, plusieurs observations ont été formulées par courriel ou directement sur le registre mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie, ainsi que lors de la réunion publique. Plusieurs des sujets abordés ont également été remontés lors de l'enquête publique.

A noter que les panneaux de la concertation préalable étaient toujours présents dans le hall d'accueil de la Mairie, pendant l'enquête publique.



Panneaux de la concertation préalable dans le hall d'accueil

b) Avis de l'Autorité Environnementale

Une évaluation environnementale de la révision a été réalisée et soumise pour avis à la MRAe – avis émis en date du 6 mars 2024 (avis n°MRAe APFIF-2024-019). La Mairie a ensuite établi un mémoire en réponse, qui a également été versé au dossier d'enquête publique.

Pour rappel, les recommandations suivantes ont été énoncées :

1. L'Autorité environnementale recommande de justifier la prise en compte des échanges réalisés lors des dispositifs d'association du public dans le projet de PLU de Butry-sur-Oise ;
2. L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale en incluant l'enjeu lié à la qualité de l'air et une présentation plus approfondie des autres enjeux du projet et de présenter des mesures d'évitement et de réduction plus précises et assorties d'indicateurs chiffrés et d'un calendrier pour évaluer leur efficacité ; -prévoir de rendre aisément accessibles au public les données correspondantes aux indicateurs de suivi retenus au fur et à mesure de leur mise à jour ;
3. L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique en décrivant les opérations prévues, avec notamment une présentation synthétique des évolutions relatives aux OAP et une cartographie permettant de les localiser ;
4. L'Autorité environnementale recommande de démontrer la prise en compte du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) dans le projet de PLU ;
5. L'Autorité environnementale recommande de reprendre les objectifs du PLU à partir d'un scénario de développement démographique cohérent avec les tendances constatées, les dynamiques territoriales et les enjeux de soutenabilité environnementale et sur cette base de définir un nouvel objectif de production de logements et d'équipement ;
6. L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences en termes de pollutions atmosphériques de l'augmentation prévue du nombre d'habitants et de prévoir les mesures d'évitement et de réduction adaptées, par référence aux valeurs seuils établies par l'OMS ;
7. L'Autorité environnementale recommande d'ajouter des prescriptions précises dans les OAP et dans le règlement permettant la protection des habitants de la commune contre les nuisances sonores, au-delà des règles applicables d'isolation acoustique des façades et en tenant notamment compte de la localisation et de l'orientation des nouvelles constructions dans chaque secteur et de compléter le projet de PLU avec une carte répertoriant les établissements sensibles prévus à proximité des voies de transports bruyantes et définir les mesures d'évitement ou, à défaut, de réduction sensible de leur exposition au bruit ;
8. L'Autorité environnementale recommande d'inclure des mesures de diagnostic d'une éventuelle pollution des sols dans le règlement et les OAP dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et de prévoir les dispositions nécessaires de protection des populations en cas de présence attestée de pollutions dans le sol des secteurs concernés ;
9. L'Autorité environnementale recommande d'intégrer des orientations et des prescriptions relatives à la préservation des ressources en eau potable dans le projet de PLU, afin de promouvoir une gestion économe au regard des nouveaux besoins projetés ;
10. L'Autorité environnementale recommande de préciser les dispositions prévues afin de prendre en compte les enjeux relatifs aux milieux naturels sur le périmètre des opérations d'aménagement ou à proximité et de compléter l'évaluation environnementale par des représentations visuelles permettant de rendre compte des évolutions paysagères liées à la mise en œuvre des opérations et démontrer que les dispositions du PLU seront suffisantes pour garantir les conditions d'une intégration satisfaisante.

Des réponses à ces différentes recommandations ont été succinctement apportées dans le mémoire en réponse de la Mairie.

c) Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les Personnes Publiques Associées suivantes ont été notifiées dans le cadre de la procédure de révision :

- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) du Val-d'Oise ;
- Mairie de Mériel ;
- Mairie de Valmondois ;
- Mairie de Parmain ;
- Mairie de l'Isle-Adam ;
- Mairie d'Auvers-sur-Oise.
- Communauté de Communes Sausseron Impressionnistes (CCSI) ;
- Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français ;
- Conseil Régional d'Ile-de-France ;
- Ile-de-France Mobilités ;
- Chambre d'Agriculture du Val d'Oise ;
- Conseil Départemental (CD) du Val d'Oise ;
- Direction Départementale des Territoires (DDT) du Val d'Oise ;
- SNCF Réseau ;
- Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Eaux Usées (SICTEU) ;
- Syndicat des Eaux d'Ile-de-France ;
- Sicae-Oise ;
- GRT Gaz ;
- France Télécom – Orange ;
- Syndicat Mixte du Bassin de l'Oise en Val d'Oise ;
- Entente Oise-Aisne ;
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) ;
- RTE ;
- Agence Régionale de la Santé Ile-de-France (ARS) ;
- Inspection Générale des Carrières (IGC) ;
- Préfecture du Val d'Oise ;
- Chambre de Métier et de l'Artisanat (CMA) du Val d'Oise ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Val d'Oise ;
- Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) ;
- Direction Générale de l'Aviation Civile ;
- Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CPDENAF) ;
- Chambre d'Agriculture du Val d'Oise.

Les avis et recommandations des PPA reçus (ARS, RTE, GRT Gaz, IDF-M, DDT, SNCF Réseau, DGAC, CD95 et CDPENAF) ont été annexés au dossier d'enquête publique dès sa mise à disposition. En complément, l'avis de la Chambre d'Agriculture a été ajouté au dossier à partir du 20 juin 2024 et celui du SEDIF à partir du 25 juin 2024.

Des détails concernant ces avis sont apportés plus loin dans le présent rapport.

C. ANALYSE DES OBSERVATIONS

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.

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

Les différents points évoqués dans ces mails ou lors des permanences ont été repris dans le Procès-Verbal de Synthèse (annexe n°4), transmis à la Mairie, auquel ont été annexés les éléments inscrits dans le registre et reçus par mails (annexe n°7).

1) Observations émises par le public

Les observations ont été exprimées sous quatre 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@villebutrysurquoise.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. Elles sont toutefois intégralement reprises en annexe du Procès-Verbal de Synthèse qui a été établi.

Les réponses du porteur de projet sont présentées au fur et à mesure, observation après observation, **en bleu**. Les commentaires de la Commissaire Enquêtrice sont également présentés au fil de l'eau, **en vert**.

a) 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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

Les éléments complémentaires apportés par la Mairie ne répondent pas réellement à l'observation.

