



**COMMUNE DE BUTRY SUR OISE**  
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**1.A**  
**Diagnostic territorial**

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du 24 octobre 2024





## SOMMAIRE

<b>1. AVANT-PROPOS</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1. Présentation de la commune de Butry-sur-Oise</b> .....	<b>6</b>
1.1.1. Site et situation .....	6
1.1.2. La Communauté de communes Sausseron-Impressionnistes .....	7
1.1.3. Le Parc Naturel Régional du Vexin Français .....	10
<b>2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE</b> .....	<b>17</b>
<b>2.2. Dynamiques démographiques</b> .....	<b>18</b>
<b>CE QU'IL FAUT RETENIR</b> .....	<b>18</b>
2.2.1. Une croissance démographique depuis 30 ans .....	19
2.2.2. Une démographie plutôt tirée par le solde migratoire .....	20
2.2.3. Une population qui a vieilli mais qui se renouvelle .....	21
2.2.4. Une taille moyenne des ménages stable depuis dix ans .....	22
2.2.5. Une population relativement aisée .....	23
<b>2.3. Dynamiques résidentielles</b> .....	<b>24</b>
<b>CE QU'IL FAUT RETENIR</b> .....	<b>24</b>
2.3.1. Un parc de logements en augmentation en cohérence avec la dynamique de croissance démographique .....	25
2.3.2. Un parc de logements en majorité constitué de maisons .....	26
2.3.3. Ancienneté d'emménagement .....	27
2.3.4. Une progression de la part de locataires .....	28
2.3.5. Evolution du parc locatif social .....	28
2.3.6. Les mécanismes de consommation de logements .....	29
<b>2.4. Emploi et tissu économique</b> .....	<b>32</b>
<b>CE QU'IL FAUT RETENIR</b> .....	<b>32</b>
2.4.1. Une population active en légère hausse et forte en CSP supérieures .....	33
2.4.2. Une hausse du nombre d'emplois dans la commune .....	33
2.4.3. Un tissu économique diversifié .....	34
2.4.4. Le tourisme et l'offre hôtelière .....	35
2.4.5. Les activités agricoles .....	36
<b>2.5. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE</b> .....	<b>39</b>
<b>CE QU'IL FAUT RETENIR</b> .....	<b>39</b>
2.5.1. Les capacités de stationnement .....	40
2.5.2. Mobilités .....	53
2.5.3. Équipements et services .....	57



<b>3. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER.....</b>	<b>58</b>
<b>3.1. Les disponibilités foncières résiduelles dans l'enveloppe urbaines.....</b>	<b>58</b>
<b>4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE .....</b>	<b>71</b>



# 1. AVANT-PROPOS

---



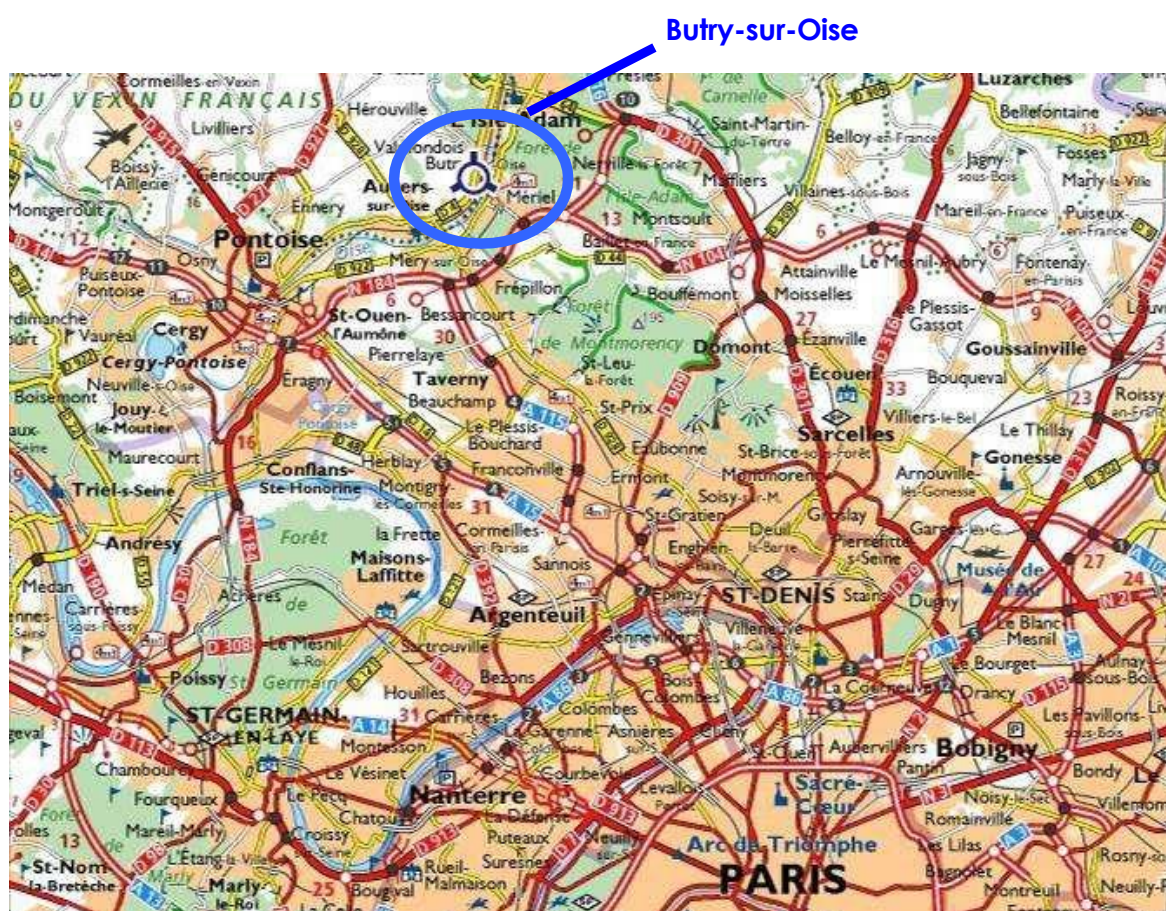
## 1.1. Présentation de la commune de Butry-sur-Oise

### 1.1.1. Site et situation

La commune de Butry sur Oise est située en plein cœur de la vallée de l'Oise dans le département du Val d'Oise qui appartient à la région Ile de France. Butry sur Oise fait partie de la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des impressionnistes. La commune fait également partie du Parc Naturel Régional du Vexin Français.

Le territoire communal est située 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 N 104 ou 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.



Source : via michelin



## 1.1.2. La Communauté de communes Sausseron-Impressionnistes

Butry sur Oise fait partie de la Communauté de Communes Sausseron-Impressionnistes.

### L'ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL DU VEXIN ET LE SITE D'AUVERS-SUR-OISE

La communauté de communes est composée de 15 communes. Elle compte près de 19 400 habitants en 2017, de l'ordre de 4 500 emplois et s'étend sur environ 110 km<sup>2</sup>. Son territoire est tout entier inscrit dans le Parc Naturel du Vexin français dont il constitue avec Parmain, Champagne-sur-Oise et Ronquerolles, l'extrémité est. Son paysage général de plateau agricole est creusé par la vallée du Sausseron et ses affluents, bordé par l'Oise dans sa partie sud, accueille l'émergence de la butte d'Epiais sur le plateau. Son urbanisation très résidentielle de bourgs ou villages de plateau ou de fonds de vallée devient très continue entre la rivière et les coteaux entre Auvers-sur-Oise et Butry-sur-Oise.



Territoire de l'EPCI Sausseron – Impressionnistes – Source : [www.sausseron-impessionnistes.fr](http://www.sausseron-impessionnistes.fr)



Resté à l'écart des grands axes de circulation historiques de cette partie nord de l'Île-de-France, ce territoire a été concerné par un itinéraire secondaire de Paris à Dieppe passant par le pont d'Auvers. La ligne ferrée Paris Lille le dessert depuis la moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle et a favorisé l'attractivité des bords de rivière. Dans la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, les impressionnistes en ont peint les paysages, et assuré la renommée mondiale d'Auvers-sur-Oise. Le secteur est resté longtemps très rural et l'est encore pour l'essentiel, mais l'urbanisation s'est développée jusqu'à former aujourd'hui de grandes continuités résidentielles sur les bords d'Oise, et dans une moindre mesure dans la vallée aval du Sausseron. Sur le plateau, l'agriculture est prédominante ; les bois sont présents sous forme de remises sur le plateau et sont plus continus sur les coteaux et en fond de vallée. Les activités sont peu développées, hormis à Ennery sur l'ancien site France Telecom.

Le territoire est traversé dans le sens nord-sud par la D927 reliant Pontoise à Beauvais et Amiens via l'A16 et par la D928 qui franchit l'Oise au pont d'Auvers. Dans la partie est qui longe l'Oise, trois gares du Transilien le relie à Paris, Pontoise, Persan ou Creil.

La principale force de ce territoire s'appuie sur la très grande qualité de son environnement paysager, urbain et architectural, qualité qui est protégée et valorisée dans le cadre du PNR. Le territoire bénéficie aussi de sa proximité avec pôle de Cergy-Pontoise, et de façon plus relative les grands pôles urbains et économiques du nord francilien, mais aussi de la reconnaissance mondiale d'Auvers-sur-Oise, pôle touristique incontournable dans son lien à l'Impressionnisme.

Ses faiblesses sont liées à son faible taux d'emploi et aux difficultés de circulation le long de l'Oise et dans sa traversée, ce qui pénalise son accessibilité aux réseaux routiers magistraux. Le taux d'équipements et de services est faible, et le paysage souffre de quelques points noirs, comme par exemple les lignes THT sur le plateau, l'extension de la nappe urbaine le long de l'Oise ou le mitage dans la vallée du Sausseron.

Les acteurs du territoire sont engagés, à travers leur adhésion à la Charte du PNR du Vexin Français, à la préservation et à la valorisation de leur cadre de vie et du caractère exceptionnel de leurs patrimoines, dans la promotion de développements agricoles, économiques et touristiques durables et dans des actions de dynamisation de la vie locale par le renforcement de l'offre de services de proximité. La charte actuelle du Parc est en cours de révision. La future permettra de définir le projet à l'horizon 2037. Le Parc a récemment été labellisé Pays d'Art et d'Histoire et on y recense plusieurs musées dont le Château d'Auvers ou celui de la Meunerie, et de nombreux artisans liés aux métiers d'art sont présents. Parmi les projets, il faut citer celui des Perruchets sur les hauts d'Auvers-sur-Oise, à vocation de logements et d'accueil d'une maison médicale, la finalisation du projet de parc d'activités d'Ennery, ou en matière de tourisme et de loisirs verts l'aménagement des emprises de l'ancienne voie ferrée de la vallée du Sausseron. Un concours d'idées a été lancé pour la promotion d'une architecture contemporaine dans le Vexin, le premier prix attribué à un éco-hameau sur Labbeville ; des réflexions sont menées à l'échelle du PNR pour le développement des modes alternatifs à la voiture, par le co-voiturage notamment.

Ce territoire a une vocation régionale affirmée de préservation et de valorisation environnementale et patrimoniale et joue un rôle majeur dans le développement touristique régional, grâce au pôle d'Auvers-sur-Oise mais aussi dans le cadre plus général du tourisme vert, fluvial, culturel et de l'hébergement touristique, avec en particulier le projet de Véloroute Paris Londres par Beauvais. L'effort attendu de construction de logements restera mesuré dans les bourgs et villages, essentiellement sous forme de densification de l'enveloppe urbaine ou en extension limitée, en prenant soin à la qualité de l'intégration urbaine et paysagère ; à Auvers-sur-Oise, l'effort devrait être plus important, en raison de sa desserte et de sa proximité de l'espace urbain.

Sausseron Impressionnistes est aussi un territoire d'expérimentation et un modèle pour d'autres territoires ruraux non inscrits dans un PNR, et cela dans plusieurs domaines : une agriculture durable et économiquement viable, le maintien d'une économie résidentielle notamment orientée vers le commerce de proximité, l'accessibilité aux services et aux équipements, le développement des mobilités douces, la fluidification et la pacification de sa voirie.



## **ENJEUX POUR DEMAIN**

Ce territoire aura à conforter sa place dans le PNR par la préservation et la valorisation de ses patrimoines, et en particulier à renforcer la dimension touristique et de loisirs en lien avec les autres territoires proches de la vallée de l'Oise. Les actions entreprises en matière de mobilités en vue d'une réduction de la place de la voiture sont à poursuivre, en lien avec l'amélioration urbaine et tout particulièrement sur la route de bords d'Oise, de même que le renforcement de l'accessibilité aux équipements et services. Une démarche visant à l'aménagement d'un véritable parc paysager et urbain de bords d'Oise serait à initier en lien avec les autres territoires voisins, et une démarche d'aménagement paysager cohérente à l'échelle de la vallée du Sausseron serait à entreprendre.

## **COMPETENCES**

La communauté s'est dotée, lors de sa création, des compétences obligatoires des communautés de communes (développement économique et aménagement de l'espace), de trois blocs de compétences optionnelles (voirie, équipements et protection de l'environnement), enfin, de deux groupes de compétences facultatives (prévention de la délinquance, sécurité publique et cadre de vie).

En février 2007, les statuts sont refondus afin d'intégrer la définition de l'intérêt communautaire de l'ensemble des compétences et de redéfinir les compétences facultatives, (abandon des anciennes attributions, au profit de nouvelles compétences dans le domaine de l'enfance et de la communication).

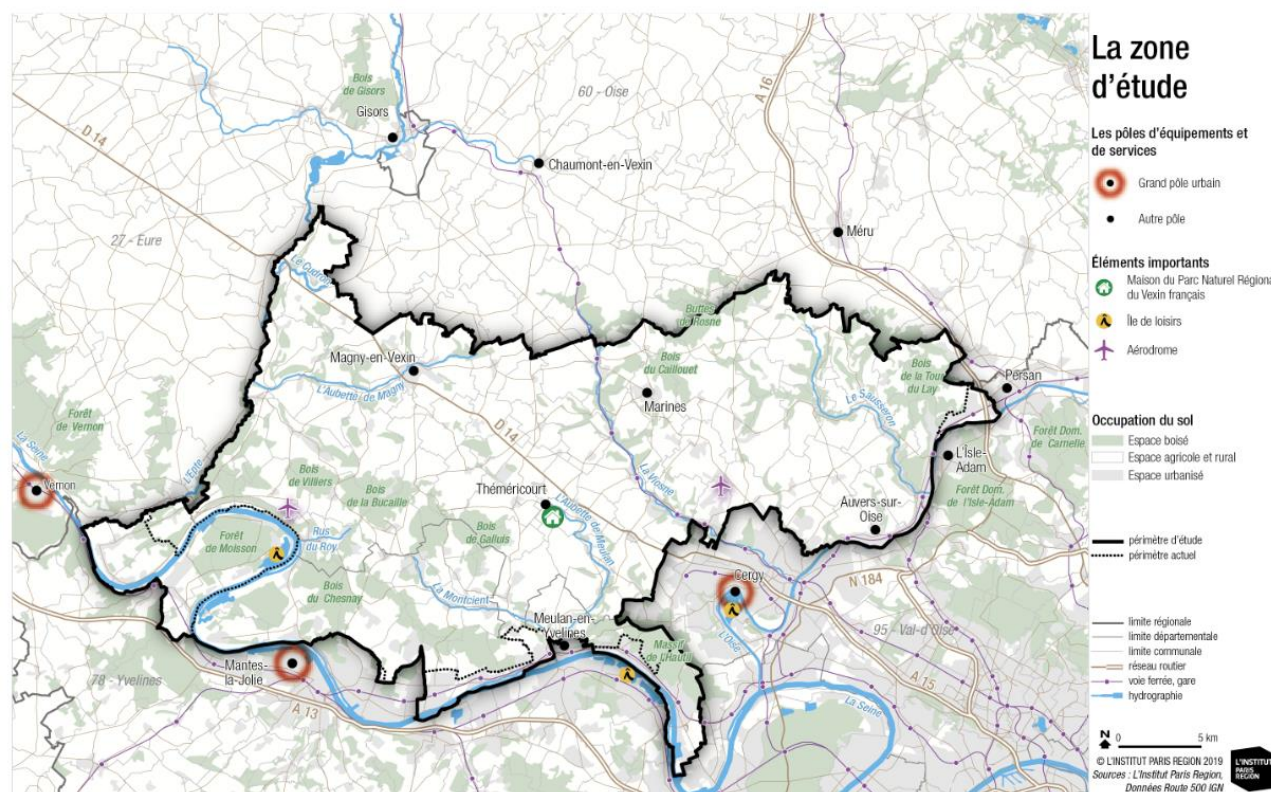
A compter du 01/01/2008, la communauté déclare d'intérêt communautaire les structures multi-accueils et les centres de loisirs (compétence facultative : enfance). Par arrêté préfectoral du 21 juin 2017, le Préfet du Val d'Oise procède à la mise en conformité des statuts pour y intégrer l'intégralité des compétences obligatoires figurant à l'article L. 5214-6 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

En 2021, la communauté simplifie ses compétences facultatives. De plus, elle est dotée des compétences politique de la ville, équipements culturels, sportifs, élémentaires et préélémentaires et de la maison de services au public.



## 1.1.3. Le Parc Naturel Régional du Vexin Français

Créé en mai 1995, le Parc naturel régional du Vexin français est géré par un Syndicat Mixte qui regroupe la Région Ile-de-France, les Départements du Val d'Oise et des Yvelines, les 98 communes et 6 communautés de communes adhérentes. Le Parc est un outil de gestion et d'aménagement au service d'un territoire et de ses habitants. Il met en œuvre un projet de développement harmonieux et équilibré, basé sur la préservation de ses patrimoines naturels, culturels et bâtis.



Territoire du PNR du Vexin Français – Source : Charte du PNR, diagnostic du territoire, Institut Paris Région – Septembre 2020

### 1.1.3.1. Présentation du PNR du Vexin Français

Au nord ouest de l'Ile-de-France, le Parc naturel régional du Vexin français s'étend sur 98 communes du Val d'Oise et des Yvelines et 71 000 hectares. Le classement du Parc repose autant sur la qualité des paysages et des milieux naturels que sur la grande homogénéité et la qualité architecturale des villages.

Entité naturelle de caractère, le Vexin français offre des paysages et milieux étonnants (coteaux calcaires, marais, bois...) en Ile-de-France. Ce vaste plateau calcaire, dominant de 100 m environ les régions environnantes est délimité par la Seine au sud, l'Oise à l'est, l'Epte à l'Ouest et la Troësne et l'Esches au nord. Le plateau est entaillé de vallées aux profils contrastés, tantôt longues, étroites et jalonnées de vallons (Viosne, Sausseron) ou qui s'épanouissent en véritables plaines alluviales (Aubette de Magny). Les paysages du Vexin français sont fortement marqués par une activité agricole où dominent les grandes cultures (blé, orge, colza). Surplombant le plateau, les buttes d'Arthies, de Rosne et de Marines dressent leur silhouette boisée et ont conservé leur chapeau de



sable et de meulière. L'intérêt patrimonial du Vexin français réside à la fois dans la diversité des habitats naturels qui y sont représentés, la présence de sites d'intérêt national et la présence d'espèces végétales protégées et/ou en limite d'aire de répartition.

La spécificité du Vexin français réside aussi dans son patrimoine architectural et bâti. Tous les styles d'architecture se côtoient et témoignent d'une occupation ancienne et des différentes époques de construction. En contrepoint à l'architecture remarquable des châteaux, églises et grands domaines agricoles, on note la simplicité du patrimoine rural du Vexin français (croix, moulins, fontaines, pigeonniers, lavoirs...). Aujourd'hui, la quasi-totalité des villages possède un ou plusieurs monuments protégés au titre des Monuments Historiques. Le Parc naturel régional du Vexin français s'attache à sauvegarder et à valoriser ce patrimoine, ainsi que les savoir-faire qui l'ont façonné. En 2014, le Vexin français est le premier Parc naturel régional à être labellisé "Pays d'art et d'histoire" par le Ministère de la Culture et de la Communication.

### **1.1.3.2. Les missions du Parc Naturel Régional**

Selon le code de l'environnement, le rôle du Parc est de :

- protéger, gérer et valoriser le patrimoine naturel, culturel et paysager ;
- contribuer à l'aménagement du territoire ;
- contribuer au développement économique, social et culturel et à la qualité de vie ;
- assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- réaliser des actions expérimentales ou exemplaires et participer à des programmes de recherche.

Concrètement, le Parc mène des actions en matière :

- d'accompagnement des collectivités dans la mise en place ou la révision de leurs documents d'urbanisme ;
- de conseils en aménagements paysagers ;
- de développement d'itinéraires de circulations douces ;
- de valorisation des patrimoines et de développement culturel ;
- d'accompagnement des entreprises pour l'implantation dans des parcs d'activités ;
- de maintien du commerce et de l'artisanat ;
- de développement de l'hébergement touristique ;
- d'aide au maintien et à la diversification de l'agriculture ;
- de maîtrise de l'énergie et réhabilitation du patrimoine bâti ;
- d'inventaires faunistiques et floristiques ;
- de préservation des connexions biologiques et des habitats d'espèces emblématiques comme la chevêche ou les chiroptères ;
- de préservation de la ressource en eau par le biais des contrats de bassins ;
- de suivi des sites classés Natura 2000 ;
- de gestion de la réserve naturelle nationale des Coteaux de la Seine ;
- d'accueil, d'information et de sensibilisation (grand public, scolaires, élus... ) ;
- d'éducation à l'environnement et au territoire.

#### **La charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français**

Le projet porté par le Parc est inscrit dans une Charte, document contractuel qui détermine les orientations en matière de protection, de valorisation et de développement du territoire.

Fruit d'une large concertation, la Charte repose sur 3 axes principaux :

- la maîtrise de l'espace et la préservation des patrimoines naturels, paysagers et bâtis ;
- la promotion d'un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité ;



- l'information, l'éducation et la sensibilisation des publics pour mettre l'homme au cœur du projet territorial.

La Charte du Parc est élaborée pour une période déterminée au terme desquels elle doit être révisée. La durée de classement a été portée de 12 à 15 ans en 2016 (loi pour la reconquête de la biodiversité). Le classement du Parc naturel régional du Vexin français, prononcé par le décret du 30 juillet 2008, est prorogé jusqu'au 8 mai 2022 (Décret n° 2018-752 du 28 août 2018).

La charte du Parc définit trois vocations qui se déclinent en orientations constituant le fil conducteur de la stratégie opérationnelle pour le Vexin français :

- **Axe 1 : Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines**
  - o Contribuer à l'aménagement durable du territoire en maîtrisant l'évolution démographique et en préservant les espaces naturels et agricoles ; promouvoir une qualité de l'urbanisme et des aménagements exemplaires ; favoriser la mixité des âges et la diversité sociale par une politique adaptée de l'habitat.
  - o Renforcer les stratégies de protections, de restauration et de gestion des patrimoines naturel, paysager et des ressources en préservant l'identité et la diversité des paysages, renforçant les stratégies de protection et de gestion des patrimoines naturels et de la biodiversité, assurer la gestion durable des ressources, lutter contre les nuisances et prévoir les risques, réaliser le Plan climat du Vexin français.
  - o Conforter les actions de valorisation des patrimoines bâtis en identifiant, préservant, réhabilitant et valorisant le patrimoine archéologique et historique ; le patrimoine bâti rural et en faisant la promotion de la pratique de la haute qualité environnementale.
- **Axe 2 : Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité**
  - o Contribuer au développement d'une agriculture diversifiée, économique viable, écologiquement responsable et au développement d'une sylviculture durable.
  - o Développer une vie locale de qualité en encourageant la présence des services publics et aux publics ; en favorisant l'insertion et la formation, en soutenant le monde associatif, en favorisant une vie culturelle diversifiée de qualité.
- **Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet territorial**
  - o Informer, éduquer et sensibiliser pour fédérer autour du projet.
  - o Développer les relations entre les territoires du parc et avec les territoires extérieures.



### 1.1.3.3. Les dispositions de la charte à intégrer dans le PLU de Butry-sur-Oise

Dans la déclinaison de la Charte certaines dispositions sont à prendre particulièrement en compte pour l'élaboration du PLU de Butry :

- **En matière de développement démographique et de l'habitat**

Dans l'article 2 relatif à la maîtrise de l'évolution démographique et à la préservation des espaces naturel et agricole, un passage spécifique concerne la commune pour la réalisation de logements sociaux :

**« (..) Pour les communes soumises à l'obligation législative de créer 20% de logements sociaux, l'engagement sur le taux de 0,75% peut ne pas être tenu, sous réserve que leur croissance démographique soit liée à la création effective de logements sociaux(..) ».**

Un engagement des communes signataires de la Charte est rappelé. Il est relatif à la nécessité de favoriser la mixité des âges et une diversité sociale ainsi qu'une offre de logements diversifiée en rappelant la nécessité d'une implication des communes dans l'élaboration et la réalisation d'opérations immobilières de qualité, en maîtrise d'ouvrage directe ou déléguée, pour la location ou l'accession à la propriété.

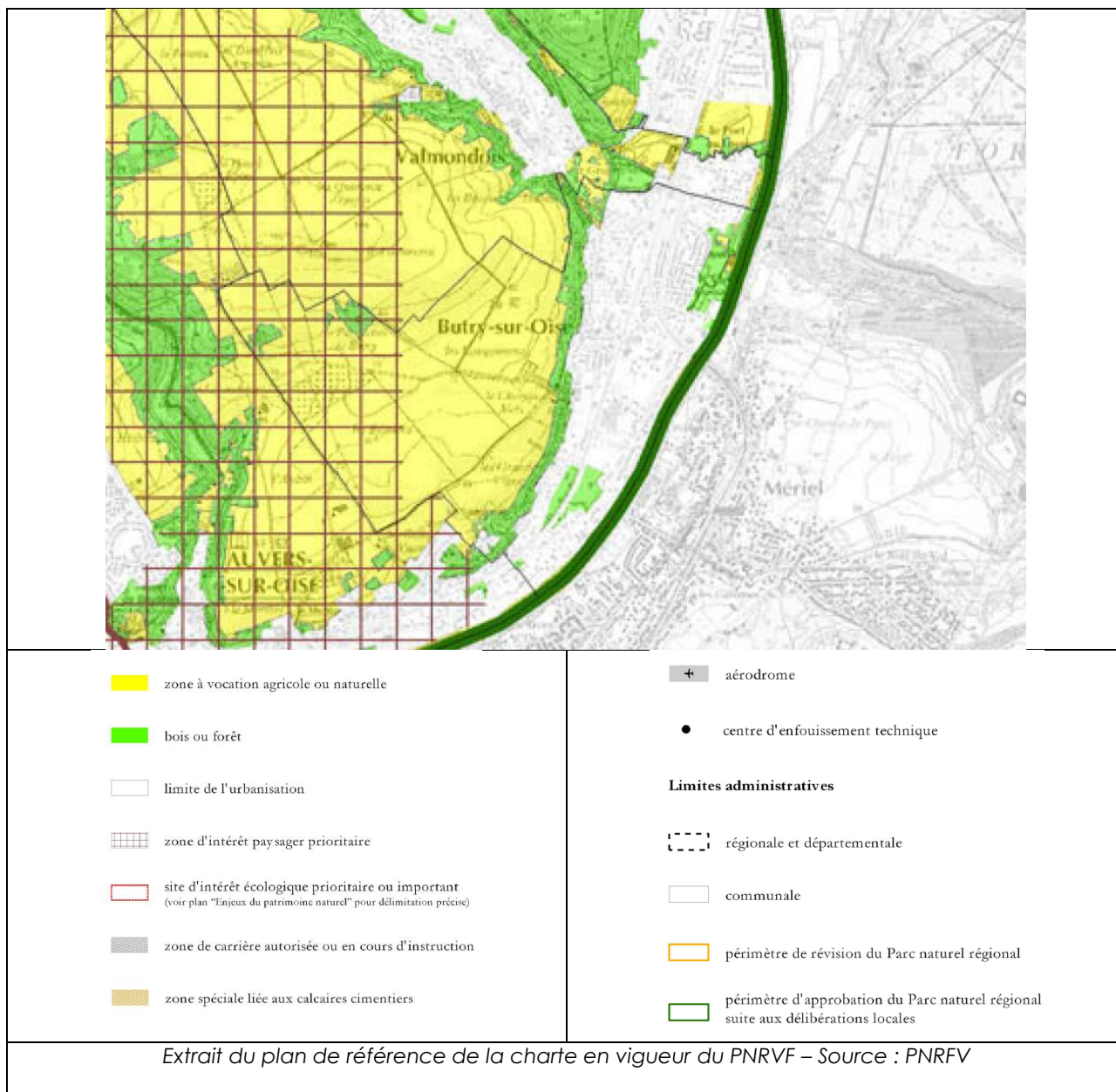
- **En matière de préservation des espaces naturels et des paysages**

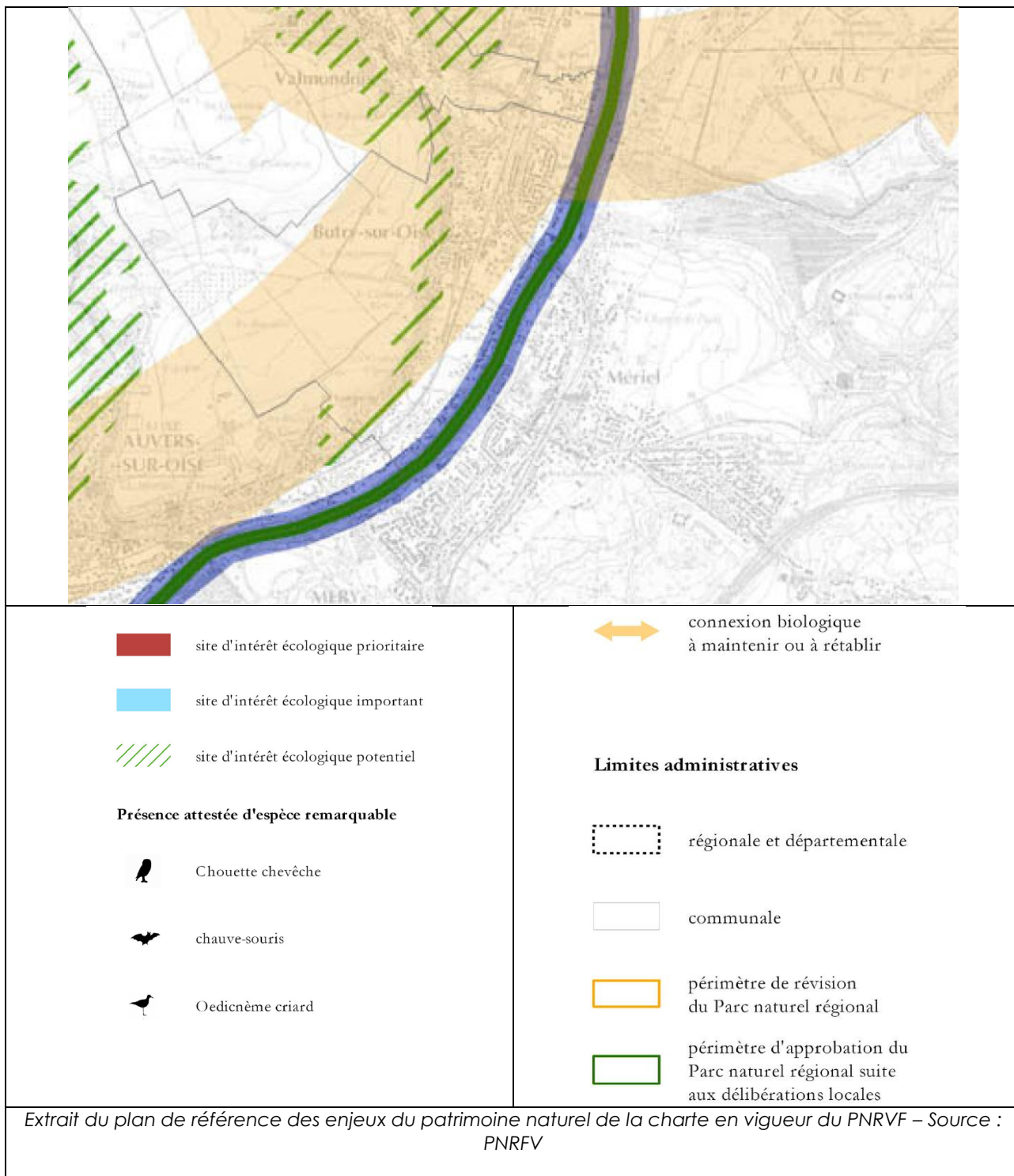
Le territoire de la commune étant concerné par des connexions biologiques (voir les extraits des plans de référence ci-dessous), il est mentionné que la commune s'engage : « à maintenir les espaces naturels existants et à les rendre inconstructibles pour préserver la seule zone de passage encore possible de l'Oise, entre la forêt de Butry-sur-Oise et la vallée du Sausseron ».

Un site d'intérêt écologique potentiel est identifié. Il couvre l'espace en dénivelé entre le plateau et la partie urbanisée. Des axes de connexion biologique à maintenir ou rétablir traversent les espaces naturels et urbanisés.

La carte de référence divise votre commune en deux zonages distincts, le plateau à l'Ouest (zone à vocation agricole ou naturelle) et à l'Est, entre l'Oise et le plateau, figure l'espace urbain (limite d'urbanisation) dans lequel figurent trois îlots « bois et forêt ».

Sur une partie du plateau de Butry, qui jouxte Auvers-sur-Oise, est représentée une protection d'intérêt paysager prioritaire imposant à la commune de préserver et de restaurer des éléments paysagers caractéristiques (bosquets, vergers, arbres remarquables, « ceinture verte » du village, silhouettes bâties).



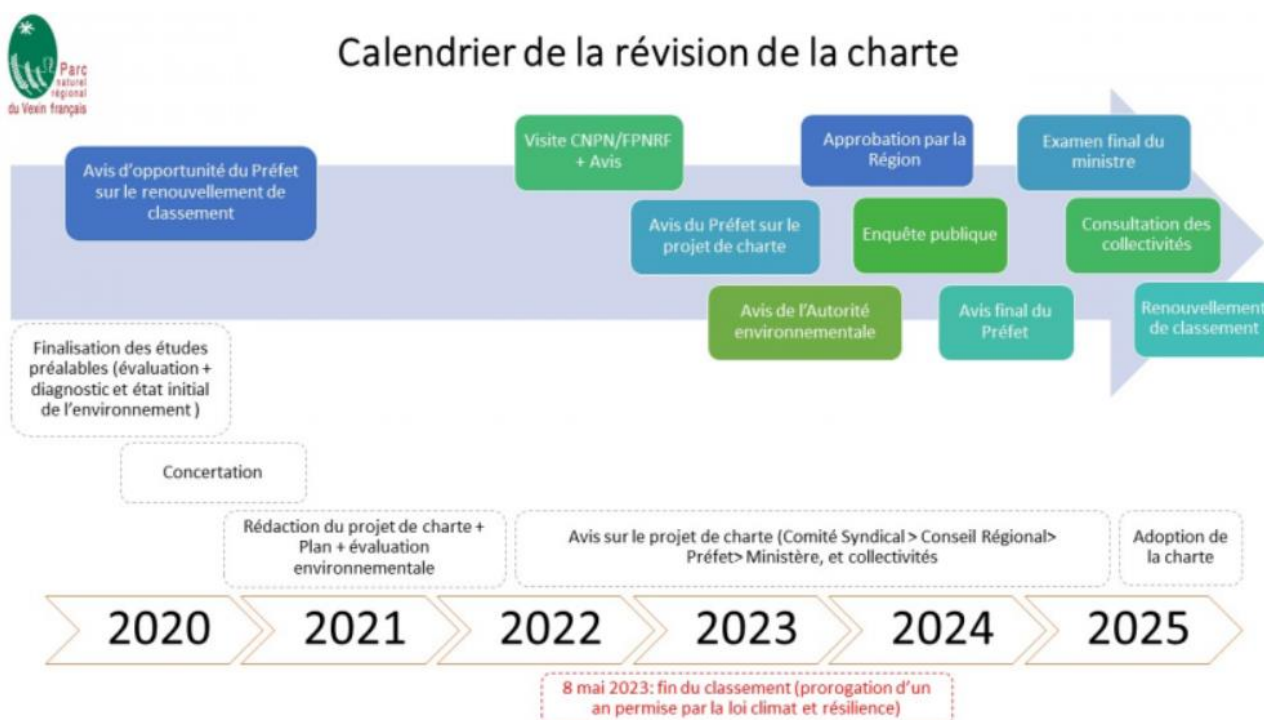




Depuis 2016, le Syndicat Mixte du Parc mène une réflexion avec ses partenaires pour accompagner la création d'une nouvelle Charte, la troisième depuis le classement du territoire en Parc naturel régional en 1995.

Le renouvellement de ce document est l'occasion de questionner les fondements du Parc, notamment sa limite géographique ou son mode d'intervention, mais aussi de déterminer les grands objectifs qu'il se fixe à l'horizon 2040.

La révision de la Charte du Parc naturel régional du Vexin français a été officiellement lancée par la Région Île-de-France en mars 2019 et confiée au Syndicat Mixte du Parc, sous la supervision du Directeur. Il s'agit d'une procédure de plusieurs années impliquant différentes étapes de concertation et de validation.



Calendrier prévisionnel de révision de la charte du PNRVF – source : PNRVF



## **2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

---



## 2.2. Dynamiques démographiques

L'analyse démographique de Butry-sur-Oise est fondée sur les derniers recensements de l'INSEE 2017.

### CE QU'IL FAUT RETENIR

#### ATOUPS :

- Une population en croissance constante depuis 30 ans, portée par le solde migratoire et la construction de programmes de logements sociaux.
- Un caractère « familial » de la commune qui s'affirme de manière croissante, avec une progression nette des ménages avec enfants sur la période récente.
- Une dynamique de desserrement des ménages en voie de stabilisation depuis 10 ans.
- Une population relativement aisée d'un point de vue socio-économique.

#### CONTRAINTES :

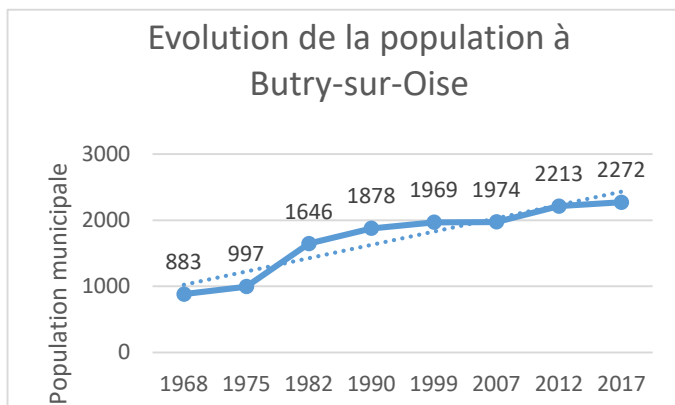
- Une population en proie à une dynamique de vieillissement.

#### ENJEUX :

- Accroître le maillage et la capacité des équipements publics de manière à satisfaire les besoins des nouveaux habitants et maintenir l'attractivité de la commune.
- Continuer la dynamique de diversification des profils socio-économiques présents sur la commune pour permettre une plus grande mixité sociale (en lien avec les obligations de la loi SRU).



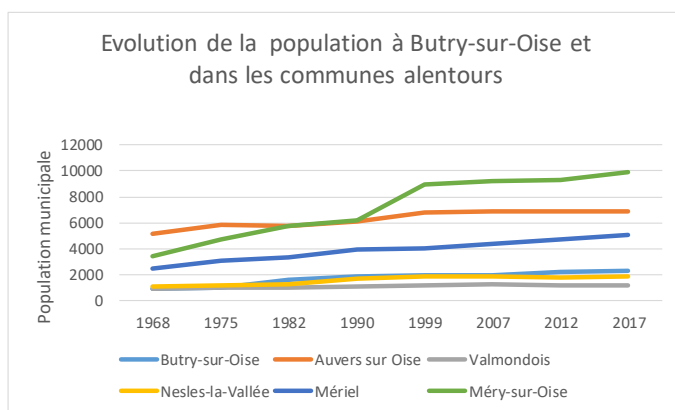
## 2.2.1. Une croissance démographique depuis 30 ans



De 1968 à 2017, la population de l'Isle Adam a augmenté de 157%, passant de 883 à 2 272 habitants.

La croissance la plus forte de la population s'opère entre 1975 et 1982, avec un taux de croissance annuel de la population de l'ordre de 7,4%, passant de 997 habitants en 1975 à 1646 habitants en 1982, soit une croissance de 65%.

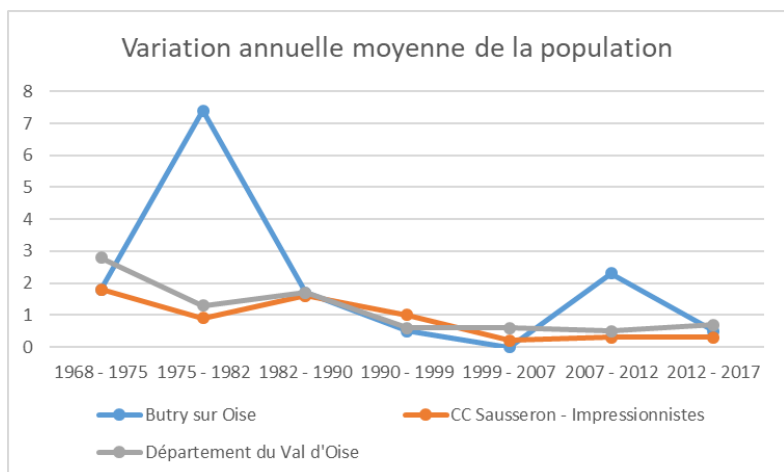
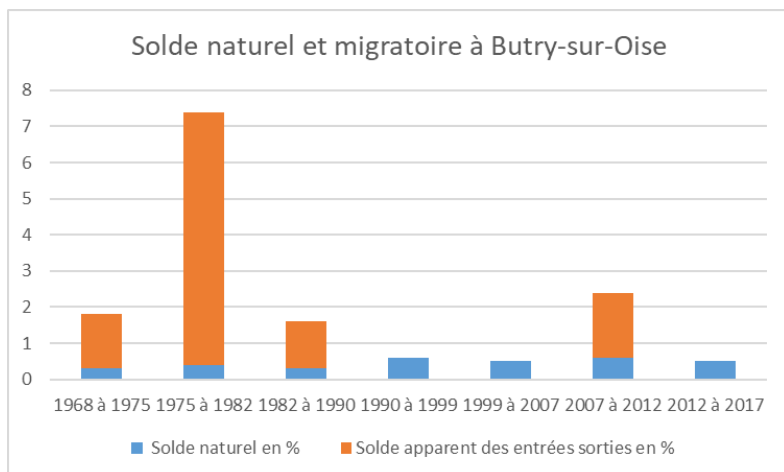
De 1975 à 1982, l'augmentation de la population a surtout été due à l'apport de population extérieure à la commune. A partir de 1982, le solde migratoire se stabilise à l'instar du taux de croissance annuel de la population. Il atteint des valeurs légèrement négatives de 1990 à 2007, la dynamique démographique modeste, voire nul de la commune (taux de croissance annuel moyen de 0% de 1999 à 2007), est alors portée par le solde naturel.