Rappelons toutefois qu'au regard du dossier d'enquête publique, la surface couverte par les zones N passe de 45,2 (dans le PLU actuellement en vigueur) à 48,48 hectares (dans le projet de PLU), soit + 3,28 hectares (toutefois, en prenant en compte la modification proposée en réponse à l'observation n°25 (conservation de plusieurs parcelles en zone A et non N, avec une surface correspondante d'environ 1,7 hectare), l'évolution sera en réalité d'environ + 1,58 hectare). **On note quoi qu'il en soit une réduction des zones à urbaniser entre le PLU actuellement en vigueur et le projet de PLU mis à l'enquête publique, allant dans le sens d'une moindre artificialisation.**

⇒ L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, à toute fin utile : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043977681.

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 du MOA

Des précisions seront apportées dans la pièce 1b comme demandé.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de cet engagement. Il aurait toutefois été préférable de présenter, dans le cadre du mémoire en réponse, un minimum de ces éléments qui doivent, de toute évidence, d'ores-et-déjà exister, pour permettre, au plus tôt, une meilleure information du public.

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 du MOA

Des précisions pourront être apportées. Il est néanmoins rappelé que les secteurs de projets conservés dans le projet de PLU étaient déjà présents 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 l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, qui vise dans tous les cas « Zéro Artificialisation nette » d'ici 2050.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, et renouvelle sa demande d'apporter des précisions sur les hypothèses prises dans les différentes pièces du PLU concernées.

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 du MOA

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

Avis de la commissaire enquêteur

Le « nota » présenté suite à l'observation n'est en rien une analyse établie par la commissaire enquêteur. Il précise simplement les éléments retrouvés dans les documents mis à l'enquête publique. Aucune information complémentaire n'est donc apportée par la Mairie.

Voir également observation n°19.

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) ?

Réponse du MOA

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).

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

b) 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 du MOA

Il s'agit d'une coquille qui sera corrigée pour la version d'approbation.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de cet élément de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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

Réponse du MOA

Cet ajout sera fait pour la version d'approbation.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de cet élément de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de cet élément de réponse.

Le Géoportail de l'Urbanisme est accessible au lien suivant : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>.

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

Réponse du MOA

Il est rappelé que le PLU est un document règlementaire 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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

On peut également se reporter au paragraphe 2.5.2.2 « Mobilités douces » de la pièce 1A « Diagnostic territorial », qui présente plusieurs éléments sur le sujet.

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 du MOA

Cette observation pourra faire l'objet d'un complément pour la version d'approbation.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de cet élément de réponse. Cet élément pourrait éventuellement être ajouté dans l'évaluation environnementale (pièce 1C, paragraphe 1.3.3 « La trame verte »).

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 du MOA

Cette observation pourra faire l'objet d'un complément pour la version d'approbation.

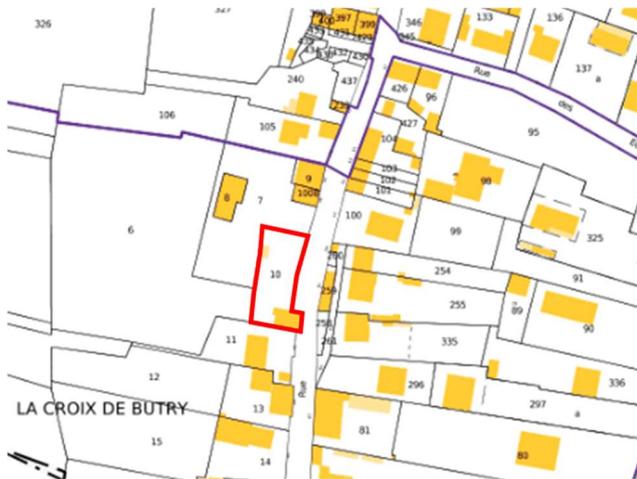
Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de cet élément de réponse. Cet élément pourrait éventuellement être mentionné dans l'évaluation environnementale (pièce 1C, paragraphe 1.2.2 « Habitats, faune et flore »).

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse et l'encourage à poursuivre les échanges avec les riverains concernés par cette problématique, en dehors de la présente procédure de révision du PLU.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

Le « nota » présenté suite à l'observation n'est en rien une analyse établie par la commissaire enquêtrice. Il précise simplement les éléments retrouvés dans les documents mis à l'enquête publique.

Dans le 2.1 « Volumétrie et implantation des constructions », paragraphe « Emprise au sol » (dans le règlement écrit), il est indiqué : « Zone UG sauf secteur UGa → L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain ». Il n'est en effet pas fait mention de « coefficient d'occupation du sol » - il n'est néanmoins pas plus évoqué de « coefficient de pleine terre » (CPT et non CES qui correspond, lui, au « coefficient d'emprise au sol »).

Pas de remarque complémentaire.

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

Réponse du MOA

Le PLU n'a pas d'obligation à reprendre les règlements de lotissement.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de cet élément de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

Pour une parfaite information du public, après vérification, la suppression de l'OAP « Equipements publics » fait suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires (repris par la CDPENAF), qui demandait soit la suppression de l'OAP, soit une mise en cohérence entre l'OAP et le règlement (donc une modification du zonage ou la création d'un STECAL).

La Mairie fait donc le choix, suite à cet avis, de supprimer l'OAP et de conserver le zonage A sur les parcelles concernées, pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles sur le territoire communal.

En revanche, aucune information complémentaire n'est donnée sur le droit de préemption (cet aspect sortant néanmoins du champ de l'enquête publique). A toute fin utile, des informations sont disponibles sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N21886>.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse.

A noter que, dans la réponse à l'observation n°52, la commune a indiqué être d'accord pour autoriser les serres à usage agricole en zone Ap, et que le règlement du PLU serait donc modifié en conséquence. Plusieurs autres éléments de réponse peuvent y être consultés sur la thématique « agricole ».

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.

Réponse du MOA

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

Avis de la commissaire enquêtrice

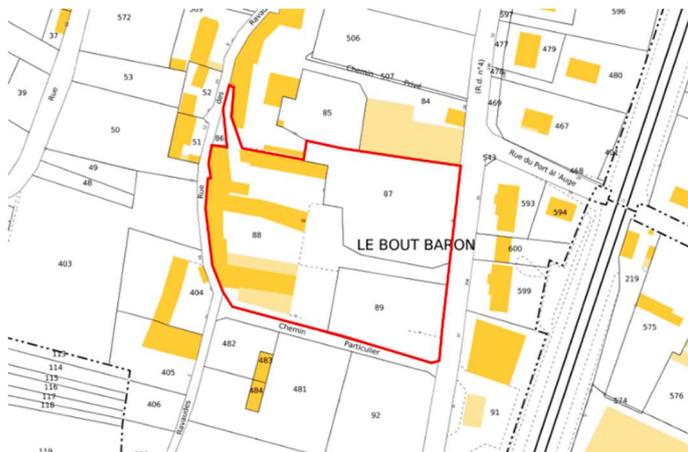
Le « nota » présenté suite à l'observation n'est en rien une analyse établie par la commissaire enquêtrice. Il précise quelques éléments réglementaires sur le sujet de l'éolien.