De 2007 à 2012, la commune connaît une reprise de sa croissance démographique, avec un rythme de 2,3% de croissance démographique annuelle, probablement à la faveur de la construction d'un programme de logements sociaux de 55 logements en 2011. De 2012 à 2017, la population croît à nouveau à un rythme modeste de 0,5% par an, pour atteindre 2272 habitants en 2017.



## 2.2.2. Une démographie plutôt tirée par le solde migratoire



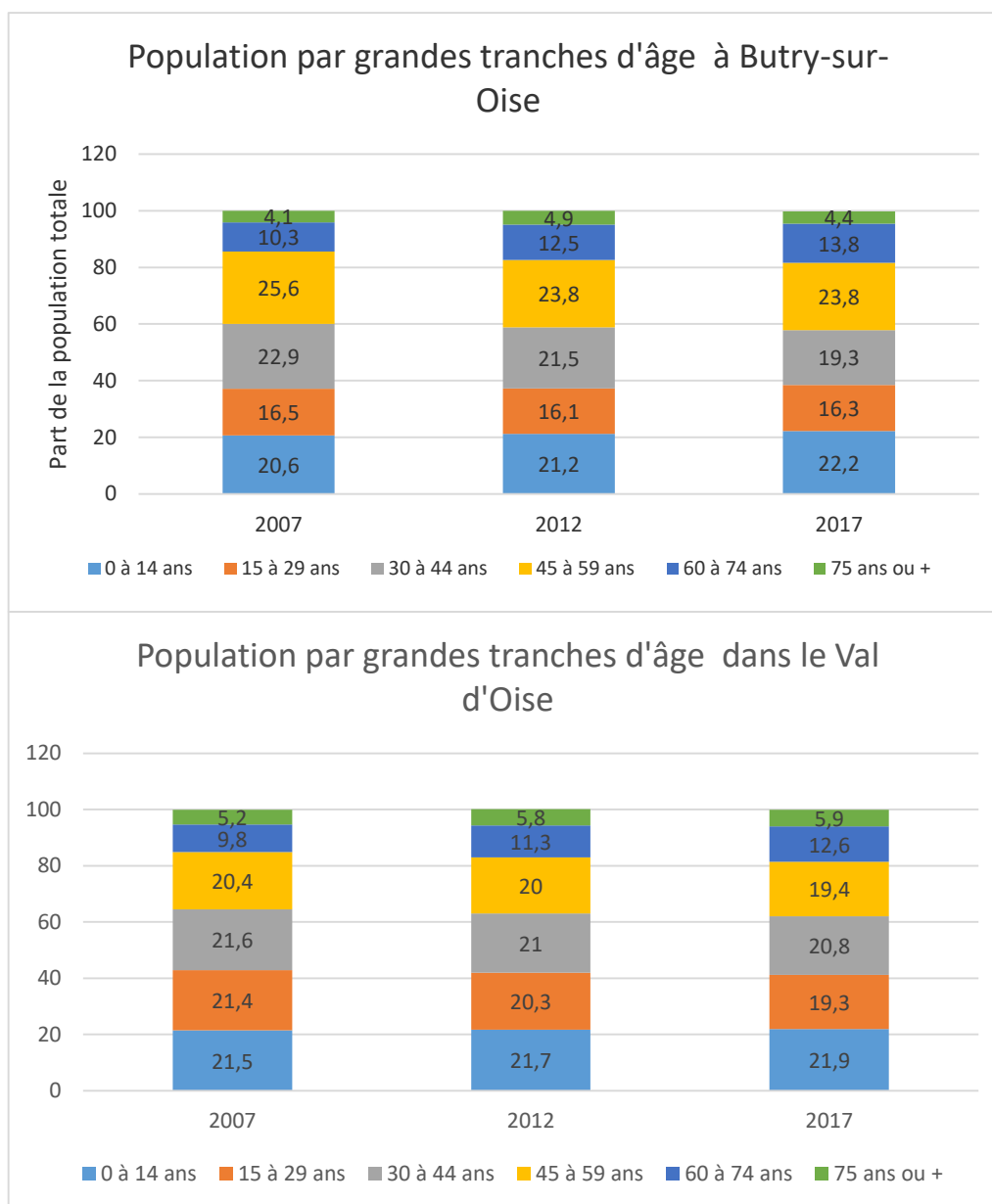
Le solde naturel est assez stable, avec stabilisation autour de 0.5% par an à partir des années 1990.

Les fortes hausses constatées de la population de Butry-sur-Oise durant la période 1975-1982 et 2007-2012 sont dues au solde migratoire. Ces deux périodes de hausse sont dues à deux phénomènes d'urbanisation distincts : le desserrement métropolitain à partir de 1975, avec le développement des banlieues pavillonnaires en grande couronne francilienne ; le rattrapage des communes carencées en logements sociaux à partir de 2007 pour se mettre en conformité avec les exigences de la loi SRU.

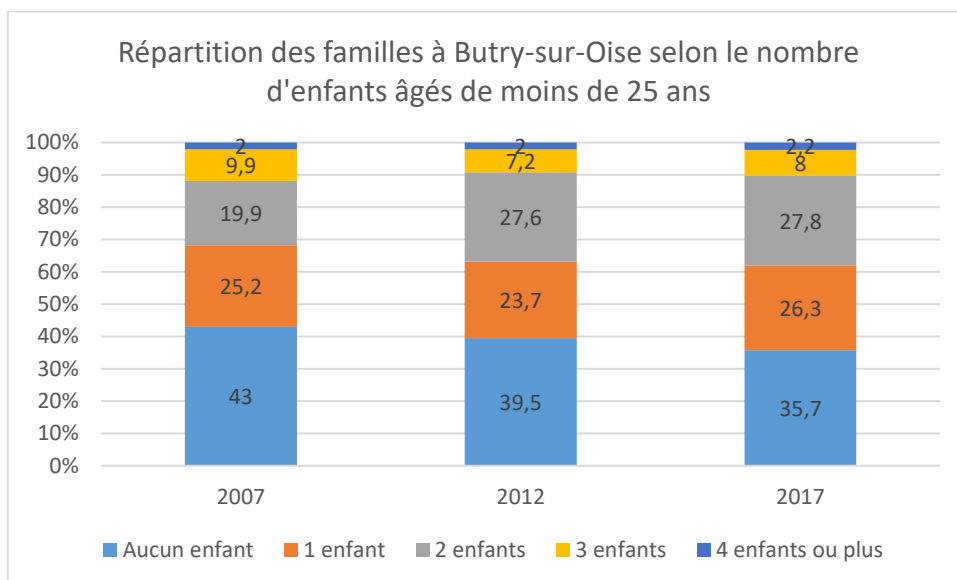
Durant la période 1990-2007, le solde migratoire est légèrement négatif, la population de la commune croît à un rythme modeste, portée par un solde naturel stable.



### 2.2.3. Une population qui a vieilli mais qui se renouvelle

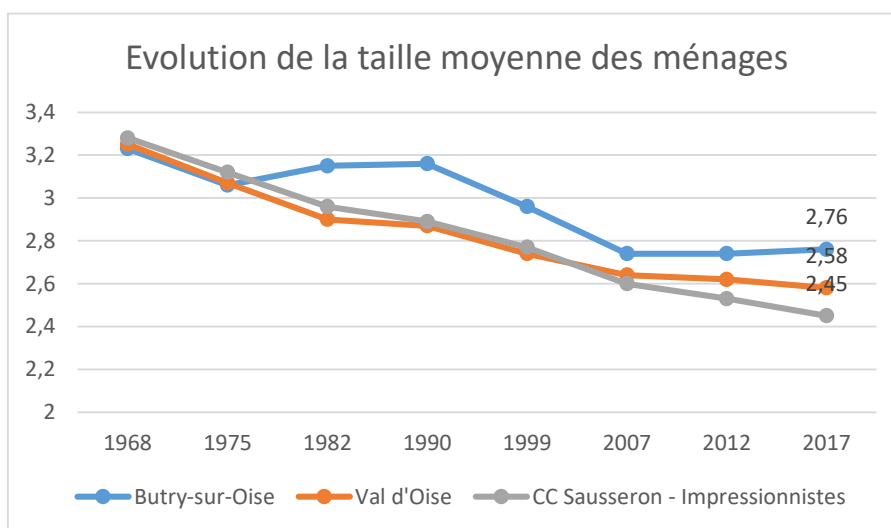


Les Butryots constituent en 2017 une population relativement jeune. En effet, les moins de 45 ans représentent 57,8%, soit un peu moins qu'à l'échelle du Val-d'Oise en 2017 (62%). On constate toutefois une baisse régulière de la part des 30 à 44 ans sur la commune depuis 2007 et à l'inverse une hausse régulière de la part des 60 à 74 ans, signe d'une dynamique manifeste de vieillissement à l'œuvre dans la commune. Ces tendances sont cohérentes avec celles observées à l'échelle du Val d'Oise, bien que plus prononcées à Butry-sur-Oise.



L'évolution de la répartition des familles selon le nombre d'enfants montre que la population de Butry-sur-Oise est de plus en plus « familiale » : en effet, la part des familles sans enfant est en net recul depuis 2007, alors que la part des familles comptant 2 enfants est en nette augmentation. La part des familles de 3 enfants est quant à elle en léger recul, en lien avec les tendances démographiques observées à l'échelle nationale (1,88 enfants par femme en 2018).

## 2.2.4. Une taille moyenne des ménages stable depuis dix ans



Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Il peut être composé d'une seule personne.

La taille moyenne des ménages a baissé à Butry-sur-Oise depuis 1968, suivant une tendance observée également à d'autres échelles (intercommunale, départementale et nationale). En effet, elle est passée de 3,23 occupants par ménage en 1968, une valeur quasi identique à celles observées à l'échelle de la CC Sausseron – Impressionnistes et du département de Val d'Oise, à 2,76 occupants par ménage en 2017. Cette valeur reste toutefois plus élevée que celles observées à l'échelle de la CC Sausseron – Impressionnistes et du département de Val d'Oise, confirmant le profil familial de la commune. De plus, alors que la taille moyenne des ménages a continué de baisser aux autres échelles de comparaison sur la période récente (2007-2017), elle s'est stabilisée à Butry-sur-Oise : en effet, la valeur observée en 2017 est sensiblement similaire à celle observée



en 2007 et 2012 (2,74 occupants par ménage), bien au-dessus de la moyenne française (2,2 occupants par ménage).

## 2.2.5. Une population relativement aisée

Avec une médiane du revenu disponible par unité de consommation<sup>1</sup> de 27 460 euros en 2018 et une part des ménages imposés s'élevant à 74%, la commune de Butry-sur-Oise apparaît comme relativement aisée. A titre de comparaison, la médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2018 était de 28 220 euros pour la CCSI, tandis qu'elle était de 21 970 euros à l'échelle du département du Val d'Oise. La part des ménages imposés était de 59,3% dans le Val d'Oise et de 75,2% à l'échelle de la CCSI.

Si les données concernant le taux de pauvreté de la commune sont absentes, l'observation du taux de pauvreté à l'échelle de la CCSI (5,1% en 2018) et la proximité des données observées par ailleurs (médiane du revenu disponible par unité de consommation ; part des ménages imposés) permettent d'affirmer que le taux de pauvreté est très faible à l'échelle de la commune de Butry-sur-Oise. A titre de comparaison, le taux de pauvreté dans le département du Val d'Oise est de 17,2% en 2018.

La commune de Butry-sur-Oise est ainsi une commune valdoisienne relativement aisée.

---

<sup>1</sup> Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



## 2.3. Dynamiques résidentielles

L'analyse des dynamiques résidentielles à Butry-sur-Oise est fondée sur les derniers recensements fournis par l'INSEE.

### CE QU'IL FAUT RETENIR

#### ATOUS :

- Une croissance du parc de logements en cohérence avec la croissance de la population.
- Un taux de vacance résidentielle très faible, signe de l'attractivité de la commune et d'une certaine fluidité du marché local.
- 59% des résidents habitent la commune depuis plus de dix ans, signe d'une attractivité manifeste de la commune.

#### CONTRAINTES :

- Un parc de logements très largement dominé par la maison individuelle (grands logements), malgré une part croissante d'appartements sur la période récente.
- De la même manière, les statuts d'occupation sont largement dominés par les propriétaires, malgré une part croissante de locataires sur la période récente.

#### ENJEUX :

- Poursuivre la diversification du parc de logements.
- Poursuivre l'effort de rattrapage des obligations légales (loi SRU) en matière de logement social.



### 2.3.1. Un parc de logements en augmentation en cohérence avec la dynamique de croissance démographique

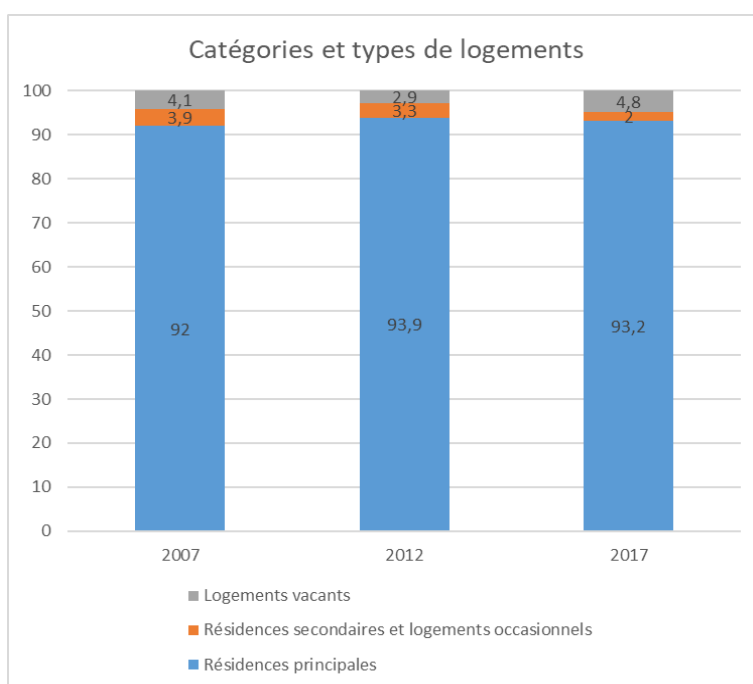
Le nombre de logements à Butry-sur-Oise a augmenté de 13% entre 2007 et 2017, passant de 781 à 884 unités. Durant la même période, la population a connu une hausse comparable de 15%. Il faut néanmoins noter que cette hausse se fait en deux temps. De 2007 à 2012, la population croît de 12,1%, tandis que le parc de logements croît de 10,1%, passant de 781 à 860 unités. Sur les cinq années suivantes, soit de 2012 à 2017, la population ne croît que de 2,7% et le parc de logements de 2,8%.

De même, l'observation de la répartition des familles selon le nombre d'enfants âgés de plus de 25 ans permet d'établir que le tournant a bien eu lieu sur la période 2007-2012 : la part des familles de 2 enfants passe de 19,9% en 2007 à 27,6% en 2012, se stabilisant ensuite à 27,8% en 2017. Pour autant, la part des familles sans enfants continue de décroître après 2012. Ce léger décalage entre la croissance de la population et celle du parc de logements s'explique ainsi par l'accueil croissant de familles avec enfants.

Le parc de logements de Butry-sur-Oise est composé quasi-exclusivement de résidences principales (93,2% en 2017).

Le taux de vacance résidentielle, s'élevant à 4,8 %, est relativement faible et correspond à un taux de vacance frictionnelle nécessaire à la fluidité du marché immobilier. En effet, on estime en général qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

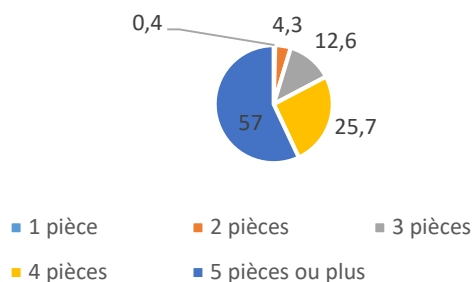
Le nombre de résidences secondaires est quant à lui en recul constant depuis 1968.





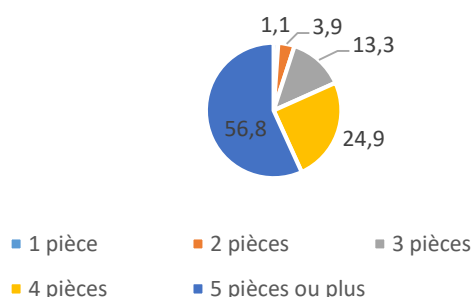
## 2.3.2. Un parc de logements en majorité constitué de maisons

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2007



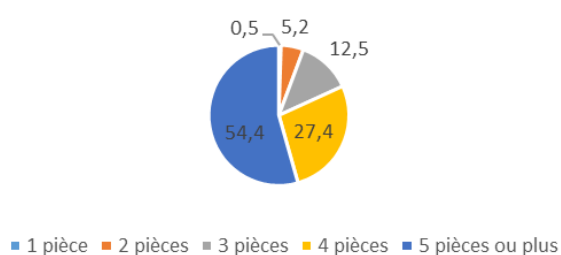
La part des appartements dans le parc de logement est passée de 7,4% à 12,5% entre 2007 et 2017. Ceci est la conséquence d'une construction récente d'un programme de logements sociaux.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2012



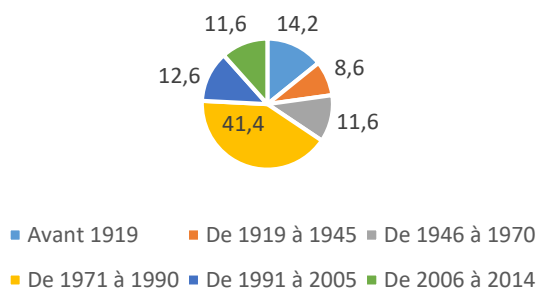
La répartition des résidences principales n'a pas franchement évolué au cours de la période 2007-2017 : la part des logements de 5 pièces et plus reste majoritaire, bien qu'en léger recul depuis 2012, passant de 57% en 2007 à 54,5% en 2017. A l'inverse, la part des T2 et T4 est en augmentation depuis 2012.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2017





### Ancienneté des résidences principales en 2017

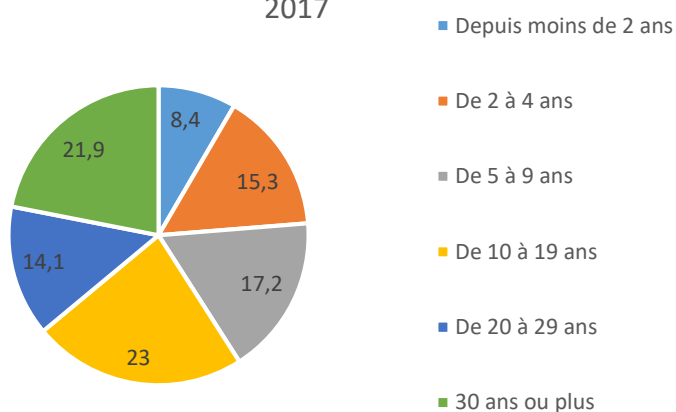


41,4% des résidences principales ont été édifiées entre 1975 et 1990, ce qui correspond à la vague d'urbanisation pavillonnaire intervenue à partir du milieu des années 70.

De plus, 80% des appartements de la commune ont été édifiés à partir de 1990 et 54% d'entre eux l'ont été à partir de 2006, signe d'une ouverture très récente à d'autres formes urbaines, en lien avec les objectifs de rattrapage de la part des logements sociaux et de sobriété foncière promus par les dernières générations de grands textes d'urbanisme.