Le projet de PLU présente peu d'éléments en termes d'orientations relatives aux énergies renouvelables et à l'adaptation du territoire au changement climatique. Des éléments complémentaires pourraient utilement être ajoutés au PADD.

A toute fin utile, les fiches du CEREMA (s'appliquant aux PLUi mais pouvant toutefois alimenter également les PLU) peuvent être consultées et utilisées pour améliorer le PLU sur ce point : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/plui-energie-comment-plui-peuvent-ils-contribuer-transition>.

Concernant le changement climatique, les fiches proposées par l'ADEME peuvent également utilement être consultées : <https://www.territoires-climat.ademe.fr/ressource/56-20>.

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.

Réponse du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse et encourage la Mairie à poursuivre le dialogue avec les propriétaires concernés pour une éventuelle intégration des réflexions présentées lors d'une prochaine évolution du PLU.

Voir également réponse à l'observation n°17.

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 du MOA

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

Avis de la commissaire enquêtrice

Le « nota » présenté suite à l'observation n'est en rien une analyse établie par la commissaire enquêtrice. Il précise simplement les éléments retrouvés dans les documents mis à l'enquête publique. Pas de remarque 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 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.

Réponse du MOA

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 Durable, 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 2 700 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 importants 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 réglementaires (en particulier avec la loi climat et résilience).

Avis de la commissaire enquêtrice

Rappelons en préambule que les parcelles concernées sont actuellement classées en zone 2AU dans le PLU en vigueur et que, dans ce secteur, « l'ouverture de la zone à l'urbanisation et la définition de règles d'urbanisme dans la zone sont subordonnées à une modification du PLU ». Aussi, bien que le passage en zone N limiterait de fait la constructibilité, aucune construction ou aménagement ne pouvait d'ores-et-déjà être autorisé en l'état, sans évolution préalable du PLU.

La Commissaire Enquêtrice prend acte des choix opérés par la Mairie en termes de consommation d'espace et de développement urbain. Concernant le secteur des Grands Prés, ces éléments de contexte et de justification semblent effectivement être confirmés par les quelques constats in situ (présence d'espaces boisés au niveau des Grands Prés., parking démolé avec végétation l'envahissant...), en comparaison des terrains à priori moins « naturels » (en tous cas, avec de la végétation plus rase) des secteurs d'OAP « Bout Baron » et « Violaines ».

Je recommande toutefois de mieux justifier ce choix dans les pièces du PLU : intégration de l'avis de la DDT, ajout des cartes du PNR, photographie des espaces boisés, des zones inondées / humides en 2023 et 2024... De manière générale, des photographies de l'existant pourraient être ajoutées, pour chaque secteur, dans la pièce 3 relative aux OAP.

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 du MOA

La mairie n'est pas propriétaire de ces terrains et ne projette pas de le devenir.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse.

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.

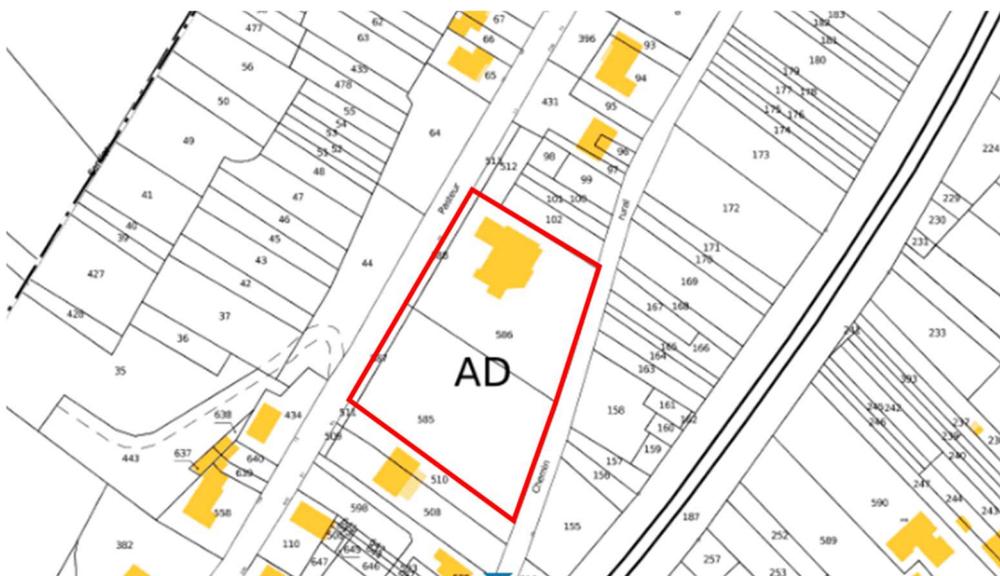
La façade de cette parcelle sur la rue Pasteur, très fréquentée, constitue une rupture d'urbanisation, puisque s'y trouvent, de part et d'autre des constructions.

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 du MOA

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.