### 2.3.3. Ancienneté d'emménagement

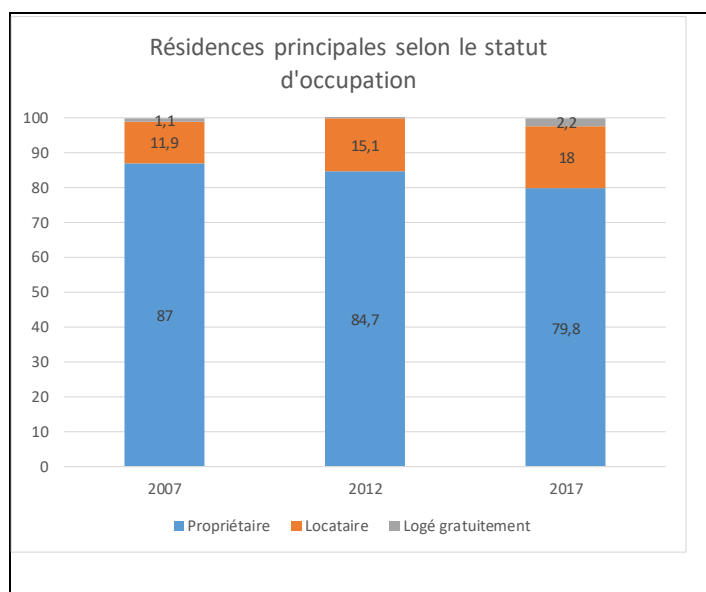
#### Ancienneté d'emménagement des ménages en 2017



La commune de Butry-sur-Oise semble relativement attractive puisqu'en 2017 59% des ménages habitaient la commune depuis plus de dix ans et plus d'un tiers d'entre eux (36%) habitaient la commune depuis plus de vingt ans.



## 2.3.4. Une progression de la part de locataires



La part des locataires a augmenté entre 2007 et 2017, passant de 11,9% à 18%. La part des propriétaires a reculé dans le même temps, passant de 87% à 79,8%. Ceci semble également lié à la construction récente d'immeubles de logements sociaux.

## 2.3.5. Evolution du parc locatif social

Concernant le logement, la commune de Butry-sur-Oise est entrée dans le champ d'application de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en 2001 avec aucun logement locatif social (LLS).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le parc social de Butry-sur-Oise s'élève à 111 logements, dont 107 sont proposés à la location, ce qui correspond à un taux de logements sociaux de 12,95%. Parmi ces 108 logements locatifs sociaux, 71% sont des logements collectifs. Le parc social se compose à 50% de grands logements (T4, T5 et plus) et à 50% de petits et moyens logements (T2, T3). Les deux-tiers des logements sont en financement PLUS. Sur les cinq dernières années, la vacance du parc social n'a pas excédé 4,8%, ce qui atteste de l'attractivité effective d'un parc social à Butry-sur-Oise.

L'objectif triennal 2020-2022 vise la réalisation de 51 LLS dont un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS.

Par délibération N°DCM2021042 du 16 décembre 2021, le conseil municipal de Butry-sur-Oise a approuvé la signature d'un contrat de mixité sociale, document formalisant son engagement auprès de l'Etat à porter le taux de logements sociaux à 25% d'ici à 2025. A date du 1<sup>er</sup> janvier 2020, il manquait en effet 103 logements locatifs sociaux à la commune pour atteindre l'objectif de 25% à l'horizon 2025. Le contrat de mixité sociale permet ainsi de fixer les objectifs suivants pour les deux prochaines périodes triennales :

- Au titre de la période triennale 2020-2022, l'objectif de production est fixé à 51 logements locatifs sociaux (LLS) dont 30% de PLAI et 30% de PLS. Cet objectif de production de LLS sera notamment réalisée via la mobilisation de la zone 1AU des Violaines (25 logements, dont 40% LLS) et le secteur gare de Butry-Valmondois (29 logements, dont 60% LLS).
- Au titre de la période triennale 2022-2025, l'objectif triennal correspondra à 100% de logements locatifs sociaux (LLS) manquants. Cet objectif de production sera notamment réalisé via la mobilisation de la zone 1AU Le Bout-Baron (95 logements, dont 80% de LLS).

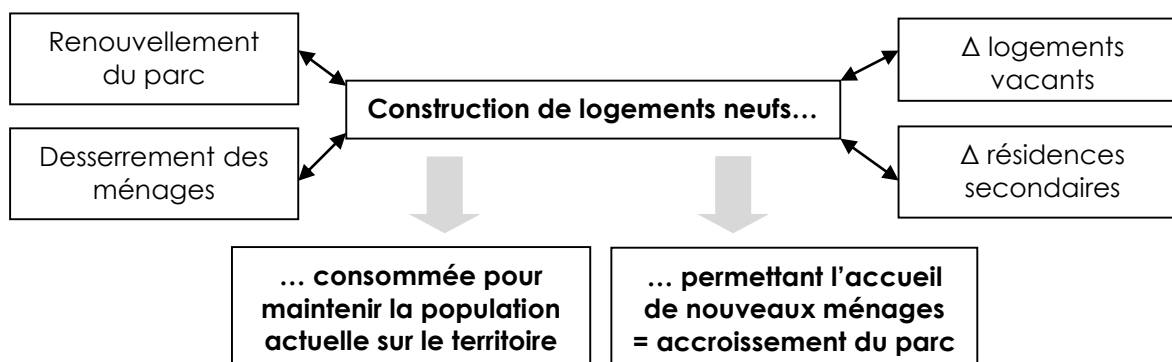
Ces objectifs seront réévalués en fonction de l'évolution du nombre de résidences principales, évolution constatée chaque année lors de l'inventaire annuel des logements locatifs sociaux.



## 2.3.6. Les mécanismes de consommation de logements

Quatre phénomènes interviennent dans la consommation du parc de logements nouvellement construits :

- le renouvellement du parc
- le desserrement des ménages
- la variation du nombre de logements vacants
- la variation du nombre de résidences secondaires



Source : G2C territoires

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

### 2.3.6.1. Mécanisme de renouvellement du parc de logement

Le renouvellement du parc est la part de la production neuve remplaçant les logements qui disparaissent par désaffectation après déduction des mouvements de réaffectation (c'est-à-dire par désaffectation nette).

« En termes rétrospectifs, on peut mesurer sommairement l'intensité du renouvellement du parc en faisant la différence entre l'accroissement du nombre de logements entre deux dates et celui des mises en services de logements neufs au cours de la même période »<sup>2</sup>.

#### **Entre 2007 et 2017 :**

L'exploitation des données des permis de construire permet d'établir que 103 logements ont été créés entre 2010 et 2017, ce qui donne par extrapolation, un total de 147 logements sur la période 2007-2017 :

$$103 + [(103/7)*3] = 147 \text{ (arrondi à l'unité).}$$

**125 – 147 logements = - 22 logements.**

Entre 2007 et 2017, le parc de logements a augmenté de 125 unités, alors qu'environ 147 logements ont été construits. Ce qui signifie que 22 logements ont été créés et n'ont pas servi à l'accueil de nouveaux habitants.

### 2.3.6.2. Phénomène de desserrement des ménages

Ce phénomène est, de manière générale et depuis plusieurs décennies dans les pays occidentaux, la diminution du nombre d'occupants par résidence principale (c'est-à-dire par ménage). Il provient de diverses évolutions sociétales :

- report de l'âge moyen de formation des couples ;
- augmentation des divorces et des séparations de couples ;
- décohabitation juvénile ;
- vieillissement de la population.

<sup>2</sup> Source : Jean-Claude Driant, enseignant-chercheur, Institut d'urbanisme de Paris, 2015



Le desserrement des ménages engendre un besoin de logements accru pour loger une même population. Cette consommation de logements se calcule de la manière suivante :

Consommation de logements issue du desserrement entre T0 et T1 = (Population des résidences principales en T0 / Nombre moyen d'habitants par résidence principale en T1) – Nombre de résidences principales en T0

Ainsi, sur la période 2007-2017, la consommation de logements due au phénomène de desserrement s'élève à :

**2007-2017 :**

Passage de 2,74 à 2,76 personnes par résidence principale.

$$(1974 / 2,76) - 719 = -4$$

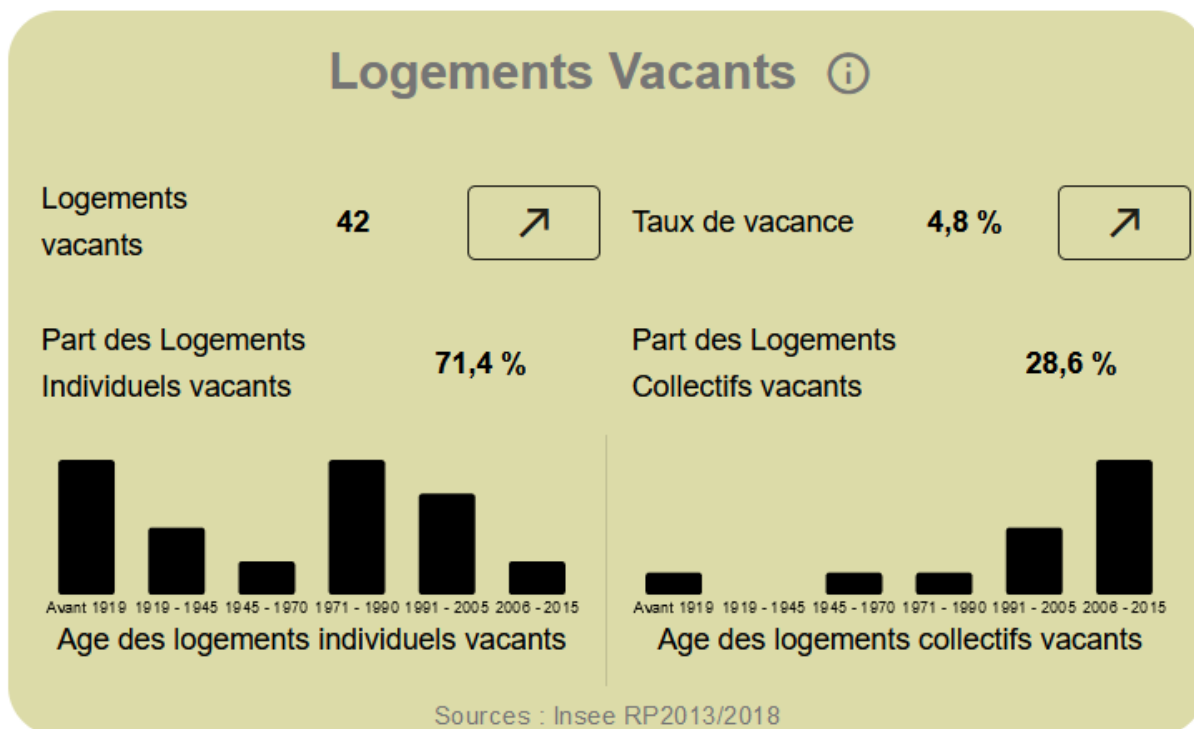
**Du fait de la légère augmentation du nombre d'occupants par résidence principale entre 2007 et 2017, il faut donc 4 logements de moins en 2017 pour loger la population de 2007.**

### 2.3.6.3. Variation des logements vacants

L'existence d'une certaine proportion de logements vacants au sein du parc de logements est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants de changer de logement en fonction de leurs besoins. Un taux de vacances compris entre 5 et 7 % assure un bon fonctionnement du marché du logement local.

Un taux de vacance plus élevé peut en revanche être le signe que le parc comporte une part importante de logements anciens ou vétustes qui ne satisfont plus la demande sociale.

Sur la période 2008-2013, le nombre de logements vacants a augmenté de **10 unités**, une hausse modérée, comparable à d'autres périodes précédentes (ex : +13 unités entre 1999 et 2007), plutôt anecdotique dans une commune où le taux de vacance est significativement bas (4,8% en 2017).



Source : « Pas de vacances pour la vacance » - [www.pdvplv.org](http://www.pdvplv.org)



### 2.3.6.4. Variation des résidences secondaires

Une résidence secondaire est un logement occupé moins de 180 jours par an, c'est à dire moins de la moitié de l'année. La variation du nombre de résidences secondaires dépend notamment de l'évolution de l'attractivité touristique du territoire.

On constate une diminution constante du nombre de ces logements depuis 1968, bien que la baisse enregistrée depuis 1990 soit considérablement moins prononcée que sur la période 1968-1990. Entre 2007 et 2017, le nombre de résidences secondaires a baissé de **12 unités**.

### 2.3.6.5. Récapitulatif et calcul du point-mort sur la période 2007-2017

<p><b>La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements.</b></p> <p>Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.</p>	<p><b>Formule de calcul du « point-mort » (Exemple période 1999-2009) :</b></p> <p><b>Renouvellement (R) :</b> R = Total construction neuve (1999-2009) - variation du nombre de logements (2009-1999)</p> <p><b>Desserrement (D) :</b> D = (population des ménages en 1999 / taille moyenne des ménages en 2009) - nombre de résidences principales en 1999</p> <p><b>Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :</b> RSLV = Variation du nombre de résidences secondaires 2009-1999 + variation du nombre de logements vacants 2009-1999</p> <p style="text-align: center;"><b>Point Mort = R+ D + RSLV</b></p>
---	--

Période inter-censitaire	Renouvellement (RP+RS+Va)	Desserrement (RP)	Variation des logements vacants (Va)	Variation des résidences secondaires (RS)	Nb de logements nécessaires au maintien de la population (point mort)	Excédent (+) ou déficit (-) de RP construites durant la période
2007-2017	-22	-4	10	-12	-28	-109

- **Point mort sur la période 2007-2017 : -2,8 logements/an**

C'est-à-dire qu'il a fallu construire un peu plus de deux logements par an sur la période 2007-2017 dans le but de maintenir la population de Butry-sur-Oise en 2007 (1974 habitants).

L'excédent de résidences principales représente la différence entre le nombre de logements construits et le nombre de logements nécessaires au maintien de la population. Sur la période analysée : la création de logements a été plus importante (125 logements) que ce qu'il était nécessaire pour maintenir la population (-28 logements), cela veut donc dire que l'intégralité des logements créés était destinée à accueillir de nouveaux habitants.



## 2.4. Emploi et tissu économique

L'analyse des dynamiques socio-économiques à Butry-sur-Oise est fondée sur les derniers recensements fournis par l'INSEE.

### CE QU'IL FAUT RETENIR

#### ATOUS :

- Une forte proportion d'actifs et un taux d'emploi élevé.
- Une forte proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures, malgré une proportion d'ouvriers et d'employés en progression sur la dernière décennie.
- Un nombre d'emplois en hausse sur la commune.
- Une part de l'emploi non-salarié élevée et en hausse, signe d'une certaine identité « entrepreneuriale » de la commune.
- Un tissu économique relativement diversifié.

#### CONTRAINTES :

- Un indice de concentration de l'emploi très faible, confirmant le caractère résidentiel de la commune.
- Une forte proportion des trajets domicile-travail effectuée en voiture.
- Une offre touristique très peu développée, malgré un potentiel avéré.

#### ENJEUX :

- Conforter les secteurs de commerce de la commune.
- Développer l'offre touristique.
- Développer l'usage des modes doux par l'amélioration de la lisibilité et du maillage des circulations douces sur la commune.

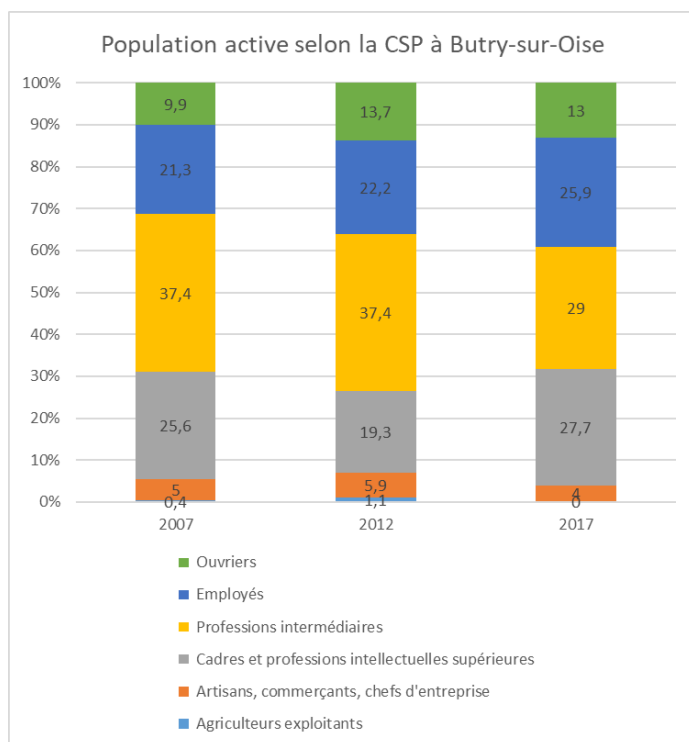


## 2.4.1. Une population active en légère hausse et forte en CSP supérieures

La population active de Butry-sur-Oise a augmenté entre 2007 et 2017 : alors qu'elle concernait 74,9% de la population en 2007, elle en représente désormais 78,5%, un chiffre légèrement supérieur à la proportion d'actifs observée à l'échelle du Val-d'Oise (74,9%). La dynamique observée à l'échelle de la CC Sausseron – Impressionnistes est similaire, passant de 74,9% en 2007 à 77,8% en 2017.

De même, le taux d'emploi <sup>3</sup> est légèrement plus élevé que celui du Val-d'Oise en 2017 (70,6 % contre 64,9 %). Quant au taux de chômage, il est relativement faible : 10 % (Val-d'Oise : 13,1 % ; France : 13,6%).

La population active de Butry-sur-Oise se caractérise, relativement au Val-d'Oise, par une forte part de cadres, professions intellectuelles supérieures : 27,7% de la population active, contre 18,1% dans le Val d'Oise en 2017.



En revanche, la commune de Butry-sur-Oise compte en proportions moins d'ouvriers et d'employés que le département du Val d'Oise : 13% d'ouvriers (contre 17,4% dans le Val d'Oise) et 25,9% d'employés (contre 30,2%) en 2017. Il faut toutefois noter que les parts respectives des employés et ouvriers dans la population active sont en nette augmentation depuis 2007 : en effet, la commune ne comptait que 21,3% d'employés et 9,9% d'ouvriers en 2007. La commune, qui comptait encore 13 agriculteurs exploitants en 2012, n'en accueille plus aucun en 2017.

En outre, si la part des cadres et professions intellectuelles supérieures a reculé entre 2007 et 2012, passant de 25,6% à 19,3%, elle est en nette augmentation depuis, dépassant la proportion observée en 2012 (27,7% de la population active en 2017).

## 2.4.2. Une hausse du nombre d'emplois dans la commune

Le nombre d'emplois dans la commune a augmenté de 9 % entre 2007 et 2012. Mais en réalité cette hausse est encore plus importante sur la période récente : si le nombre d'emplois a baissé entre 2007 et 2012 (-13 emplois), probablement sous l'effet de la crise de 2008, il a depuis connu un regain significatif, en augmentant de 27,5% (+ 44 emplois), portant le nombre d'emplois présents sur la commune à 204 emplois (soit 4,5% des emplois de la CC Sausseron-Impressionnistes).

Cette statistique est une singularité de la commune de Butry-sur-Oise : en effet, le nombre d'emplois a continué de reculer entre 2007 et 2017 à l'échelle du Val d'Oise et il a stagné à l'échelle de la CC Sausseron – Impressionnistes (CCSI).

<sup>3</sup> Taux d'emploi : Nombre d'actifs ayant un emploi / population de la commune.

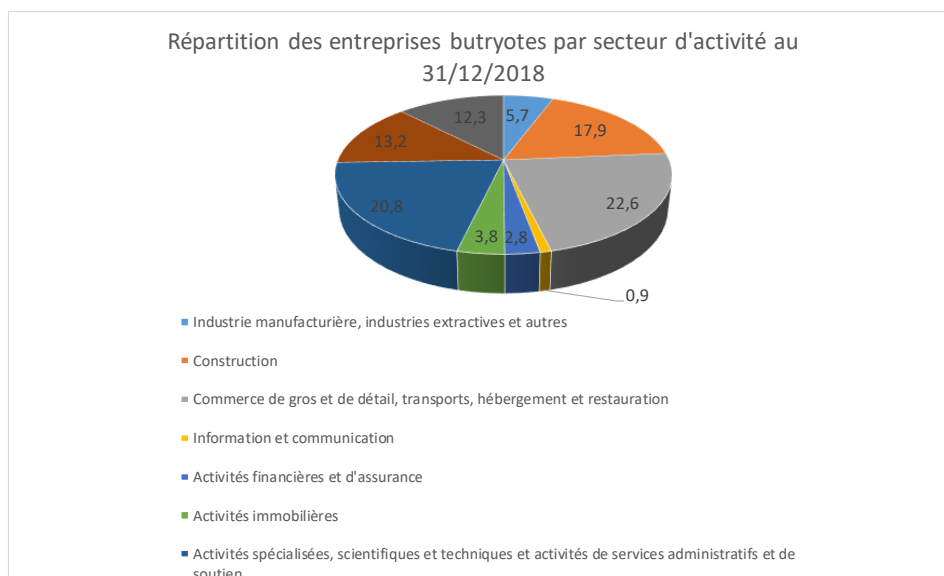


Si la dynamique de création d'emplois existe à l'échelle de la commune de Butry-sur-Oise, il faut toutefois la mettre en regard avec l'indicateur de concentration d'emploi<sup>4</sup>, très faible à l'échelle de la commune : il y avait 19,4 emplois pour 100 actifs en 2017, contre 50,7 à l'échelle de la CCSI et 80,1 à l'échelle du Val d'Oise.

Cette présence notoirement faible d'emplois sur la commune au regard du nombre d'actifs occupés est l'une des raisons pour lesquelles une grande proportion de butryots (88,3 % en 2017) travaillent en dehors de leur commune de résidence. En 2017, 73,4% des actifs butryots en emploi se rendaient sur leur lieu de travail en utilisant une voiture, un camion ou une fourgonnette et 19,2% d'entre eux utilisaient les transports en commun. Ces proportions sont comparables à celles observées à l'échelle de la CCSI, mais différentes des proportions observées à l'échelle du Val d'Oise (54% des actifs en emploi utilisaient la voiture et 35,8% d'entre eux utilisaient les transports en commun).

La part des emplois salariés dans le nombre total d'emplois est en recul constant, passant de 81,8% en 2007 à 73,7% en 2017. Symétriquement, la part des emplois non-salariés dans le nombre total d'emplois est passée de 18,2% en 2007 à 26,3% en 2017. Il s'agit à nouveau d'une singularité pour la commune de Butry-sur-Oise : en 2017, la part des emplois non-salariés était de 9,4% dans le Val d'Oise et 18,5% à l'échelle de la CCSI.

### 2.4.3. Un tissu économique diversifié



Au 31 décembre 2018, le tissu économique de Butry-sur-Oise était relativement diversifié : aucun secteur d'activité ne représente plus du quart des entreprises butryotes. Parmi celles-ci, ce sont les secteurs des administrations et services à forte valeur ajoutée (« activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien »), de même que le commerce (« commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration ») qui constituent les deux secteurs les plus représentés à Butry-sur-Oise, totalisant un peu plus de 43% des entreprises. Le secteur de la construction est également bien représenté, avec 17,9% des entreprises. A l'inverse, les secteurs de l'industrie, de la finance et de l'information-communication sont très peu représentés.

En 2019, les créations d'entreprises se font également en majeure partie (39%) dans le secteur des services à haute valeur ajoutée (« activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien »), confirmant la présence importante de cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les actifs de la commune.

<sup>4</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans celle-ci.



La commune compte les commerces suivants :

- Boulangerie ;
- Pizzeria (« Spizza ») ;
- Une jardinerie – pépinière (« Les serres de Butry ») ;
- ~~Pharmacie ;~~
- Un café bar (« Les Trois Valses »)
- Un café bar tabac presse (« Le café de la gare »)

Les commerces sont répartis le long de la route Départementale 4, nous distinguons ainsi deux pôles d'activités :

- Autour de la Mairie (pôle à caractère commercial) ;
- Autour de la nouvelle école (pôle à caractère artisanal et de services).

De nombreux artisans sont présents sur la commune :

- Fabrication de portes et fenêtres en métal ;
- Travaux de revêtement de sols et de murs ;
- Maçonnerie (x2) ;
- Taxi (x4) ;
- Prothésiste ongulair (x2) ;
- Coiffure à domicile (x2) ;
- Jardiniers paysagistes (x3) ;
- Menuiserie et serrurerie ;
- Peinture en bâtiment (x2) ;
- Entrepreneur de construction de maisons individuelles ;
- Electricien ;
- Design d'intérieur ;
- Plomberie ;
- Bouc vert – Fabrication et vente de fromages de chèvre ;
- Céramique.
- Garage Renault.

Plusieurs professionnels de santé sont également présents sur la commune :

- Psychologue ;
- Kinésithérapeute ;
- Diététicienne ;
- Coach sportif ;
- Clinique vétérinaire ;
- Pédicure – podologue ;
- Cabinet infirmier.

La commune compte enfin quelques établissements proposant de la location de salles (L'Escale et le Moulin à Vent), ainsi que des entreprises exerçant dans les domaines de l'immobilier, du fret et des services administratifs.

#### 2.4.4. Le tourisme et l'offre hôtelière

L'attrait de la ville est réel. Sa situation, encadrée entre un coteau boisé et les bords de l'Oise, à la marge Est du Parc Naturel Régional du Vexin lui confère un fort degré d'attractivité résidentielle. Sa proximité avec la polarité touristique d'Auvers-sur-Oise participe également à son attractivité.

Pourtant, il n'existe aucune offre en hôtellerie, camping ou hébergement collectif sur le territoire.

En comparaison avec les communes limitrophes (Auvers-sur-Oise, L'Isle-Adam), l'absence de port de plaisance ou encore d'élément patrimonial d'envergure régional expliquent également le caractère faiblement touristique de la commune.

Les rives de l'Oise sont un élément essentiel du patrimoine de la ville. La commune a pour projet de les valoriser dans le but de développer le tourisme fluvial et la pratique de la randonnée pédestre sur les rives de l'Oise. La reconversion du site et de l'équipement « l'Escale » pourrait être un levier de développement du tourisme fluvial sur la commune.



La pratique du vélo reste néanmoins interdite sur les rives de l'Oise en raison de l'étroitesse du chemin de halage.

## 2.4.5. Les activités agricoles

### Évolution de l'activité

#### Chiffres clés

Indicateurs	Butry-sur-Oise	France
Nombre d'exploitations en 2020	3	416 436
PBS en 2020 (milliers d'euros standard)	222	65 224 552
SAU en 2020 (ha)	57	26 880 582

Source : Agreste - Recensement agricole 2020

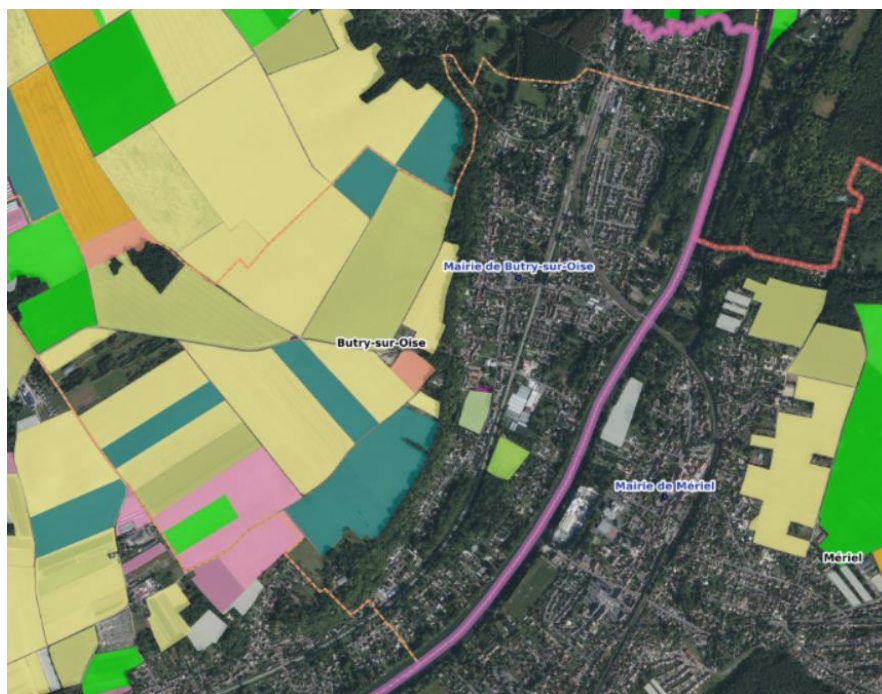
D'après les données du recensement agricole (AGRESTE, 2020), la surface agricole utile était de 57 hectares en 2020. Ce chiffre est à mettre en regard avec les données de l'Institut Paris Région sur l'occupation du sol sur le territoire communal : en 2017, les espaces agricoles occupaient 147 hectares, soit plus de la moitié (53%) de la superficie du territoire communal. D'après les mêmes données, la SAU a reculé de 59 hectares entre 2010 et 2020. La commune comptait 3 exploitations agricoles en 2020.

Les données AGRESTE sont localisées à la commune où se situe le lieu principal de production de chaque exploitation. Les chiffres d'une commune doivent donc être interprétés avec prudence, une exploitation pouvant exercer son activité sur plusieurs communes, ou plusieurs départements voire plusieurs régions.

### Orientations et productions

La production des 3 exploitations professionnelles situées sur le territoire communal est orientée de la façon suivante :

- une exploitation orientée vers l'horticulture,
- une exploitation céréalière,
- un élevage de chèvres (environ 40 bêtes).



Les cultures présentes d'après l'extrait cartographique ci-contre du Registre Parcellaire Graphique 2020 sont les suivantes :

- betterave non-fourragère
- blé tendre d'hiver
- pois-chiche
- maraîchage de fruits et légumes divers

Registre parcellaire graphique 2020 – source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

### Bâtiments d'élevage et distances de recul pour l'habitat

La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) impose une distance supérieure à 100 mètres entre les installations d'élevage et leurs annexes (fumières, fosses, silos,...) et les maisons d'habitation occupées par des tiers, les lieux publics, les stades, les terrains de camping ainsi que les zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposable aux tiers.

En ce qui concerne les bâtiments d'élevage visés par les prescriptions du règlement sanitaire départemental (RSD), cette distance doit être supérieure à 50 mètres. Par réciprocity l'article L.111-3 du code rural stipule que toute nouvelle habitation ou immeuble habituellement occupé par des tiers à usage non agricole, à l'exception des constructions existantes, doit également respecter ces exigences d'éloignement.

La commune possède à ce jour un bâtiment d'élevage.



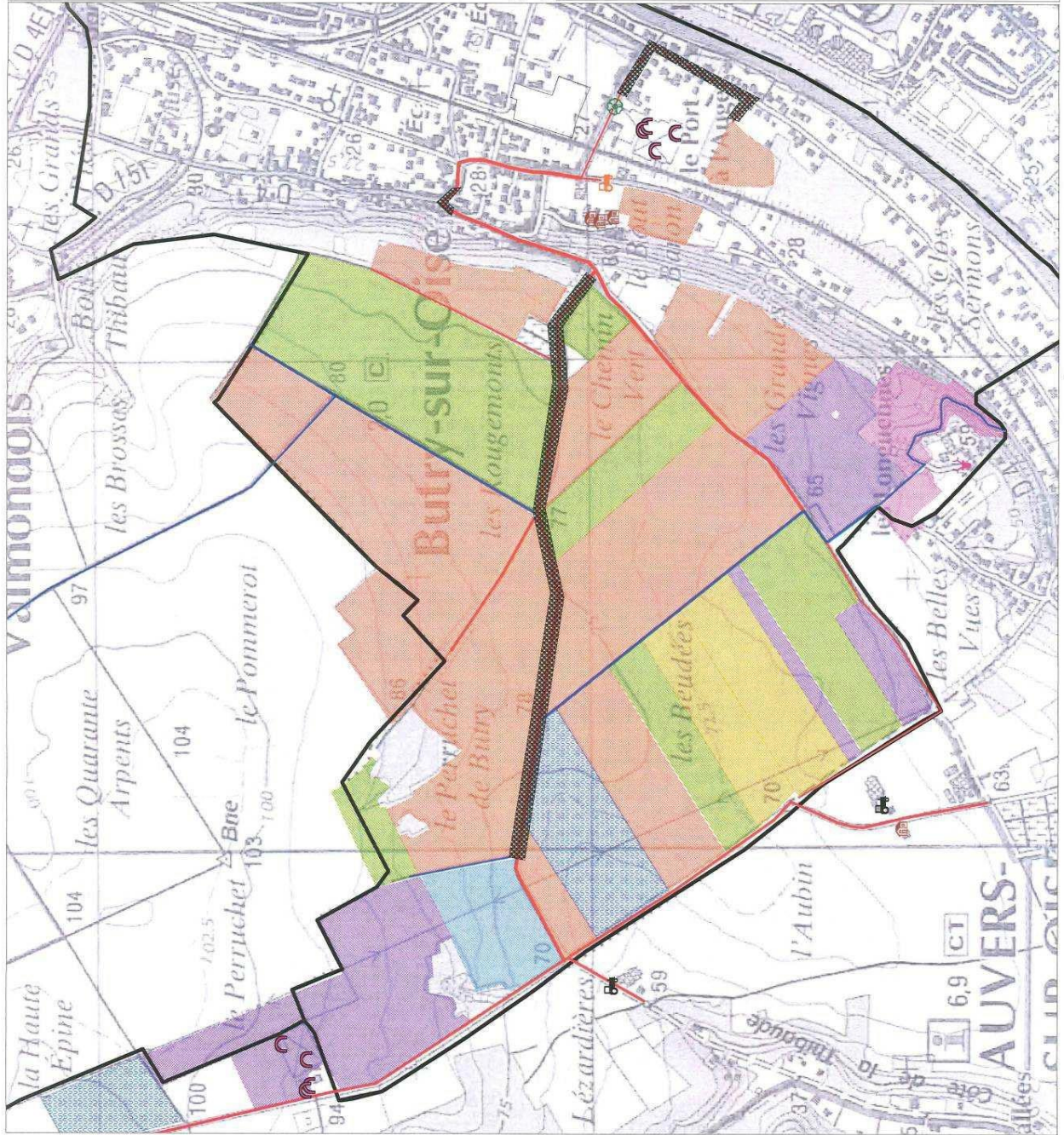
**BUTRY SUR OISE**  
**SCHEMA FONCTIONNEL**  
**DE L'ESPACE AGRICOLE**  
**Porter à connaissance**

Auteur : DDEA65/SEFE/BARE/LEDOUX.A  
Données : SEFA/BARE/terrain  
SEA/Données 2007  
Source : fond de carte scan 25 IGN

**Legende**

- Limite communale
- Sièges d'exploitation**
  - Siège d'exploitation N°1 (triticulteur)
  - Siège d'exploitation N°2 (céréales)
  - Siège d'exploitation N°3 (élevage chèvre)
  - Autres sièges d'exploitation
- Parcelles agricoles**
  - exploitant agricole N°2
  - exploitant agricole N°3
  - exploitant agricole N°4
  - exploitant agricole N°5
  - exploitant agricole N°6
  - exploitant agricole N°7
  - exploitant agricole N°8
  - exploitant agricole N°9
- Bâtiments agricoles annexes**
  - Hangar matériel
  - Serre
- Circulation agricole**
  - point noir (routes étroites)
  - route ou chemin communal, fréquentation importante
  - route ou chemin communal, fréquentation moyenne
  - route ou chemin communal, fréquentation faible
  - chemin d'exploitation privé, fréquentation moyenne
  - chemin d'exploitation privé, fréquentation faible

24/09/2008  
Echelle 0 75 150m  
1: 7 500





## 2.5. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

### CE QU'IL FAUT RETENIR

#### ATOUS :

- Une offre en stationnements globalement satisfaisante à l'échelle de la commune, malgré quelques carences localisées.
- Un dynamisme manifeste de la société civile à l'échelle de la commune, avec un réseau associatif important.

#### CONTRAINTES :

- Une pratique du stationnement sur voirie non réglementaire plutôt répandue sur la commune.
- Une offre en équipements publics globalement insuffisante, notamment en matière d'équipements sportifs.

#### ENJEUX :

- Compléter l'offre en stationnements en agissant sur les carences localisées.
- Développer le maillage et la capacité en équipements publics, en lien avec l'accueil de nouveaux habitants.



## 2.5.1. Les capacités de stationnement

La problématique du stationnement ne semble pas singulièrement complexe à Butry-sur-Oise. En effet, des stationnements de grande capacité existent aux abords des principales polarités du territoire : aux abords de la gare d'une part ; puis aux abords de la polarité d'équipements publics constituée de la mairie et de la salle Gilbert Joly.

Les secteurs principaux dans lesquels on observe une présence significative de stationnements non-réglementaires sont les suivants :

- Rue de Parmain : le gabarit étroit de la voie, de même que la carence de stationnements disponibles, rendent l'accès aux commerces difficile sur cette rue. De nombreux automobilistes se garent sur la rue de la même manière que les places effectivement signalées par un marquage au sol.
- Rue de la Cavée : menant au plateau agricole et au cimetière, cette rue en pente se révèle particulièrement accidentogène du fait de l'étroitesse de la voie et des stationnements de part et d'autre de la voie.
- Secteur pavillonnaire du Clos Cossard. Si les voies sont bel et bien publiques, propriété de la commune de Butry-sur-Oise, elles constituent pour l'essentiel des voies de faible desserte, dont la fréquentation semble plutôt le fait des résidents du secteur. Aussi la nature « non-réglementaire » de ces stationnements doit être relativisée, dans la mesure où ces stationnements ont un faible potentiel de perturbation du trafic à l'échelle de la commune.

L'équipement en stationnements identifiés (via un marquage au sol) des rues du Clos Cossard est par ailleurs inégale : la rue Berlioz dispose par exemple d'une vingtaine de stationnements identifiés par marquage au sol, alors que la rue Corot, parallèle, n'en compte aucun.

D'autres difficultés liées aux stationnements non-réglementaires existent ailleurs dans la commune. De nombreux habitants utilisent en effet leur garage comme une pièce d'habitation, reléguant de fait le stationnement sur la voie publique. Ces difficultés de stationnement pourraient en outre aller croissantes, en lien avec la densification des tissus pavillonnaires de la commune par voie de divisions parcellaires ou d'urbanisation des dents creuses.

Les cartes suivantes (p.35 à 37) présentent l'identification des types d'espaces de stationnement identifiés dans les deux principaux secteurs de la commune disposant d'espaces de stationnements publics ou privés accessibles au public. Les grands équipements de la commune ont également été identifiés sur les cartes afin de les mettre en parallèle avec le stationnement disponible sur la commune.

Aucun stationnement deux roues n'a pu être recensé sur la commune. Des stationnements vélo existent aux abords de la gare uniquement.