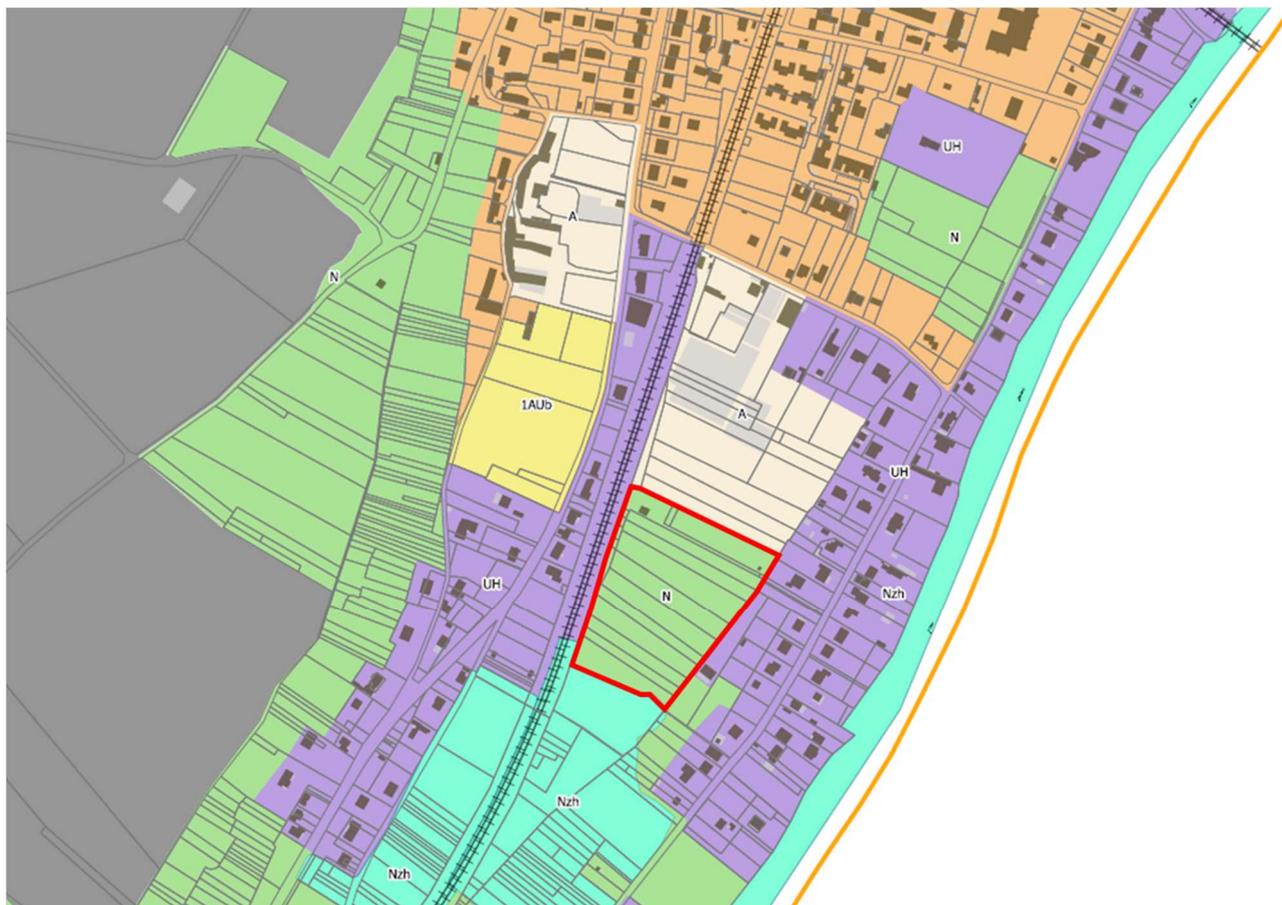
Par ailleurs, les plans cadastraux seront mis à jour.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend acte des choix opérés par la Mairie en termes de consommation d'espace et de développement urbain et l'encourage à poursuivre les échanges avec les riverains concernés par cette problématique, en dehors de la présente procédure de révision du PLU.

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 du MOA

La conservation du zonage A sera réalisée.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Mairie répond favorable à la demande des intéressés. Il conviendra de mettre à jour toutes les pièces du projet de PLU pour tenir compte de ce choix (pièces graphiques, tableaux de surface, bilans...).

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).

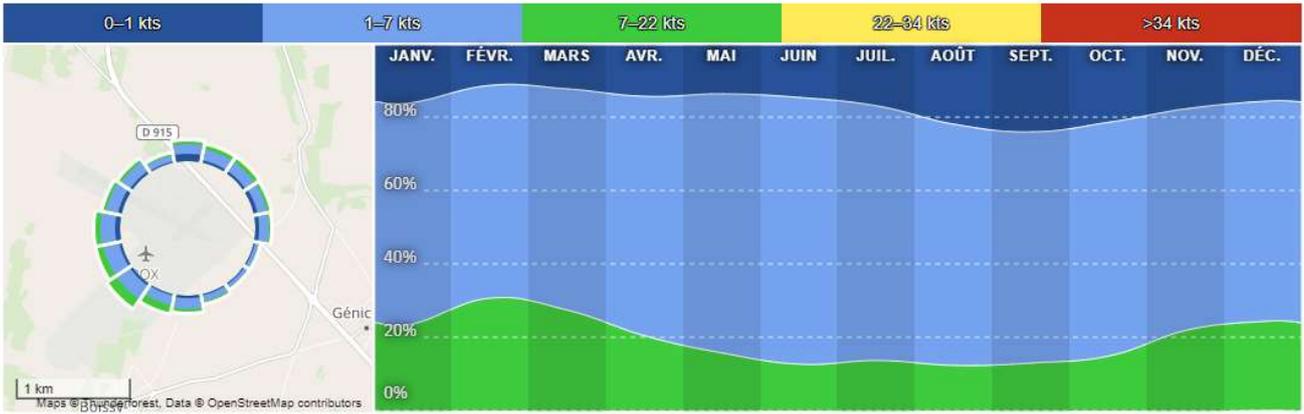
Réponse du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

De nouveau, il est rappelé que le « nota » présenté suite à l'observation ne constitue pas une réponse ou une analyse établie par la commissaire enquêtrice. Il précise simplement les éléments retrouvés dans les documents mis à l'enquête publique et dans le PLU actuellement en vigueur.

En termes de nuisances, il peut être intéressant de regarder les données météorologiques de la station de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles, la plus proche du territoire.



Répartition mensuelle de la direction et de la force du vent à l'aérodrome de Pontoise – Cormeilles, entre 2009 et 2024 (Windfinder)



Statistiques mensuelles sur la direction du vent pour l'aérodrome de Pontoise – Cormeilles (Windfinder)

Les vents dominants proviennent du secteur sud-ouest. Ainsi, les nuisances olfactives devraient plutôt être « dirigées » vers l'Oise plutôt que vers le centre de Butry-sur-Oise (ce qui ne signifie toutefois pas qu'aucune nuisance n'est jamais ressentie de ce côté).

Suite à la réception du mémoire en réponse de la Mairie au PV de synthèse, j'ai pris contact avec le SICTEU pour obtenir plus d'informations sur l'historique ayant amené à la définition de l'emplacement réservé B (anciennement D). Un échange téléphonique a pu être organisé le 30 juillet 2024 avec Monsieur DUMET, Président du SICTEU. Cet échange a permis de confirmer / préciser plusieurs points. Premièrement, l'emplacement réservé B (anciennement D) pour l'extension de la station d'épuration de Butry-sur-Oise a logiquement été défini, dans le PLU précédent, dans la continuité « géographique » des installations existantes.

Actuellement, la station d'épuration fonctionne pour 6 700 équivalent-habitant. Sa capacité n'est pas saturée. La Préfecture a toutefois demandé au SICTEU de lancer, avant fin 2025, une étude de capacité de cette station, qui devra prendre en compte l'existant mais également les différents projets prévus sur le territoire desservi (Butry-sur-Oise, mais également Nesles-la-Vallée, Labbeville, Valmondois et Vallangoujard).

En fonction des résultats de ces études, une extension pourrait être envisagée. La prise en compte des nuisances de l'extension, le cas échéant, sera intégrée aux études de conception qui seront portées par le SICTEU et qui pourront faire l'objet de demandes d'autorisation d'urbanisme. Rappelons aussi que, en l'état actuel, les terrains concernés par l'emplacement réservé dédié sont classés en zone N et en Espace Boisé Classé. En l'état, le PLU ne permet donc pas la construction de l'extension et une évolution du PLU sera vraisemblablement nécessaire au préalable de tout aménagement.