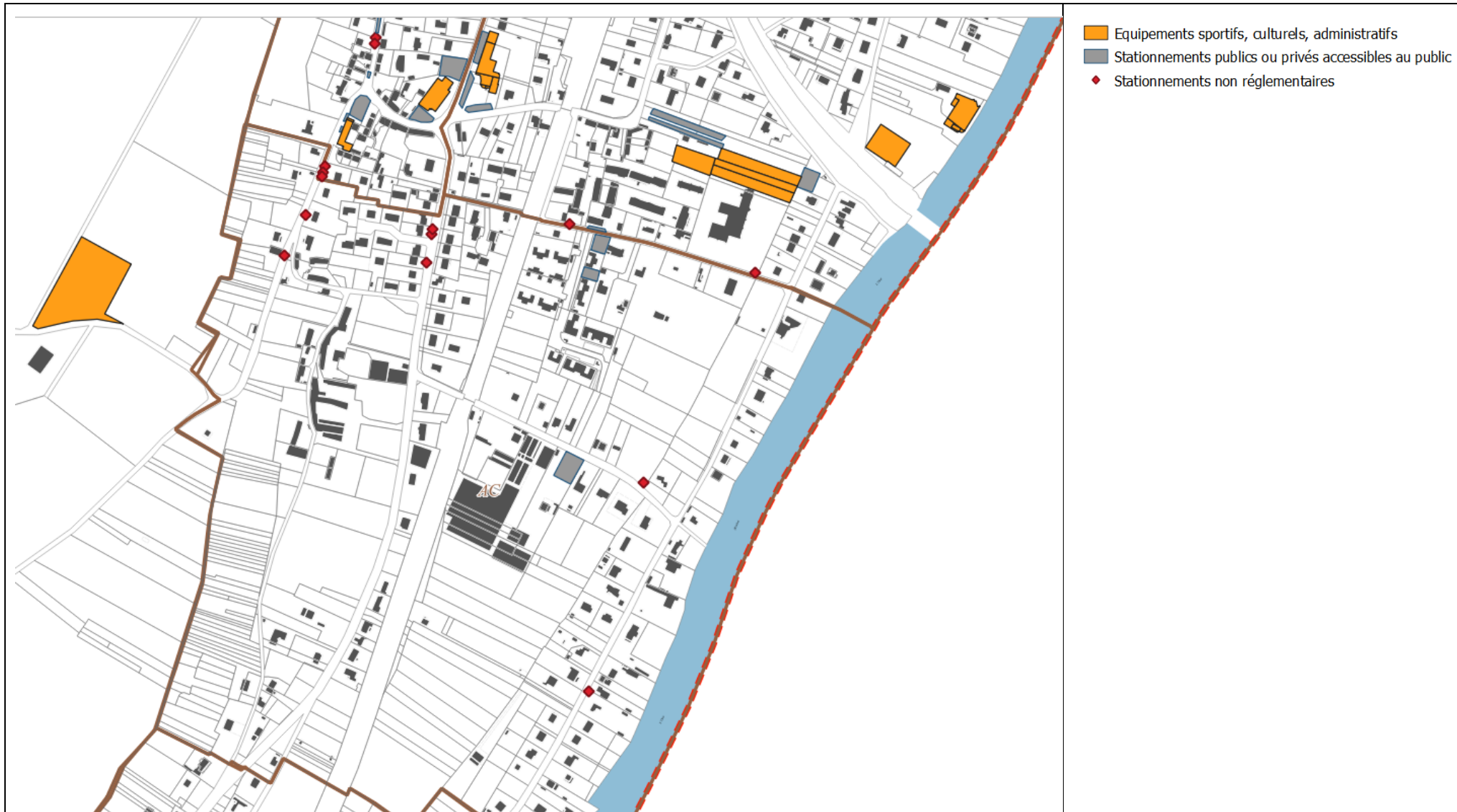


• Secteur 1 : Clos-Cossard





• Secteur 2 : Centre-ville





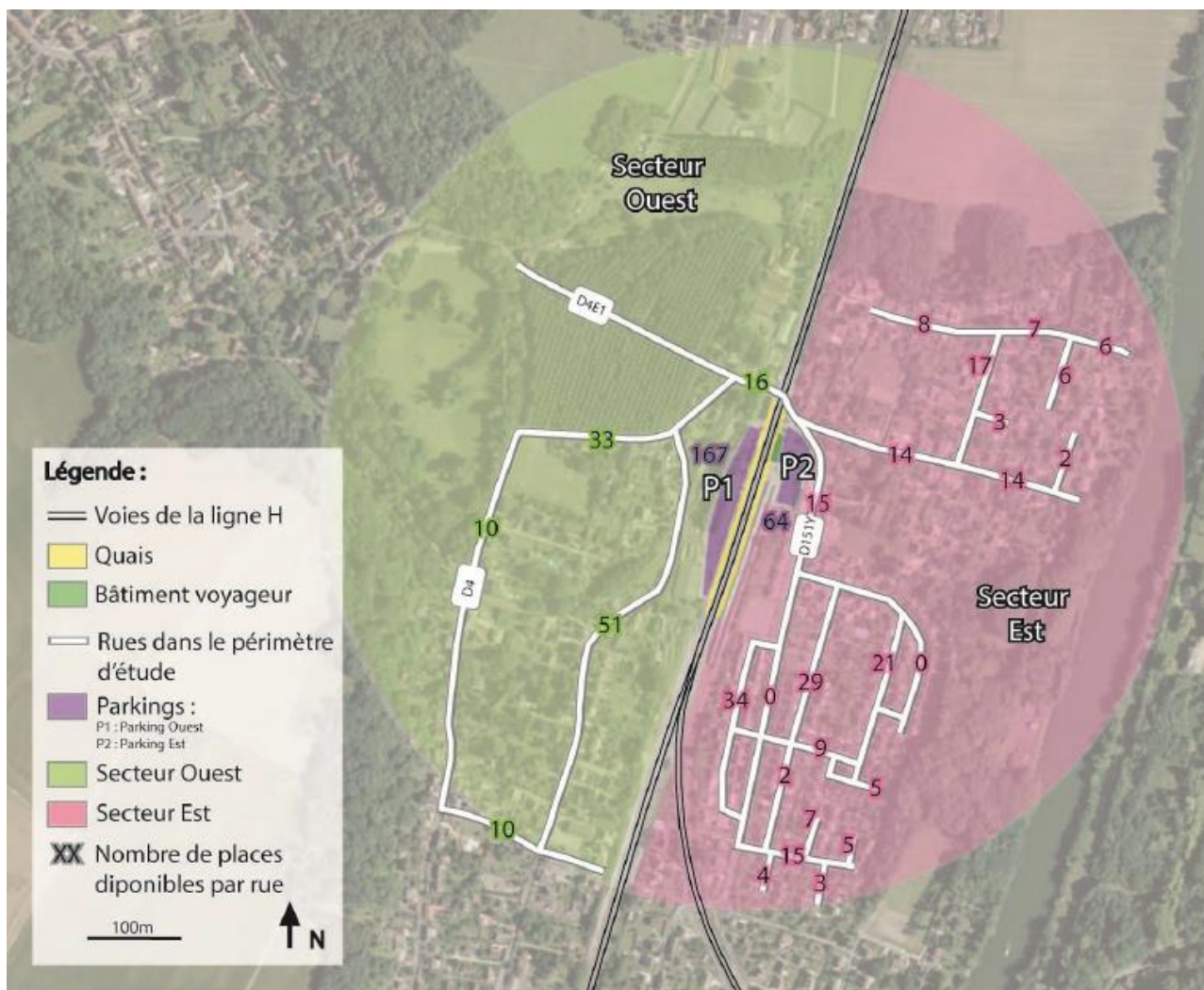
• Secteur 2 : Centre-ville (vue alternative)





## 2.5.1.1. Les aires de stationnement

### Abords du pôle gare



**Carte de l'offre de stationnement des différents secteurs étudiés**

Source : étude de stationnement à proximité du pôle gare de Butry-Valmondois (SNCF – AREP Flux et mobilités)

L'offre de stationnement autour de la gare est composé de 577 places réparties comme suit :

- Le parking Ouest (P1) - 167 places ;
- Le parking Est (P2) - 64 places ;
- Du stationnement sur voirie à l'Ouest des voies - 120 places ;
- Du stationnement sur voirie à l'Est des voies - 226 places.



### **Parking Ouest**

Le parking se remplit le matin jusqu'à atteindre le maximum de sa capacité à 10h. Le taux de congestion atteint 100% à 12h.

Le taux d'illicite est de 10% à 12h. Ce taux élevé en journée peut s'expliquer par le manque de places disponibles sur le parking entre 10h et 16h.

### **Parking Est**

Le parking se remplit le matin et atteint le maximum de sa capacité dès 8h. A cette heure là, le taux de congestion du parking est de 105%.

Le parking Est se remplit donc plus tôt que le parking Ouest. On peut donc penser que le stationnement sur ce parking est plus recherché le matin.

Le taux d'illicite varie entre 10% et 15% de 8h à 17h. Ce taux élevé en journée peut s'expliquer par le manque de places disponibles sur le parking entre 8h et 16h.

### **Secteur Ouest**

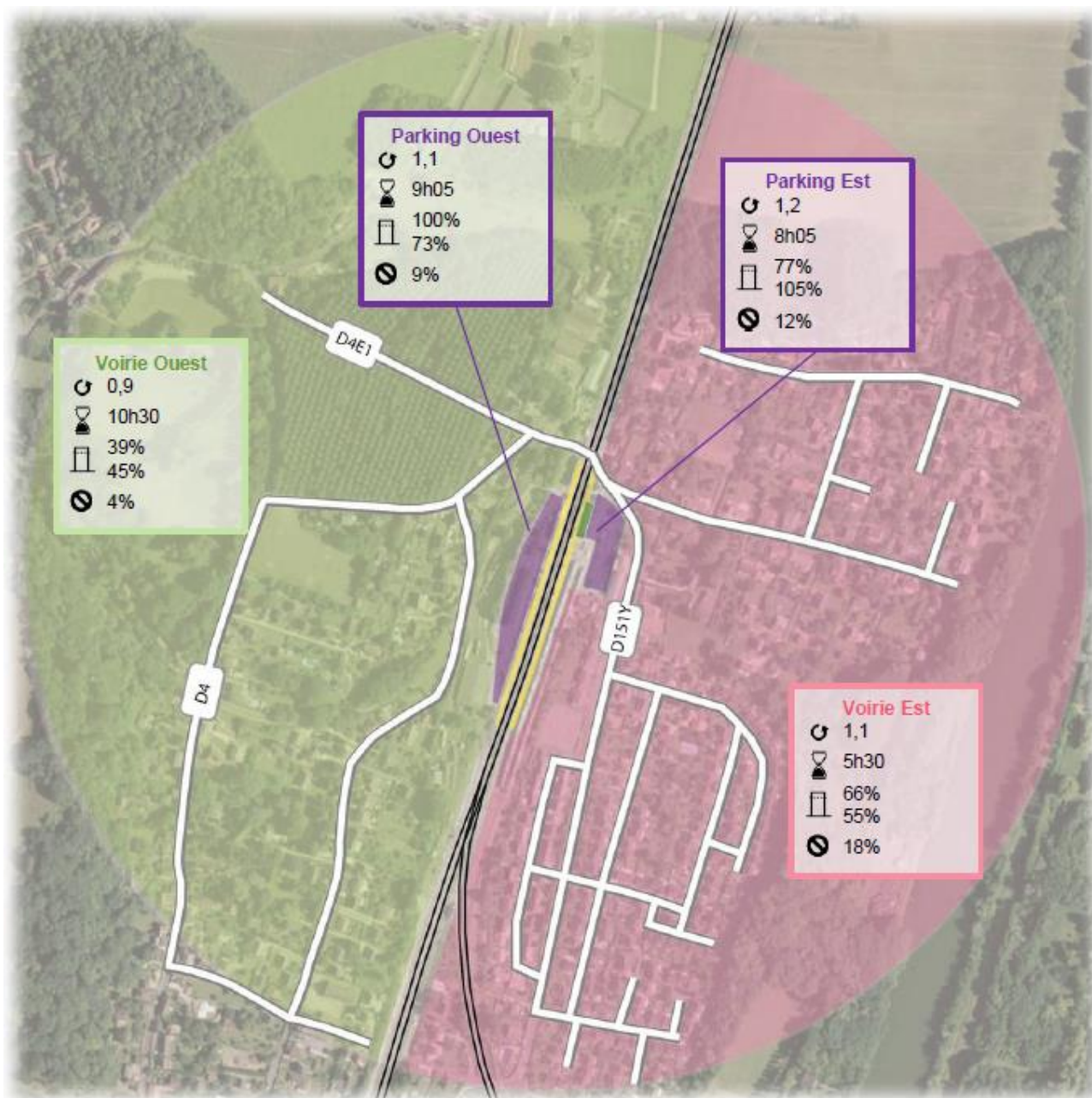
L'occupation est assez stable sur l'ensemble de la journée dans le secteur Ouest. Elle varie entre 30% et 45% sur la journée. Le taux d'illicite dépasse rarement les 5% sur l'ensemble de la journée. Ce faible taux d'illicite est lié au nombre important de places disponibles dans ce secteur.

### **Secteur Est**

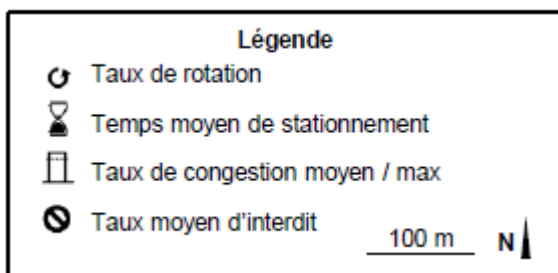
Le secteur a tendance à se vider le matin à partir de 6h. Sur la journée le taux de congestion dépasse rarement les 60%.

Le taux d'illicite varie entre 10% et 15% de 8h à 17h. Ce taux élevé s'explique en grande partie par la non matérialisation des places de stationnement dans certaines rues du secteur. Le manque de signalisation entraîne du stationnement sauvage dans certaines rues résidentielles.

- ⇒ Actuellement les deux parkings de la gare disposent de 231 places de stationnement. Le stationnement lié à la gare se concentre presque exclusivement sur les deux parkings situés à proximité. Ces deux parkings sont presque pleins à 10h le matin, donnant lieu à de légères saturations à certaines heures. Ce fort taux d'occupation donne lieu à du stationnement illicite dans les deux parkings pouvant dépasser les 10% à certaines heures.
- ⇒ Les deux parkings sont utilisés principalement par des véhicules stationnant la journée, dont une partie sont des utilisateurs de la gare (majorité de visiteurs longue durée). Le stationnement sur voirie est lui plutôt utilisé par des résidents, et très peu par des utilisateurs de la gare (majorité de résidents mobiles et de véhicules ventouses). Il y a peu de report de voyageurs sur la voirie, le nombre de places offertes (officielles et informelles) sur les parkings étant suffisant pour répondre à la demande.



### Statistiques sur le stationnement autour du pôle par secteur d'étude



Source : étude de stationnement à proximité du pôle gare de Butry-Valmondois (SNCF – AREP Flux et mobilités)



▪ **Places de stationnements Avenue de la Gare / Rue des Violaines (7 places)**

Situées immédiatement derrière la gare, ces stationnements sont disponibles uniquement de 7h à 20h du lundi au samedi pour une durée maximum d'1h30. A noter qu'ils semblent être en nombre insuffisant puisque les trottoirs situés en prolongement et dans leurs abords font l'objet de stationnements non règlementaires. Ce secteur semble stratégique, puisque dans le prolongement de la gare et le long d'une voie permettant de rejoindre Valmondois.



▪ **Parkings du pôle d'équipements publics aux abords de la Mairie (environ 50 places)**

Principale polarité d'équipements publics du territoire communal, les abords de la mairie et de la salle Gilbert Joly sont bien pourvus en stationnements, avec un total de 50 places permettant une desserte efficace de ce secteur.





- **Parking rue Richebout, aux abords du groupe scolaire (40 places)**

Spécifiquement conçu pour la desserte du groupe scolaire, ce parking propose une quarantaine de stationnements contrôlés par disque dont la durée est limitée à 1h30 et sur une plage horaire allant de 8h à 20h en journée. Il est complété par un parking de 15 places situé contre le groupe scolaire, permettant le stationnement du personnel de l'école.



- **Parking privé accessible au public Rue Massenet (environ 12 places)**

Ce parking d'une douzaine de places est réservé aux résidents de la résidence LSVO (Logis Social du Val d'Oise) située rue Massenet. Toutefois, la proximité de ce parking avec la gare de Butry-Valmondois laisse à penser qu'il fait probablement l'objet de stationnements par des non-résidents également.



- **Places de stationnement rue de Parmain (environ 30 places)**



Une trentaine de places de stationnement sont signalées par un marquage au sol blanc tout au long de la rue de Parmain (D4), en limite Ouest de la commune (dont trois places sont des arrêts minute). Ils permettent notamment la desserte des quelques commerces situés au long de la rue de Parmain (Pharmacie, café bar Les Trois Valses, boulangerie).

Ces places de stationnements sont très fréquentées et de nombreux stationnements non-réglementaires sont à déplorer tout au long de la rue de Parmain.



- **Places de stationnement rue Berlioz (environ 20 places)**



Situé dans le lotissement du Gros Cossard, la vingtaine de places de stationnement de la rue Berlioz est signalée par un marquage au sol. Ces places de stationnement permettent essentiellement la desserte des logements du lotissement, dont le système viaire est relativement indépendant des grandes voiries de desserte de la commune. C'est la seule rue à bénéficier de telles places de stationnement publiques dans l'ensemble du lotissement du Gros Cossard.

- **Parking à l'angle de la rue Pasteur et de la rue de la Cavée (environ 15 places)**

Situé au croisement de la rue de Parmain, de la rue Pasteur et de la rue de Cavée, ce parking d'une quinzaine de places est essentiellement d'usage privé. Il permet à la fois la desserte du pôle d'équipements publics aux abords de la mairie et celle des commerces situés au sud de la rue de Parmain (Pharmacie, café bar Les Trois Valses, boulangerie).

- **Parkings rue Saint Claude (environ 20 places)**





Situés à l'entrée du quartier d'habitat social, ces deux parkings d'une dizaine de places (dont une place handicapée chacun) permettent essentiellement l'accueil des résidents du quartier.

## Synthèse

Le tableau suivant présente les principales capacités de stationnement présentes à l'échelle de la commune. Il fait état d'un potentiel de stationnements publics ou privés accessibles au public d'environ 350 places.

Localisation des stationnements	Nombre de stationnements disponibles (estimation)
Parking gare Est	70
Parking gare Ouest	70
Rue Massenet	12
Rue des violaines	3
Rue de Parmain	30
Mairie (rue Richebout)	8
Mairie (rue de la division Leclerc)	30
Rue Pasteur / Ecole Flaubert	10
Parking groupe scolaire rue Rich	40
Parking groupe scolaire	15
Rue Berlioz	20
Rue Saint Claude	20
Rue Pasteur / Rue de la cavée	15
<b>TOTAL</b>	<b>343</b>

### 2.5.1.2. Les stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite

Des emplacements de stationnement sont réservés aux personnes à mobilité réduite titulaires de la carte de stationnement pour personnes handicapées (article L.241-3-2 du code de l'action sociale et des familles) :

- Rue Raoul Sales : 2 places de stationnement à l'entrée de l'école
- Rue de l'Oise : 1 place en vis-à-vis du N°1
- Rue de la division Leclerc : 1 place au droit du n°44
- Rue du Port à l'auge : 1 place au droit du N°14
- Place de la gare : 2 places en sortie de quai
- Parking de la gare : 1 place
- Rue Pasteur : 1 place sur le parking situé rue Pasteur, à l'angle de la place Pierre Blanchard

Le stationnement de tout autre véhicule à ces emplacements est considéré comme gênant, conformément à l'article R.417-11 du Code de la route.



### 2.5.1.3. Les stationnements non-réglementaires

Le stationnement non autorisé s'effectue soit sur la chaussée, soit sur les trottoirs. Bien que parfois toléré, celui-ci est généralement dangereux car il s'effectue au détriment de la circulation automobile ou piétonne et masquant la visibilité.

Le stationnement non réglementaire est principalement lié à l'habitat. Les riverains n'ont parfois pas la possibilité de garer leur véhicule dans l'espace privé, d'autres le pourraient mais stationnent tout de même sur l'espace public.

Bien que le plus souvent résidentiel, le stationnement non autorisé peut également être lié à la présence de commerces ou services (arrêt minute) ou d'espaces naturels (promenade, chasse...).

La non matérialisation des places de stationnement sur voirie est également une cause importante du stationnement illégal, y compris dans les secteurs où le taux de congestion est plutôt faible. C'est par exemple le cas du secteur du Clos Cossard pour lequel le taux d'illégalité est élevé malgré un taux de congestion faible.



### 2.5.1.4. Potentiel de mutualisation du stationnement

La mise en place d'une mutualisation du parc de stationnement vise à estimer les capacités d'usage sous-exploitées des parkings existants, afin d'éviter la création de parkings nouveaux si ceux existants peuvent être optimisés. Il s'agit d'utiliser les complémentarités temporelles (jour/nuit) des parcs de stationnement en multipliant les usages : activité, équipement, commerce, résidentiel.

Le détail des capacités de stationnement, permet d'identifier la répartition des parkings et leurs usages. Ainsi la partie précédente a permis d'identifier la localisation des parkings publics et leurs dessertes. Le bilan de ces capacités de stationnement est à mettre en parallèle avec la composition du tissu urbain et les projets de développement de la commune.

Le potentiel de mutualisation du stationnement apparaît relativement faible à l'échelle du territoire communal, pour les raisons suivantes :

- Le taux de congestion important des poches de stationnement principales de la commune (parkings de la gare, abords de la polarité d'équipements). Cette congestion, avérée dans le cas des parkings du pôle gare de Butry-Valmondois, justifie la création de nouvelles surfaces de stationnement dans le cadre du projet de réaménagement du pôle gare porté conjointement par SNCF, IDF Mobilités et les communes de Butry-sur-oise et Valmondois



(l'étude précédemment citée évalue le besoin à 220 nouvelles places de stationnement longue durée).

- Le caractère essentiellement résidentielle de la commune (faible indice de concentration de l'emploi, nombreux navetteurs) n'offre que peu de potentiel de mutualisation du stationnement : les places libérées par les résidents au cours de la journée ne sont pas compensées, en fin de journée et durant la nuit, par les places libérées par les actifs de la commune.

## 2.5.2. Mobilités

### 2.5.2.1. Le réseau viaire

#### Les axes majeurs

Le réseau viaire communal est dominé par la RD 4 (rue Pasteur/rue Parmain) qui traverse le territoire communal du nord au sud.

Cet axe permet de rejoindre, vers le nord, la commune de Parmain/L'Isle Adam, puis le pôle de Persan/Beaumont sur Oise/Chambly ; et vers le sud, la commune d'Auvers sur Oise puis le pôle de Cergy- Pontoise.

Trois autres axes routiers peuvent être identifiés comme structurants pour la commune :

- la rue de la Division du général Leclerc qui relie la gare au centre ville,
- la rue des Rayons qui dessert une partie importante des constructions de la commune,
- la rue Richebout/rue Emile Hauw (RD 151) qui assure la connexion de la commune avec la rive gauche de l'Oise par le pont de Mériel.

L'organisation de ce réseau primaire est caractérisée par une orientation parallèle à l'axe de la vallée de l'Oise proposant ainsi peu de possibilités aux liaisons Est-Ouest. Celles-ci étant notamment contraintes par la présence de la voie ferrée qui constitue un obstacle franchi à trois passages à niveaux.

Les axes de la RD 4 et de la RD 151 sont concernés par un classement départemental relevant les infrastructures bruyantes. Ainsi, sur une largeur de 30 mètres par rapport à la voie, certaines constructions nouvelles sont soumises à des normes d'isolement acoustique en fonction de leur destination (un complément d'information est présent dans ce rapport au chapitre des nuisances et un plan représente les secteurs concernés dans les annexes du dossier de PLU).

La D4 et les axes secondaires permettent une bonne accessibilité des différents pôles d'activités de la commune, ainsi ils permettent de relier le pôle de services publics et d'équipements scolaires et le pôle commercial du centre de la commune au pôle d'équipement sportif du Nord Est de la commune.