Les coordonnées du SICTEU sont par ailleurs précisées ci-dessous, à toute fin utile :

SICTEU Bassin du Sausseron
Place Aristide Pertois
95690 Nesles-la-Vallée
01 39 37 41 64
secretaire@sicteu-sausseron.fr

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

Cette correction pourra être faite pour la version d'approbation.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse.

Voir également réponse à l'observation n°17.

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

Réponse du MOA

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

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

Cette correction sera faite pour la version d'approbation.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

Les précisions pour ces espaces sont données en page 8 du règlement.

Avis de la commissaire enquêtrice

La page 8 du règlement indique que « Des espaces d'intérêt paysager et alignements d'arbres sont localisés au plan de zonage et protégés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être mis en valeur et préservés. La coupe et l'abattage des arbres sera soumis à autorisation ». Aucune précision quant aux éléments effectivement protégés n'y est donnée.

Un échange entre la Mairie et les propriétaires concernés pourrait être utile pour éclaircir ce point.

c) Observations portant sur les OAP

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

Réponse du MOA

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

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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 Parmain feront 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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire, ces aspects seront sans doute affinés dans le cadre des études de conception des projets, le PLU ne présentant que les grandes orientations d'aménagement.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

Voir réponse à l'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) ?

Réponse du MOA

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 intégrée aux prescriptions de l'OAP des Violaines dans la version pour approbation.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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

Avis de la commissaire enquêtrice

Voir réponse à l'observation n°11.

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

- Quelle distance de recul est prévue par rapport 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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire, ces aspects seront sans doute affinés dans le cadre des études de conception du projet, le PLU ne présentant que les grandes orientations d'aménagement.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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

Réponse du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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).

Avis de la commissaire enquêtrice

Après vérification, dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de Valmondois, il est exigé une place pour 45 m² de surface de plancher pour les bureaux. La page 8 de la synthèse des avis des PPA (pièce 0) indique quant à elle une place pour 30 m² de surface de plancher, là aussi pour les bureaux. Pour les logements, la valeur de 2,35 places par logement est bien reprise ensuite. La Commissaire Enquêtrice s'excuse pour cette confusion.

Pas de remarque complémentaire, ces aspects seront affinés dans le cadre des études de conception du projet, le PLU ne présentant que les grandes orientations d'aménagement.

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...).

Réponse du MOA

Néant.

Avis de la commissaire enquêtrice

L'observation n'appelait pas de réponse particulière. Pas de remarque complémentaire.

c. 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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

Voir également réponse à l'observation n°17.

d) 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 du MOA

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

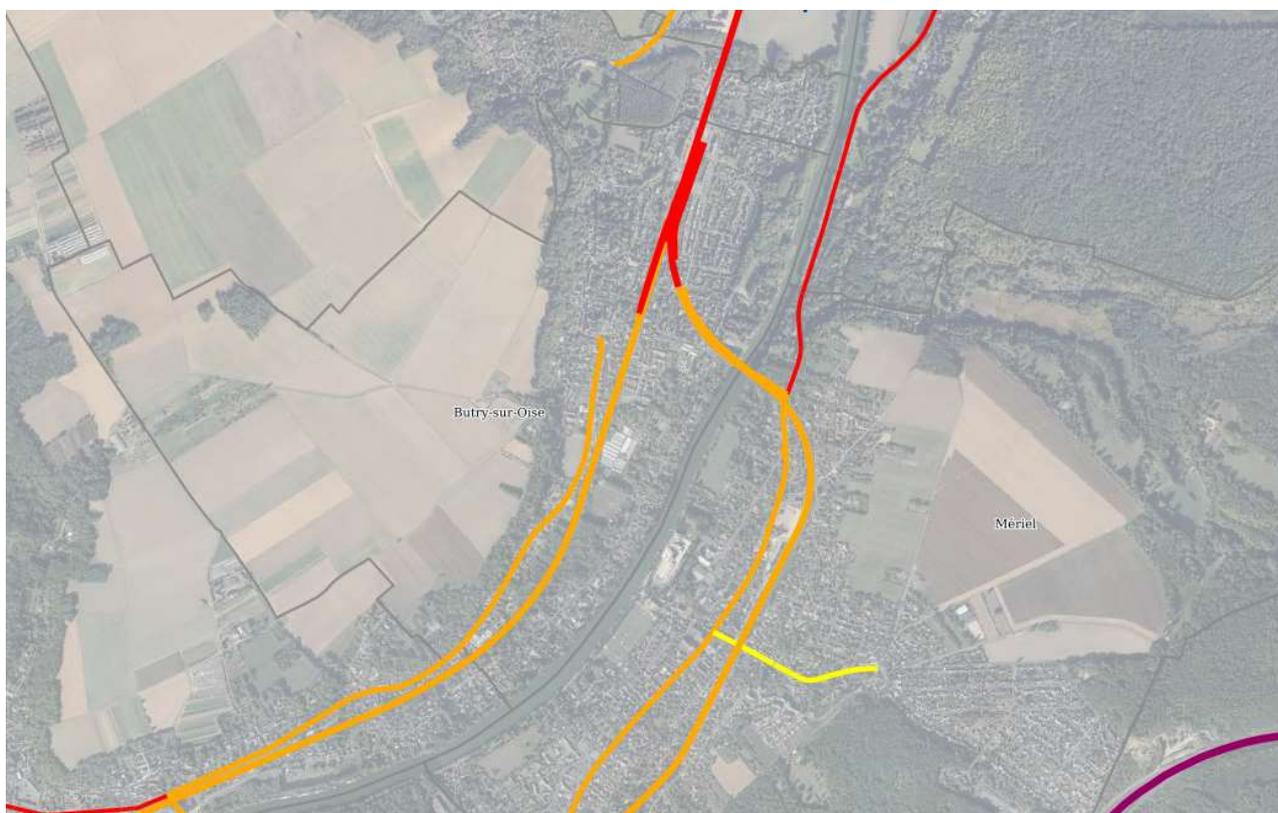
Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque 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'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 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 du MOA

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

Avis de la commissaire enquêteur

Pas de remarque complémentaire.

A toute fin utile, les sites suivants peuvent être consultés :

- Le site BruitParif <https://www.bruitparif.fr/> ainsi que son portail cartographique <https://carto.bruitparif.fr/> ;
- Le site de la DDT du Val d'Oise pour le classement sonore des voies <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=627da3b2-f924-4e9d-b0c9-10b5190d981c>.

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 du MOA

Ces coquilles seront corrigées dans la version pour approbation.

Avis de la commissaire enquêteur

La Commissaire Enquêteur prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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

Avis de la commissaire enquêtrice

Pas de remarque complémentaire.

2) Observations émises par les Personnes Publiques Associées

Pour rappel, le projet de modification de 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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

Ce complément sera réalisé dans la version pour approbation.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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 au 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, abribus, 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, abribus, 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. »

Avis de la commissaire enquêtrice

Suite à la réception du mémoire en réponse de la Mairie au PV de synthèse le 24 juillet 2024, et aux compléments apportés notamment le 29 juillet 2024, j'ai pris contact avec la Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France. Un échange téléphonique a pu être organisé le 30 juillet 2024 avec Madame GUERARD, Chef du service « Territoires » de la Chambre d'Agriculture. La Chambre d'Agriculture a réitéré son avis défavorable sur le sous-zonage Ap, le règlement associé empêchant globalement le développement de l'activité agricole ou l'installation de nouveaux exploitants et la zone Ap étant relativement étendue.

La Mairie a indiqué, en réponse au PV de synthèse, qu'elle donnait son accord pour autoriser les serres à usage agricole en zone Ap et que le règlement du PLU serait modifié en conséquence. Il semble judicieux de préciser, de manière générale, dans le règlement de la zone Ap, que certains aménagements agricoles pourront y être autorisés après étude au « cas par cas » (dérogation éventuellement avec avis des services compétents de la Mairie, par exemple).

Concernant les autres points mentionnés dans l'avis, il semble là aussi judicieux de mieux préciser, dans le règlement de la zone A, les possibilités et modalités de dérogation, notamment pour les marges de retrait et d'isolement, au même titre que les hauteurs et dépôts, via une mention identique de type « *une réduction des marges de retrait pourra être accordée 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* » ou équivalent.

Par ailleurs, je recommande fortement de prévoir des temps d'échange avec la Chambre d'Agriculture, lors d'une prochaine évolution du PLU et au préalable de l'enquête publique, pour permettre d'optimiser au mieux les règles applicables à l'ensemble des zones agricoles du territoire dans un objectif à la fois de préservation des espaces mais également de développement raisonné des activités agricoles.

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 du MOA

Ces ajouts seront réalisés dans la version pour approbation.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

3) Observations sortant du champ de la présente enquête publique

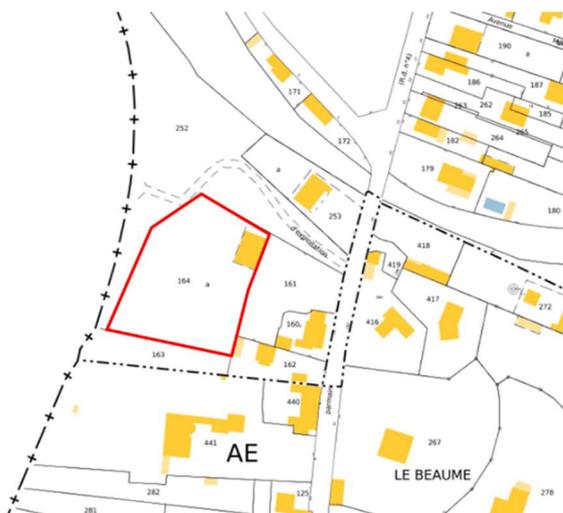
Plusieurs observations ont été émises dans le cadre de la présente enquête publique, bien que non directement liées à la révision générale du PLU. Elles sont replacées ci-après. La Mairie peut, si elle le souhaite, apporter des éléments de réponse complémentaires.

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Mairie n'a pas souhaité apporter d'élément de réponse à ces observations, sortant du champ de la présente enquête publique.

4) Observations complémentaires de la Commissaire Enquêtrice

En complément des questionnements émis par le public et les PPA, j'ai personnellement ajouté les interrogations / observations 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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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

Avis de la commissaire enquêtrice

Pas de remarque complémentaire.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

L'avancement de la procédure de révision de la charte du PNR peut être suivi sur le site <http://www.pnr-vexin-francais.fr/>.

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.

Réponse du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Elle recommande de nouveau à la Mairie de verser, en annexe de l'évaluation environnementale, l'intégralité des études écologiques menées.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

Voir réponse à l'observation n°17.

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 du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Bien que le document ne soit pas encore opposable, des analyses complémentaires auraient pu être menées, les documents du projet de SDRIF-e ayant été mis à l'enquête publique du 1^{er} février au 16 mars 2024.

L'avancement de la procédure de révision du SDRIF peut être suivi sur le site <https://www.iledefrance.fr/participer-la-vie-citoyenne/je-participe-la-vie-de-la-region/le-sdrif-e-ile-de-france-objectif-2040>.

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

Réponse du MOA

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

Avis de la commissaire enquêtrice

Pas de remarque complémentaire.

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

Réponse du MOA

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire.

D. SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pour rappel, une modification du projet de PLU est possible après enquête publique pour tenir compte des avis joints (PPA), des observations du public ou encore du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur à condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications soient bien en lien avec l'enquête publique – conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme.

⇒ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041410593?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF#LEGIARTI000041410593

Le projet de PLU doit ensuite être approuvé par délibération du Conseil Municipal. La délibération d'approbation doit être affichée pendant un mois en Mairie et doit également être insérée, en caractères apparents, dans un journal local.

⇒ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041410593?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF#LEGISCTA000031211774

Le registre d'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être insérés dans le dossier définitif de PLU.

PARTIE II : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A. RAPPEL SUCCINCT DE LA PROCEDURE

J'ai été désignée par décision du 14 mai 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour conduire l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Butry-sur-Oise.

J'ai pris connaissance des enjeux de l'enquête suite à la transmission du dossier par la Mairie et à plusieurs visites sur le territoire communal.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 3 juin au vendredi 5 juillet 2024. La Mairie de Butry-sur-Oise fut le lieu des permanences, au nombre de 5.

L'enquête publique a ainsi duré 33 jours consécutifs.

B. CONTEXTE TERRITORIAL

Les plans d'occupation des sols partiels ont été approuvés les 28 janvier 1991 et 3 juillet 1995.

Par délibération :

- En date du 17 octobre 2011, le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme dont la révision avait été prescrite par délibération du 20 mai 2008. Le droit de préemption urbain a également été institué par cette même délibération.
- En date du 18 novembre 2013, le Conseil Municipal a approuvé la procédure de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- En date du 17 décembre 2017, le Conseil Municipal a approuvé la procédure de modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme. Une seconde modification simplifiée du PLU a été approuvée le 3 décembre 2020 suite à une erreur de légende sur le plan de zonage ;
- En date du 13 février 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Butry-sur-Oise est par ailleurs intégrée à la Communauté de communes Sausseron Impressionnistes.

C. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION

Comme indiqué dans le dossier d'enquête, les éléments suivants ont été inscrits dans la révision générale du PLU de Butry-sur-Oise :

- La mise en conformité du PLU au regard des dernières lois modifiant le code de l'urbanisme ;
- La mise en conformité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le Schéma Directeur d'Ile-de-France, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et le Schéma Régional de Cohérence Ecologie ;
- La mise à jour des données chiffrées du rapport de présentation (diagnostic socio-économique) ;
- La mise à jour du scénario de croissance démographique retenu et l'ajustement des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en conséquence ;
- L'intégration de programmes de logements sociaux en lien avec les obligations fixées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (25% de logements sociaux à horizon 2025).

Ainsi, la révision du PLU entraîne des modifications dans l'ensemble des pièces du PLU existant : Diagnostic, PADD, OAP, mais également plan de zonage et règlement.

D. POINT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Il convient tout d'abord, en synthèse, de souligner :

- Que la publicité légale de l'enquête a, globalement, été correctement assurée. Il convient néanmoins de rappeler qu'il y a eu un souci au niveau des affichages des écoles au démarrage de la publicité. Celui-ci a toutefois été rectifié dès le 21 mai 2024. Par ailleurs, la diffusion d'informations sur le site internet et la page Facebook de la Mairie a permis, également, d'informer de manière efficace le public de l'enquête publique à venir et en cours. Il peut ainsi être considéré que cet incident mineur n'est pas de nature à remettre en cause l'efficacité globale de la publicité de l'enquête publique ;
- Que l'enquête publique en tant que telle s'est déroulée de manière satisfaisante et 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 ;
- Que le dossier d'enquête publique était facilement consultable par le public en Mairie, lors des permanences ou via le site internet de la commune et que son contenu était, par ailleurs, conforme à la réglementation et de bonne qualité ;
- Que la participation du public peut être jugée comme relativement significative.

Le procès-verbal de synthèse a été présenté à la Mairie le mercredi 10 juillet 2024. Un mémoire en réponse a été transmis à la Commissaire Enquêtrice en date du 24 juillet 2024. Quelques compléments ont ensuite été demandés et une version légèrement modifiée du mémoire en réponse a été retransmise le 26 juillet 2024. Celui-ci répondait à la majorité des questionnements / observations émis(es) lors de l'enquête publique.

Par ailleurs, parmi les Personnes Publiques Associées qui ont répondu à la communication du projet de PLU par la Mairie, certaines ont demandé / proposé des modifications que la commune s'est globalement engagée à prendre en compte (engagement dans le mémoire en réponse au PV de synthèse), à quelques exceptions près qui semblent justifiées.

E. CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DE PLU SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Après avoir analysé les informations présentées dans le dossier d'enquête publique puis dans les éléments transmis par la Mairie suite au procès-verbal de synthèse, m'être rendue sur le territoire à plusieurs reprises et pris note de la participation du public et de ses questionnements, avoir échangé avec le SICTEU et la Chambre d'Agriculture,

Je considère que :

Sur la forme de la procédure :

- La procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Butry-sur-Oise et le déroulé de l'enquête publique en tant que tel respectent la réglementation en vigueur et 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 ;
- La publicité légale de l'enquête a été correctement assurée et, de manière générale, l'information du public a été efficace (site internet, réseau social) ;
- L'enquête publique en tant que telle s'est déroulée de manière satisfaisante ;
- La participation du public peut être considérée comme relativement significative ;
- La Mairie a apporté un certain nombre d'éléments de réponse suite à la transmission du PV de Synthèse.

Sur le fond de l'enquête publique :

- Le projet de révision du PLU présenté à l'Enquête Publique semble cohérent avec les besoins de la commune et les objectifs inscrits dans les textes de Loi ainsi que dans les documents de planification territoriale supra-communaux. Il traduit la vision de la commune en termes de développement urbain tout en tenant compte des enjeux environnementaux et en limitant l'artificialisation des sols. Le volet relatif à l'adaptation au changement climatique et au développement des énergies renouvelables pourrait néanmoins être plus étayé ;
- Au regard du projet de PLU et des engagements pris par la commune dans celui-ci et dans le cadre du mémoire en réponse au PV de synthèse, c'est environ 1,6 hectare supplémentaire qui est reclassé en zone N (naturelle) par rapport au PLU actuellement en vigueur (via, notamment, le reclassement d'une zone actuellement AU (à urbaniser) en zone N). Les surfaces agricoles sont finalement conservées. La préservation des surfaces agricoles et forestières sur le territoire est ainsi assurée par les dispositions prises dans les différents documents du projet de PLU. Aucune extension de l'espace urbanisé n'est prévue, par rapport au PLU actuellement en vigueur ;
- Le projet communal s'appuie sur la réorganisation des équipements existants en faveur d'un nouveau pôle scolaire et périscolaire adapté aux enjeux de population et urbains actuels. Le PADD indique que l'offre en équipements publics de proximité sera renforcée par l'intermédiaire de la création d'un pôle de services et de commerces autour du pôle gare (en complémentarité avec l'offre du centre-bourg existant) ;
- Concernant l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, la Mairie a réaffirmé son choix de conserver la zone Ap (Agricole protégée), pour préserver la qualité des paysages et limiter le mitage en zone agricole, tout en y permettant les serres à usage agricole (modification du règlement du PLU en conséquence). **La possibilité de dérogations, par rapport aux éléments de hauteur et de marges imposés dans le règlement de la zone A, et de constructions autorisées en zone Ap, pourrait permettre de trouver un compromis entre activités agricoles et préservation des espaces ;**

- Les autres Personnes Publiques Associées n'ont pas exprimé de réserve majeure sur le projet de PLU (mais certaines demandes de modification ont été énoncées et seront prises en compte par la Mairie dans le PLU définitif) ;
- L'OAP « Equipements publics », initialement prévue, n'est finalement pas retenue, pour tenir compte de l'avis de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (repris par la CDPENAF), qui demandait soit la suppression de l'OAP, soit une mise en cohérence entre l'OAP et le règlement (donc une modification du zonage ou la création d'un STECAL). La commune a indiqué que la procédure en cours ne permettrait pas de rendre constructible ces parcelles, considérant les autres choix effectués et débattus dans le PADD et qu'elle envisage éventuellement de l'intégrer dans une prochaine procédure d'évolution de son PLU ;
- Le projet de révision du PLU dans son ensemble n'a pas été remis en cause par les habitants. La principale opposition concerne la zone des « Grands Prés », actuellement en zone AU dans le PLU en vigueur et proposé en reclassement en zone N dans le projet de PLU :
 - On peut rappeler en préambule que les parcelles concernées sont actuellement classées en zone 2AU dans le PLU en vigueur et que, dans ce secteur, « l'ouverture de la zone à l'urbanisation et la définition de règles d'urbanisme dans la zone sont subordonnées à une modification du PLU ». Aussi, bien que le passage en zone N limiterait de fait la constructibilité, aucune construction ou aménagement ne pouvait d'ores-et-déjà être autorisé en l'état, sans évolution préalable du PLU ;
 - Les choix opérés par la Mairie en termes de consommation d'espace et de développement urbain sont globalement justifiés par la commune. Par ailleurs, le secteur des Grands Prés présente des espaces boisés, et la végétation a envahi une partie des espaces (notamment l'ancien parking démolé). Les terrains des secteurs d'OAP « Bout Baron » et « Violaines » semblent a priori moins « naturels » (en tous cas, avec de la végétation plus rase) ;
 - La Mairie indique la présence probable de zones humides sur le secteur des Grands Prés (ce qui n'est pas le cas des secteurs d'OAP « Bout Baron » et « Violaines ») et une absence de recensement du secteur d'OAP « Bout Baron » par le PNR du Vexin comme présentant un intérêt paysager particulier ;
 - Ce classement en zone N a été conseillé et validé par les services de la DDT ;
 - Les terrains du secteur des Grands Prés sont mal desservis et nécessiteraient par ailleurs des travaux trop importants de requalification de la voirie.