### Les axes secondaires

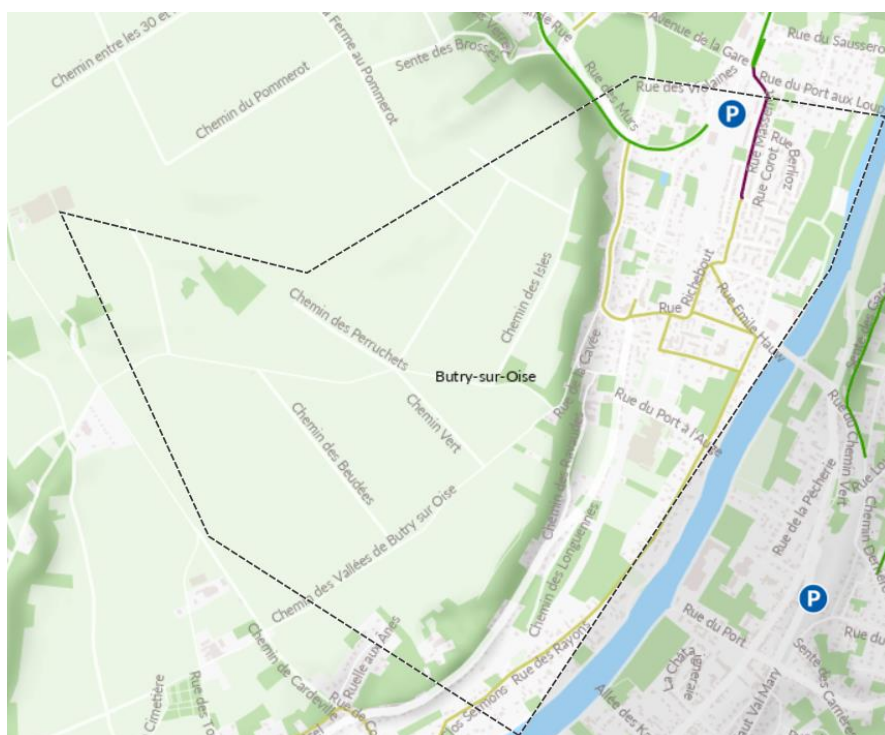
Le réseau secondaire est relativement peu développé sur le territoire communal et hormis les rues de l'Oise et du Port à Auge, ne permettent pas de servir la structuration d'un réseau communal supportant un trafic autre que celui limité à la desserte des quartiers résidentiels.

Ces voies se caractérisent alors par leur sinuosité et étroitesse voire leur terminaison en impasse.

Ces organisations « en échelle de poulailler » sont notamment visibles dans le vieux tissu le long des rues de Parmain et de la division du Général Leclerc.

Le quartier du Clos Cossard témoigne également d'un réseau sinueux et clos où les voies sans issue sont nombreuses.

### 2.5.2.2. Mobilités douces



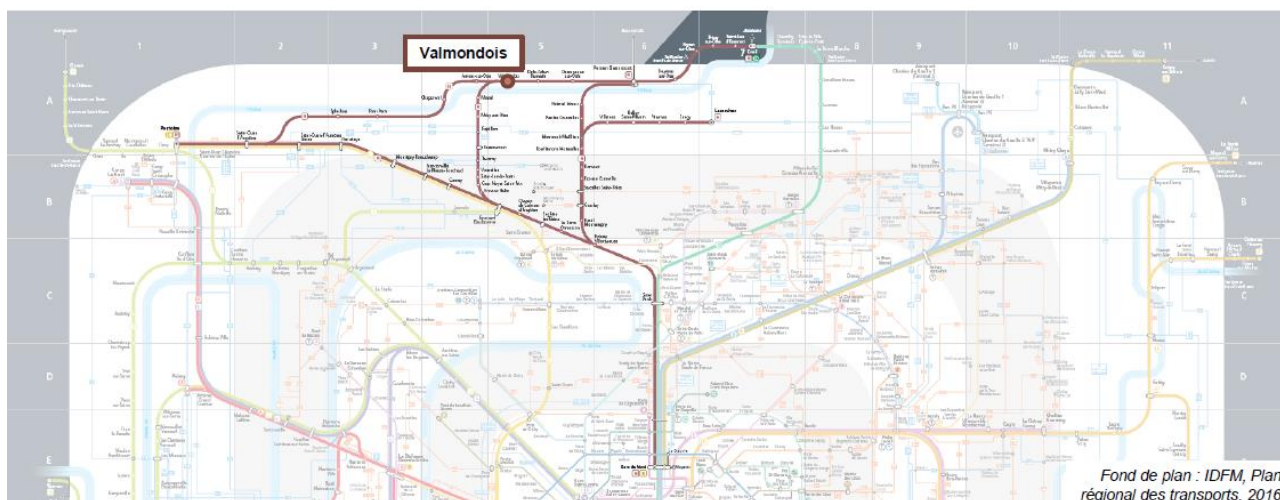
Linéaire cyclable à Butry-sur-Oise - Source : Cartoviz (Institut Paris Région)

La commune dispose d'un linéaire de voiries cyclables limité : l'outil Cartoviz (Institut Paris Région) recense en effet 1 kilomètre de linéaire de voiries cyclables sur le territoire de la commune, dont 400 mètres de pistes cyclables en site propre et 600 mètres de chemins mixtes ou voies vertes. Une piste





### 2.5.2.3. Transports en commun



La gare de Valmondois, située au Nord de Paris dans la commune de Butry-sur-Oise, est desservie par la branche Persan-Beaumont de la ligne H. La gare est équipée de deux parkings situés de part et d'autre de la gare.

La gare de Valmondois est située sur les branches Creil – Pontoise et Paris-Nord – Persan-Beaumont de la ligne H, à 46 minutes de Gare du Nord, à 18 minutes de Pontoise et à 47 minutes de Creil. Le tableau ci-contre présente la fréquence des trains en fonction de leur destination et de la période de la journée. A l'HPM, entre 7h et 8h du matin, la gare est desservie par 15 trains/h.

#### Fréquence de passage des trains

Période	Ligne Paris – Valmondois Persan-Beaumont			Ligne Creil - Pontoise	
	Dir. Paris Nord	Dir. Persan Beaumont	Valmondois (depuis Paris Nord)	Dir. Creil	Dir. Pontoise
HPM	6 trains/h	3 trains/h	0 trains/h	3 trains/h	3 trains/h
HPS	4 trains/h	3 trains/h	3 trains/h	3 trains/h	3 trains/h
En journée	2 trains/h	1 trains/h	2 trains/h	< 1 trains/h	1 trains/h

Source : SNCF Transilien, fiches horaires

La gare de Valmondois est fréquentée par 1100 des voyageurs par jour. Ce sont principalement des pendulaires qui effectuent le trajet quotidiennement pour leur travail ou leurs études. L'aire d'attractivité de la gare s'étend sur les communes proches de la gare dans un rayon d'environ 5km. Il est à noter que l'attractivité de la gare est renforcée par sa desserte, qui est meilleure que certaines gares alentours (ex : L'Isle-Adam – Parmain).

A l'HPM (heure de pointe la plus chargée), presque la moitié des voyageurs se rabattent vers la gare de Valmondois en voiture, soit comme conducteur (34%), soit comme passager (15%). La marche à pied représente 34% de rabattements et les correspondances 12%.



### 2.5.3. Équipements et services

#### *Équipements scolaires et petite enfance*

La commune de Butry sur Oise compte une école maternelle et primaire publique (Raoul Sales).

Globalement, les effectifs scolaires sont en augmentation depuis 2005. En 2021, l'école communale comptait 241 élèves. A la rentrée scolaire 2021, il est prévu :

- 4 classes en maternelle – effectifs : 96 élèves ;
- 5 classes en élémentaire – effectifs : 145 élèves.

Il existe également un centre de formation pour adultes sur le territoire communal : le CFA Saint Jean, qui regroupe entre 40 et 50 personnes.

#### *Équipements sportifs et socioculturels*

La commune de Butry sur Oise bénéficie d'une vie socioculturelle animée par de nombreuses associations :

- Associations sportives (Aviron, gym, tennis...)
- Associations environnementales ;
- Associations artistiques et culturelles (théâtre, danse...).

A l'image de ce dynamisme la commune s'est dotée d'équipements collectifs permettant la pratique de ces diverses activités :

- Deux terrains de tennis ;
- Un club nautique ;
- Une salle polyvalente (salle Gilbert Joly) ;
- Plusieurs salles associatives, rue de la division Leclerc
- Une bibliothèque municipale ;
- Un dojo ;

La répartition des équipements et services sur le territoire communal met en exergue un relatif éclatement des différents équipements. Il est cependant possible de distinguer l'émergence de certains pôles dominants :

- Dans le centre-ville avec les équipements administratifs et scolaires (mairie, salle Gilbert Joly).
- Au bord de l'Oise, à l'Est du territoire communal avec le stade, le club nautique et les espaces boisés qui participent ici à l'émergence d'un pôle sportif et de loisirs.

Quoique relativement complète, l'offre en équipements publics, notamment scolaires et sportifs, semble insuffisante à Butry-sur-Oise compte tenu des perspectives de développement démographique de la commune et de la réalisation de plusieurs programmes de logements sociaux (voir l'analyse de la consommation d'espace).



## 3. ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER

### 3.1. Les disponibilités foncières résiduelles dans l'enveloppe urbaines

#### Les dents creuses et divisions parcellaires

« **Dent creuse** » : parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit avec un point d'accès. Il s'agit de parcelles entières au cœur du tissu urbain qui ne sont pas urbanisées, et qui constituent parfois les jardins privés de parcelles bâties attenantes

« **Division parcellaire** » : procédé par lequel un terrain est morcelé en plusieurs parcelles en vue d'acquisitions ou de cessions.

#### Surface brute disponible

Dans cette première phase de travail, **1,36 hectares** de foncier ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine de Butry-sur-Oise, dont 0.8 hectares de disponibilités foncières issues de l'ancien PLU. Cette surface prend la forme de dents creuses situées dans les zones U du PLU.

En effet, le tissu de Butry-sur-Oise permet très peu de divisions parcellaires : les parcelles dites en « lanières » selon une orientation Est-Ouest sont courantes et nombreuses sont les maisons en fonds de parcelle et non pas en front de rue. Ainsi, les parcelles ont été choisies de manière à préserver les jardins privés des maisons situées en fond de parcelles

L'identification des dents creuses et divisions parcellaires s'est faite selon plusieurs critères :

- Il ne doit pas y avoir de prescription patrimoniale sur les parcelles visées (EBC, patrimoine bâti remarquable...) ;
- Il ne doit pas y avoir d'OAP ou d'emplacements réservés sur les parcelles visées ;
- La/les parcelles doivent avoir une surface minimum de 400 m<sup>2</sup> ;
- La/les parcelles doivent se trouver en zone urbaine à vocation d'habitat.

DENTS CREUSES AVANT RETENTION
Dents creuses
1,36 ha

#### Surface nette disponible après rétention foncière

Le choix du coefficient de rétention permet d'exprimer le fait que chaque parcelle est marquée par un potentiel de mobilisation différent. En effet, on estime une probabilité plus ou moins importante de son caractère constructible en fonction de :

- sa bonne capacité à être desservie,
- sa proximité avec les réseaux existants,
- sa surface et configuration,
- sa vocation actuelle (verger, potager, ...).



Ne pouvant pas présager des cas particuliers de rétention foncière, des coefficients en pourcentage sont appliqués à ces parcelles. En effet, même si leur mobilisation peut paraître évidente et que leur localisation dans l'enveloppe urbaine permet des modalités facilitées d'aménagement (réseaux existants), le risque de rétention foncière n'est pas à exclure. Ces indices varient selon la taille des communes et selon les priorités appliquées aux dents creuses et divisions parcellaires.

En effet, l'analyse de la consommation d'espaces permet d'établir que près de 50% des disponibilités foncières issues du précédent PLU ont été effectivement consommées au cours de la décennie 2010-2020.

Cependant, l'analyse des disponibilités foncières permet de dégager un gisement relativement restreint d'environ 1,36 hectares. Le faible volume de disponibilités foncières permet dès lors de prévoir un certain degré de pression foncière de manière certaine.

**Le coefficient de rétention foncière choisi s'élève ainsi à 30%**, ce qui correspond à un coefficient légèrement inférieur à celui utilisé dans l'évaluation du potentiel foncier issu du précédent PLU (40%).

DENTS CREUSES APRES RETENTION		
Hectares avant rétention	% de rétention	Hectares après rétention
1,36 ha	30	1

Ainsi, **après l'application du coefficient de rétention, les disponibilités foncières du PLU s'élèvent à environ 1 hectare.**

## Potentiel de construction de logements

La densité envisagée pour ce type de tissu, pour l'essentiel pavillonnaire, est de l'ordre de 35 logements hectare, soit la densité moyenne envisagée pour les disponibilités dans les zones U identifiées dans le précédent PLU. Cette densité correspond par ailleurs à l'objectif d'augmentation minimum de 15% de la densité des espaces d'habitat fixée par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). En effet, en 2014, après l'approbation du SDRIF, la densité moyenne observée à Butry-sur-Oise était d'environ 10 logements à l'hectare.

Les densités voisines observées supposent en effet une typologie de logements qui pourrait être trop consommatrice d'espace. Ainsi, la mixité des typologies de logements, au profit de formes plus denses (logements collectifs, intermédiaires...), n'est pas à exclure de manière à garantir le respect des objectifs de densités fixés par le PLU et le SDRIF.



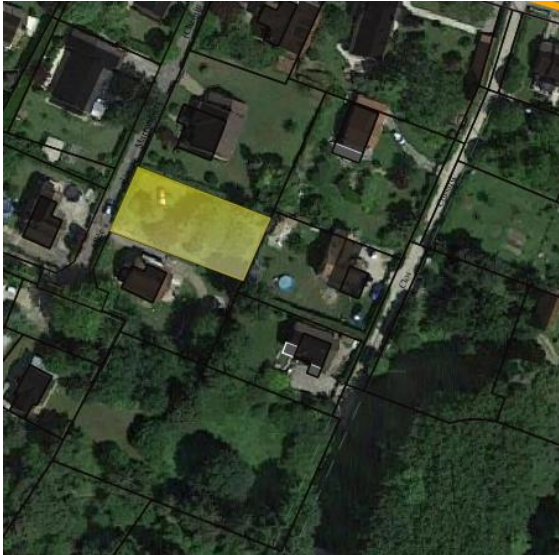
Cette priorisation du foncier permet d'envisager de manière quasi certaine la construction d'environ **35 logements**, si l'on considère une densité moyenne **de 35 logements/hectare.**

POTENTIEL DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LES DENTS CREUSES
TOTAL
35 logements



- Ainsi, les dents creuses repérées **au sein de l'enveloppe urbaine** de Butry-sur-Oise permettent d'envisager la construction quasi certaine de **35 logements**, selon l'enveloppe urbaine considérée et en appliquant une densité moyenne de **35 logements/ha**.



Vue aérienne de la parcelle	Justification	Total (selon une densité de 35 logements à l'hectare)
	<p>Il s'agit d'une parcelle non-bâtie de 723 m<sup>2</sup> identifiée comme potentiel foncier dans l'ancien PLU.</p>	2 à 3
	<p>Parcelle de jardin située entre la rue Massenet et la rue Corot (AB 1016).</p> <p>Non identifié par le précédent PLU.</p>	2 logements : 1 adressé sur chaque rue
	<p>Parcelle AB 965 de 575m<sup>2</sup>, rue des Maronniers.</p> <p>Non identifié par le précédent PLU.</p>	1



	<p>Parcelles AB 876 et AB 878, disponibilité en 2<sup>e</sup> rideau avec accès via rue de la Division Leclerc. Surface cumulée de 692 m<sup>2</sup>.</p> <p>Potentiel identifié dans le précédent PLU.</p>	<p>1 à 2</p>
	<p>Parcelle AE 95 de 1300m<sup>2</sup>, rue des Ecoles. Identifiée dans le précédent PLU. Aujourd'hui l'usage actuelle de la parcelle correspond à un jardin privé /verger.</p> <p>Potentiel identifié dans le précédent PLU.</p>	<p>5</p>
	<p>Parcelle AC 273, rue du Port à l'Auge, d'une surface de 1861m<sup>2</sup>.</p> <p>Non identifié par le précédent PLU.</p>	<p>7</p>
	<p>Parcelles AC303 et AC304, accessibles possible depuis la rue des Rayons, d'une surface cumulée d'environ 700m<sup>2</sup>.</p> <p>Non identifié par le précédent PLU.</p>	<p>2</p>





	<p>Parcelles AC 605 et AC 606, accessibles depuis la rue Pasteur. Constructions récentes sur les parcelles attenantes.</p> <p>Surface cumulée de 413m<sup>2</sup>.</p> <p>Potentiel identifié dans le précédent PLU.</p>	1
	<p>Parcelle AC152, accessible depuis la rue Pasteur, d'une surface de 375m<sup>2</sup>. Parcelles attenantes urbanisées au cours des 10 dernières années. Usage actuel en jardin privé/potager.</p> <p>Potentiel identifié par le précédent PLU.</p>	1
	<p>Parcelles AC183 (partiellement), AC184, AC185 et AC186, actuellement boisées et contiguës avec un Espace Boisé Classé. Accessible depuis un chemin privé relié à la rue Pasteur. Surface cumulée de 495m<sup>2</sup>.</p> <p>Non identifié dans le précédent PLU.</p>	2
	<p>Parcelle AC 353, accessible depuis la rue des Rayons, d'une surface de 482m<sup>2</sup> et dont l'usage actuel correspond à un jardin privé.</p> <p>Non identifié dans le précédent PLU.</p>	2





	<p>Parcelle AC 330 accessible depuis la rue des Rayons, d'une surface cumulée de 847m<sup>2</sup>. L'usage actuel des terrains correspond à un jardin privé.</p> <p>Potentiel identifié dans le précédent PLU.</p>	5
	<p>Parcelle AD336, au 99 rue des Rayons, d'une surface d'environ 777m<sup>2</sup>. Terrain privé partiellement imperméabilisé hébergeant la dépendance d'une maison située en 2<sup>e</sup> rideau.</p> <p>Potentiel identifié dans le précédent PLU</p>	3
	<p>Parcelles AD 255 et AD256 situées rue des rayons. Parcelles en « lanières » actuellement boisées, d'une surface cumulée d'environ 626m<sup>2</sup>.</p> <p>Potentiel identifié dans le précédent PLU</p>	2
	<p>Parcelle AD652, située rue des rayons, d'une surface de 397m<sup>2</sup>, actuellement boisée / enherbée.</p> <p>L'image Google Street View (juillet 2020) indique que la parcelle a été vendue, sans que celle-ci ait fait l'objet d'un PC d'après les données transmises par la commune.</p>	1