Aussi, les choix opérés par la Mairie semblent pertinents et justifiés. Il est toutefois recommandé d'améliorer cette justification dans les pièces du PLU, sur la base des éléments évoqués ci-avant : intégration de l'avis de la DDT, ajout des cartes du PNR, photographie des espaces boisés, des zones inondées / humides en 2023 et 2024...
- L'emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration est prévu en lien direct avec les installations existantes, sur des parcelles actuellement non construites (en zone N et en Espace Boisé Classé). Cet emplacement réservé existe déjà dans le PLU actuellement en vigueur. La prise en compte des nuisances de l'extension, le cas échéant, devrait être intégrée aux études de conception qui seront portées par le SICTEU et qui pourront faire l'objet de demandes d'autorisation d'urbanisme. Rappelons aussi que, en l'état, le PLU ne permet pas la construction de l'extension et une évolution du PLU sera vraisemblablement nécessaire au préalable de tout aménagement. Le SICTEU est par ailleurs favorable à continuer les journées et temps d'échanges déjà ponctuellement proposés aux riverains pour mieux appréhender le fonctionnement et l'extension éventuelle de la station d'épuration ;

- Concernant les secteurs complémentaires évoqués dans le cadre des observations (parcelles AC505-AC506, AC87-AC88-AC89, AD585-AD586-AD587-AD588), dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, la commune s'est globalement engagée à analyser les demandes dans le cadre de procédures ultérieures, ou lors d'échanges en dehors de la présente procédure de révision du PLU. A ce stade, la Mairie a réaffirmé le fait que la procédure en cours ne permettrait pas de rendre constructible des parcelles complémentaires par rapport à celles définies, considérant les autres choix effectués et débattus dans le PADD ;
- La commune a présenté, dans l'évaluation environnementale du projet de PLU, des indicateurs qui permettront de suivre, dans un délai de 6 ans au plus tard après son approbation, les incidences effectives du nouveau PLU et ainsi d'adapter, au besoin, certaines dispositions prises ;

Aussi, au vu de ces raisons et des différents éléments repris dans le rapport d'enquête publique, j'émet sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise un **AVIS FAVORABLE, sous réserve** :

- Réserve n°1 : De la mise en cohérence de l'ensemble des pièces du PLU avec le choix de l'abandon de l'OAP « Equipements Publics » intervenu au préalable de l'enquête publique (document des OAP, règlement...) et de la conservation des parcelles du « cul de sac » en zone agricole (A) faisant suite à l'enquête publique ;
- Réserve n°2 : De préciser, dans le règlement, les possibilités et modalités de dérogation en zone A, pour les marges de retrait et d'isolement imposées, au même titre que ce qui est proposé pour les hauteurs et dépôts, et d'indiquer une possibilité d'implantation d'activités agricoles en zone Ap, là aussi sous forme de dérogation / exception, pour ne pas fermer complètement le développement sur une grande partie des terres agricoles communales (comme cela est d'ailleurs proposé par la mairie pour les serres) ;
- Réserve n°3 : De la bonne prise en compte des différents avis des autres Personnes Publiques Associées tels qu'évoqué dans le mémoire en réponse de la Mairie à ces avis, et repris dans le rapport d'enquête publique ;
- Réserve n°4 : Des autres modifications et ajouts évoqués dans le mémoire en réponse de la Mairie au PV de synthèse et dans le rapport d'enquête.

Et avec les recommandations suivantes :

- La première est de veiller, le cas échéant, à la bonne prise en compte des enjeux environnementaux (biodiversité, pollution des sols, déplacements dont modes doux, nuisances...) dans le cadre de l'aménagement des terrains associés aux différents secteurs d'OAP, en suivant les projets portés par les promoteurs et maitres d'ouvrage concernés ;
- La seconde est de poursuivre la concertation, autant que possible, avec les riverains concernés par les secteurs d'OAP, les emplacements réservés ou les autres prescriptions du PLU, pour favoriser une bonne compréhension des enjeux associés et incidences éventuelles, permettant par ailleurs de garantir un projet de territoire optimisé et satisfaisant pour la population ;
- La troisième est de développer les orientations relatives aux énergies renouvelables et à l'adaptation du territoire au changement climatique, dans le PLU définitif (par exemple, dans le PADD), en se basant par exemple sur les outils proposés par le CEREMA et l'ADEME ;
- La quatrième est de compléter la justification des choix opérés par la Mairie concernant le classement en zone N du secteur des « Grands Prés » dans les différentes pièces du PLU : intégration de l'avis de la DDT, ajout des cartes du PNR, photographie des espaces boisés, des zones inondées / humides en 2023 et 2024...
- La cinquième est de verser, en annexe de l'évaluation environnementale, l'intégralité des études écologiques menées sur les différents secteurs de projet du territoire communal.

Il est précisé que si les réserves ne sont pas levées par la commune de Butry-sur-Oise, l'avis du commissaire-enquêteur est réputé défavorable. Les recommandations correspondent, quant à elle, à des préconisations souhaitées et encouragées, mais ne remettent pas en cause l'avis du commissaire enquêteur.

Le 2 août 2024

La commissaire enquêtrice

Anaïs SOKIL

ANNEXES

Annexe 1 : Décision n°E24000027/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 14 mai 2024 désignant Madame Anaïs SOKIL en qualité de commissaire enquêteur

Annexe 2 : 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 Butry-sur-Oise

Annexe 3 : Publications légales dans les journaux

Annexe 4 : Procès-Verbal de Synthèse

Annexe 5 : Mémoire en réponse de la Mairie de Butry-sur-Oise aux observations énoncées dans le PV de synthèse

Annexe 6 : Tableau de synthèse des observations émises

Annexe 7 : Copies du registre d'enquête publique et des mails et courriers reçus pendant l'enquête publique

Annexe 8 : Certificat d'affichage de la commune de Butry-sur-Oise