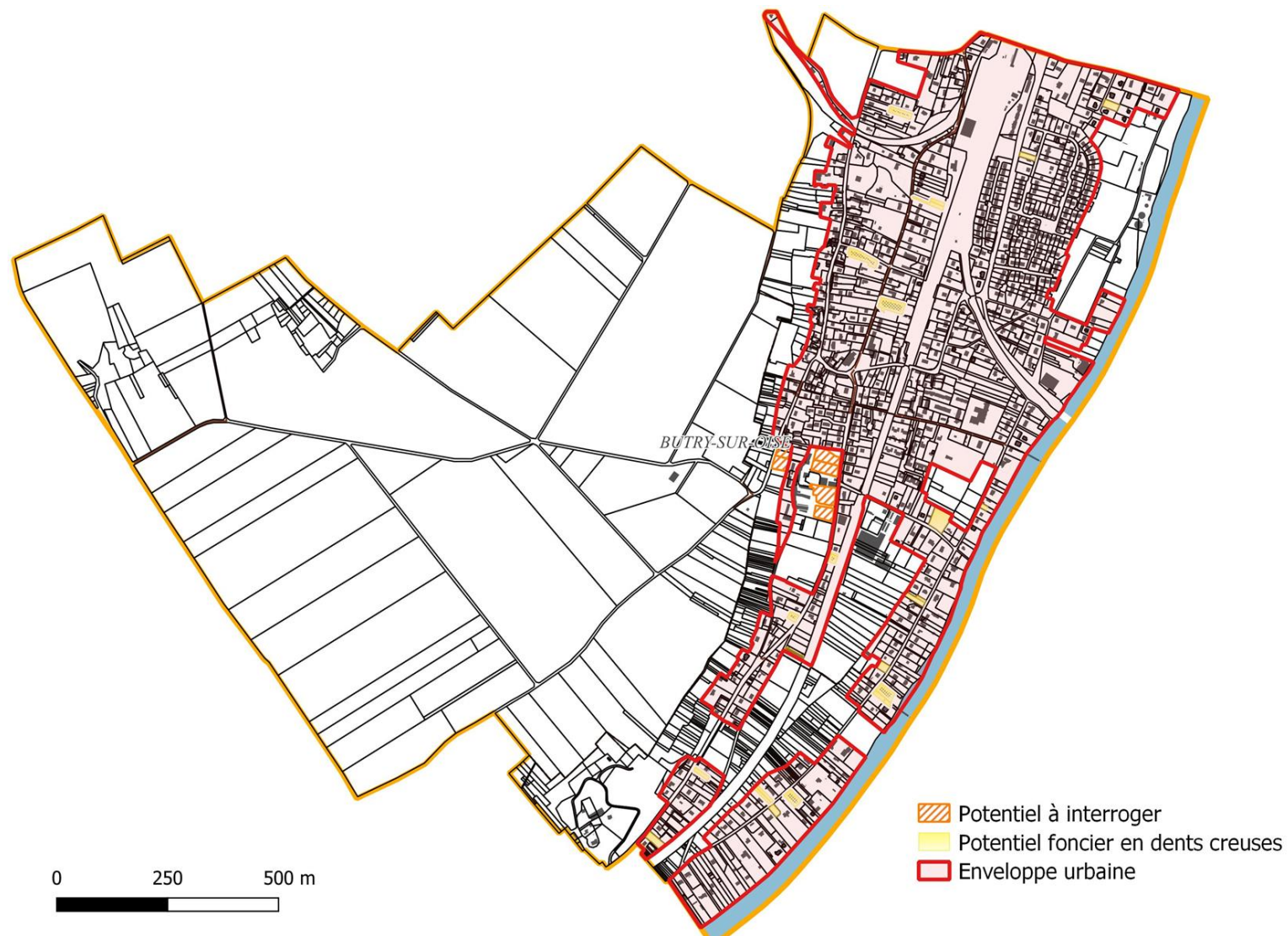


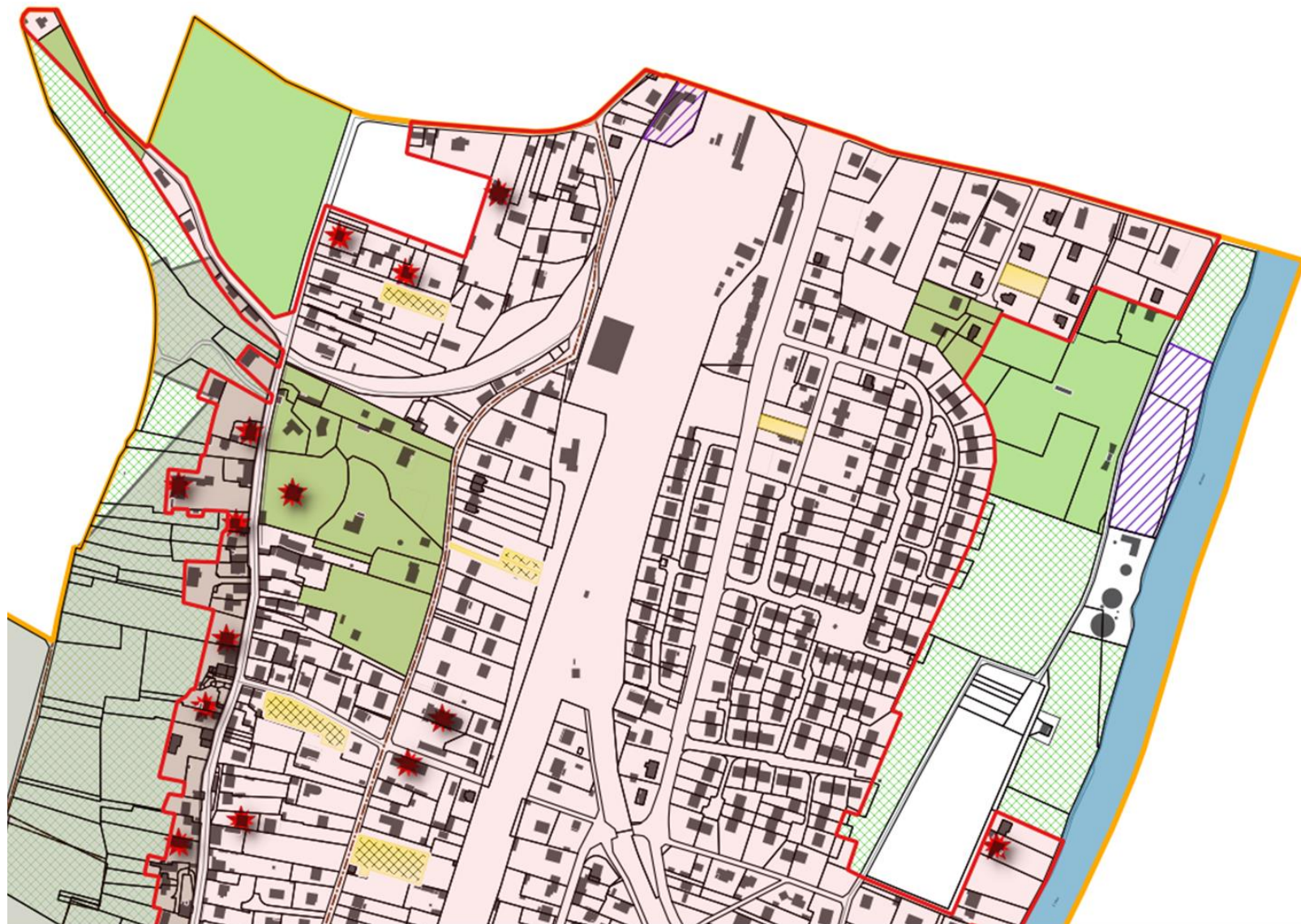
	<p>Parcelle AD598, située rue Pasteur, actuellement clôturée et enherbée, d'une surface de 338m<sup>2</sup>.</p> <p>Potentiel identifié par le précédent PLU.</p>	<p>1</p>
	<p>Parcelle AD567, située rue Pasteur à l'extrémité Sud de la commune, d'une surface de 751m<sup>2</sup>. Terrain imperméabilisé dont l'usage actuel semble correspondre à une décharge à gravats.</p>	<p>3</p>













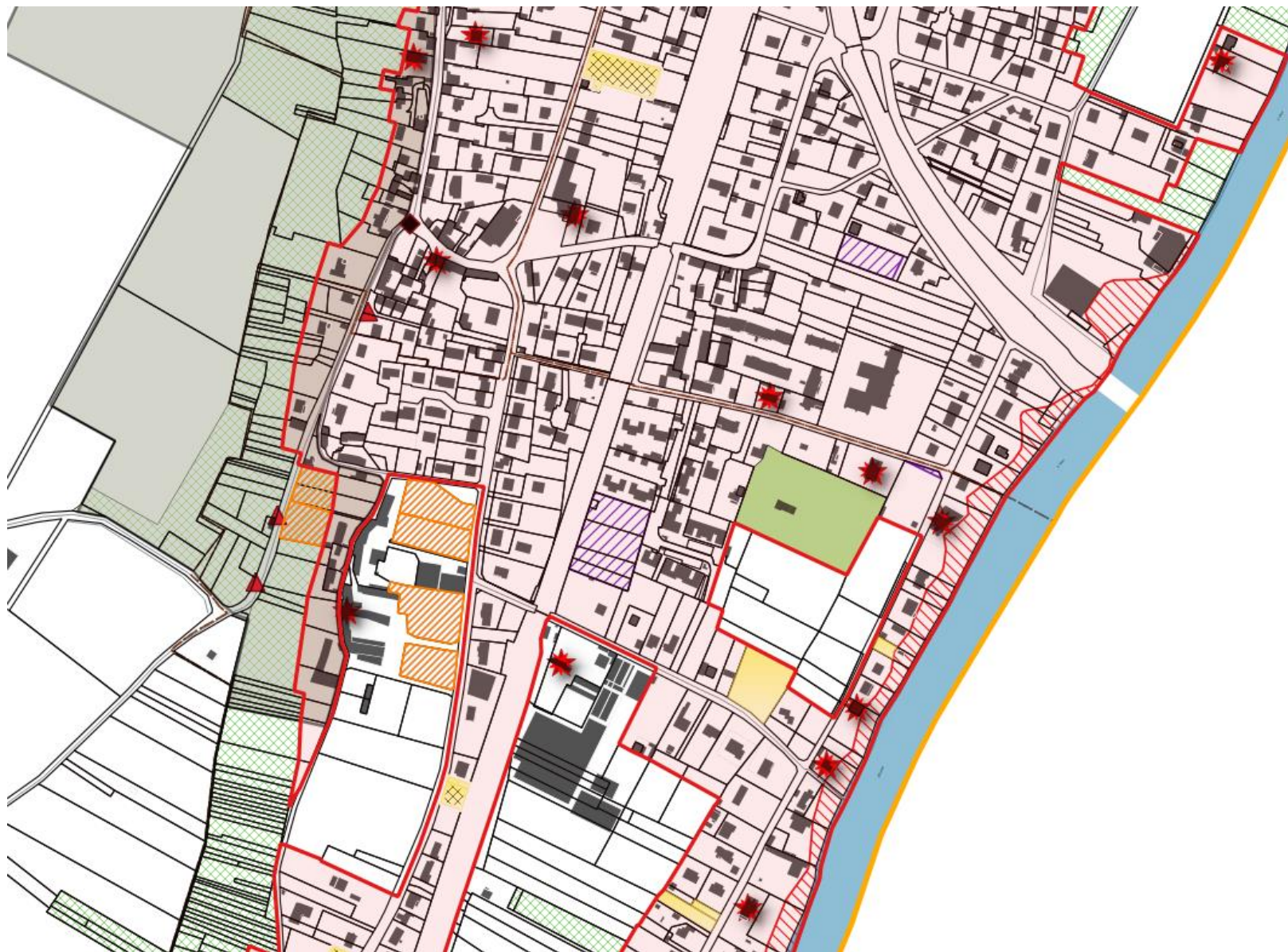
## Le potentiel foncier existant en dehors de l'enveloppe urbaine et à interroger











Vue aérienne de la parcelle	Justification	Total
	<p>Parcelles AC 505 et 506, classées en zone agricole dont l'usage actuel semble correspondre à une activité agricole, adressées sur la rue Pasteur, d'une superficie de 2865m<sup>2</sup>.</p> <p>Cette zone agricole est actuellement « enchassée » dans l'enveloppe urbaine.</p>	11
	<p>Parcelles AC 87 et AC 89, classées en zone agricole et dont l'usage actuel semble correspondre à une activité agricole, adressées sur la rue Pasteur et d'une superficie cumulée de 3117m<sup>2</sup>.</p> <p>De la même manière, ces parcelles agricoles sont aujourd'hui « enchassées » dans l'enveloppe urbaine, ce qui justifierait leur usage prioritaire dans l'optique d'une urbanisation en continuité des tissus existants et afin de permettre le développement de formes bâties légèrement plus denses.</p>	12
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	















-  Potentiel à interroger
-  Potentiel foncier en dents creuses
-  Enveloppe urbaine
-  Carrière
-  Ensemble Boisé Classé
-  Emplacement réservé
-  Non-constructible
-  Ensemble paysager à préserver
-  Bâti à préserver
-  Cône de vue à préserver



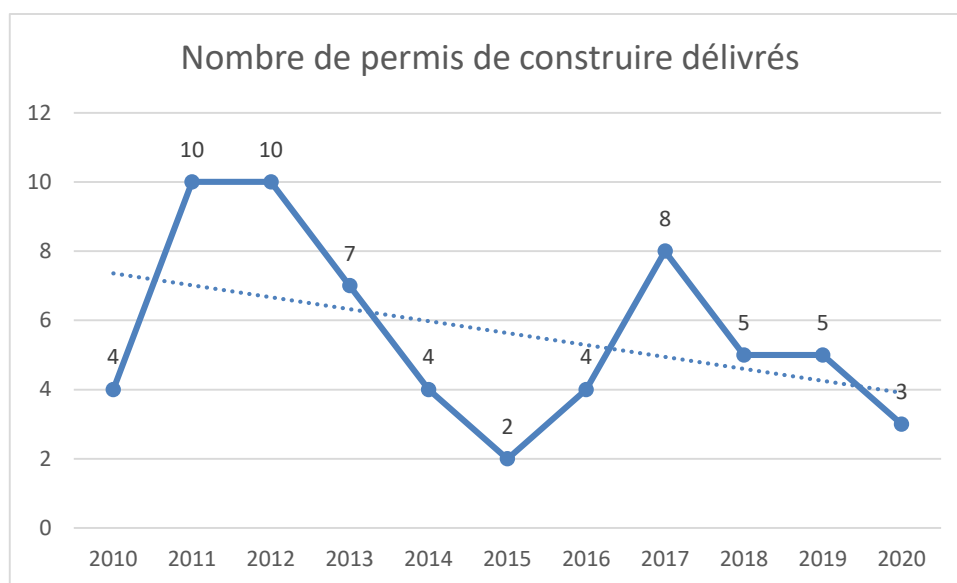
-  Potentiel à interroger
-  Potentiel foncier en dents creuses
-  Enveloppe urbaine
-  Carriere
-  Ensemble Boisé Classé
-  Emplacement réservé
-  Non-constructible
-  Ensemble paysager à préserver
-  Bâti à préserver
-  Cône de vue à préserver



-  Potentiel à interroger
-  Potentiel foncier en dents creuses
-  Enveloppe urbaine
-  Carrière
-  Ensemble Boisé Classé
-  Emplacement réservé
-  Non-constructible
-  Ensemble paysager à préserver
-  Bâti à préserver
-  Cône de vue à préserver



## 4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE



Nombre de PC délivrés sur les 10 dernières années – source :Altereo

Le nombre de permis de construire délivrés diffère en fonction des années. Les années où ont été délivrés le plus de permis de construire sont 2011, 2012 et 2017.

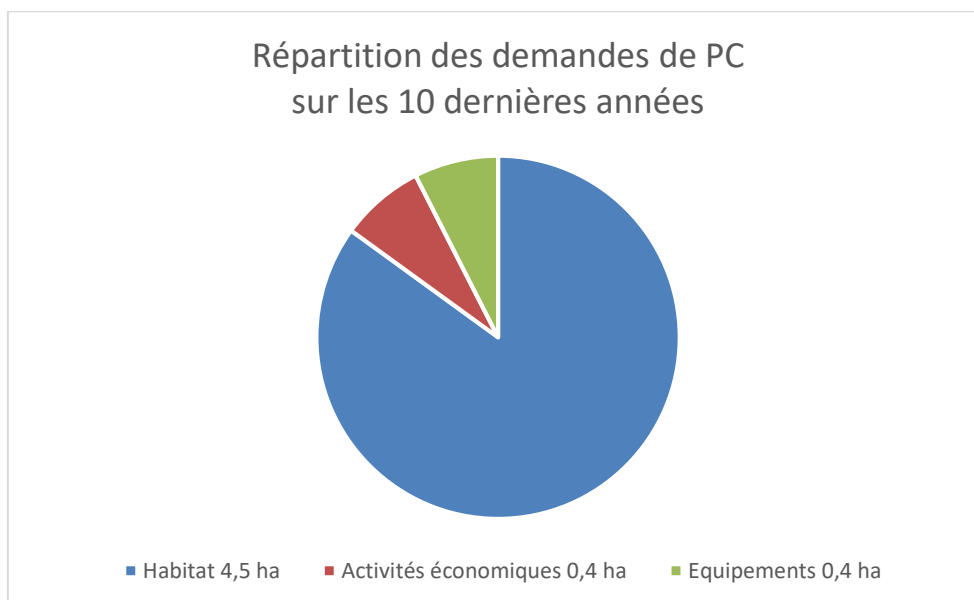
L'ensemble des permis de construire ont été déposés sur des parcelles **situées en zone urbaine et à urbaniser**.

Avertissement méthodologique : dans l'analyse qui suit, est considérée comme « consommation d'espaces » l'urbanisation de terrains indistinctement situés en zone urbaine ou en zone à urbaniser. Ainsi, les logements créés issus de divisions parcellaires sont comptabilisés dans le calcul de la consommation d'espace. L'analyse suivante prend cependant le soin de distinguer la consommation d'espaces intervenue par densification de l'enveloppe urbaine (c'est-à-dire en zone urbaine), de la consommation d'espaces intervenue par ouverture à l'urbanisation de terrains précédemment classés en zone à urbaniser.

Répartition typologique de la consommation de l'espace sur la période 2010-2020

Ainsi, entre 2010 et 2020, la consommation d'espaces à Butry-sur-Oise a représenté environ **5,6 hectares**, dont 85% à vocation d'habitat et 15% à vocation d'équipements et activités économiques.

	Destination		
	Habitat	Activités économiques	Equipements
Surface	4,5 ha	0,4 ha	0,4 ha
Part du total (en %)	85	7,5	7,5



Répartition des demandes de PC sur les 10 dernières années – source :Altereo

#### La consommation foncière en zones urbaines sur la période 2010-2020

Les nouvelles constructions ont utilisé près de 50% des disponibilités foncières issues du précédent PLU, soit environ 0,8 hectares sur les 1,65 hectares identifiés dans l'enveloppe urbaine du précédent PLU. Cela témoigne d'une dynamique manifeste de densification de l'enveloppe urbaine. Plus de la moitié des permis de construire concernent des constructions localisées sur les voies d'entrée Sud de la commune, en particulier :

La rue Pasteur, qui a fait l'objet de 14 permis de construire à vocation d'habitat et 2 permis de construire à vocation d'activités ;

La rue des Rayons, qui a fait l'objet de 13 permis de construire à vocation d'habitat.

Ces nouvelles constructions ont ainsi, par mobilisation des dents creuses et par voie de divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine, contribué à la densification des tissus résidentiels de Butry-sur-Oise.

#### La consommation foncière en zone à urbaniser sur la période 2010-2020

En outre, il faut distinguer la consommation d'espaces correspondant à la densification des zones urbaines de celle associée à **l'ouverture à l'urbanisation des zones classées AU**.

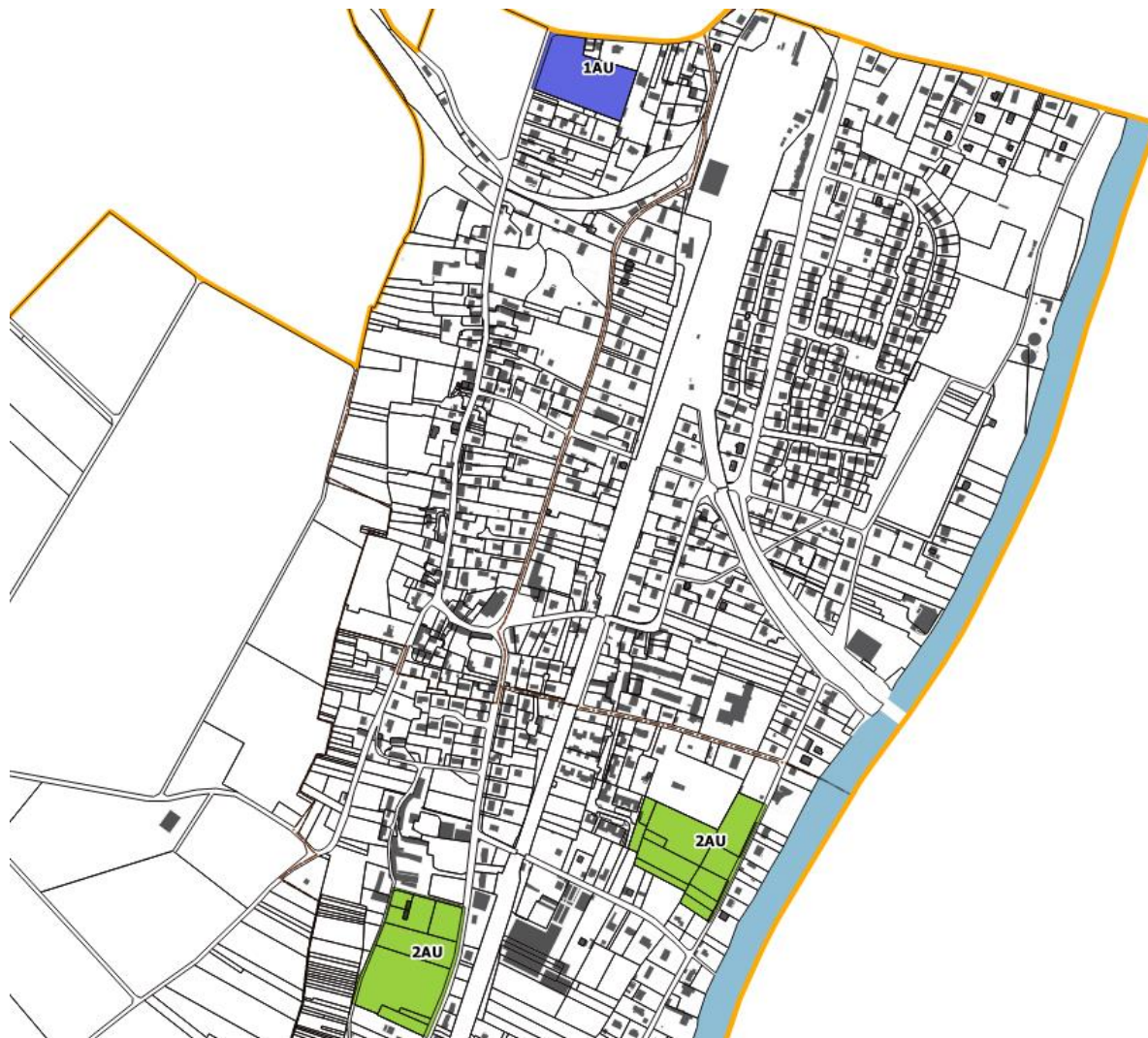
**En l'occurrence, sur la période 2010-2020 ce type de consommation de l'espace a été très limitée puisque seule une partie de l'ancienne zone II NA « Les Grands Prés » du précédent POS a été utilisée pour la réalisation de l'ensemble de logements sociaux de la rue Saint-Claude, pour une superficie d'environ 1,34 hectares, dont le permis a été attribué en 2011.**

En effet, aucune des zones AU identifiées dans le PLU approuvé en 2011 n'a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation :

- o La zone 1AU dite des « Violaines », correspondant aujourd'hui à un pré de pâture pour des chevaux. Elle comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitation sous forme d'opération d'ensemble. Son règlement permet la construction neuve en accord avec les morphologies urbaines observées sur le secteur contigu.



- L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est subordonnée à une modification du PLU. Elles comprennent des terrains non équipés destinés à une urbanisation à vocation principale d'habitations sous la forme d'une opération d'ensemble :
- Zone 2AU dite du « Bout Baron » : ancienne parcelle agricole, cet ensemble de parcelles est aujourd'hui une prairie enfrichée, d'une superficie de 1,59 hectares.
- Zone 2AU dite des « Grands Prés » : ensemble de jardins privés, boisements et prairies non fauchées, d'une superficie d'1,6 hectares.



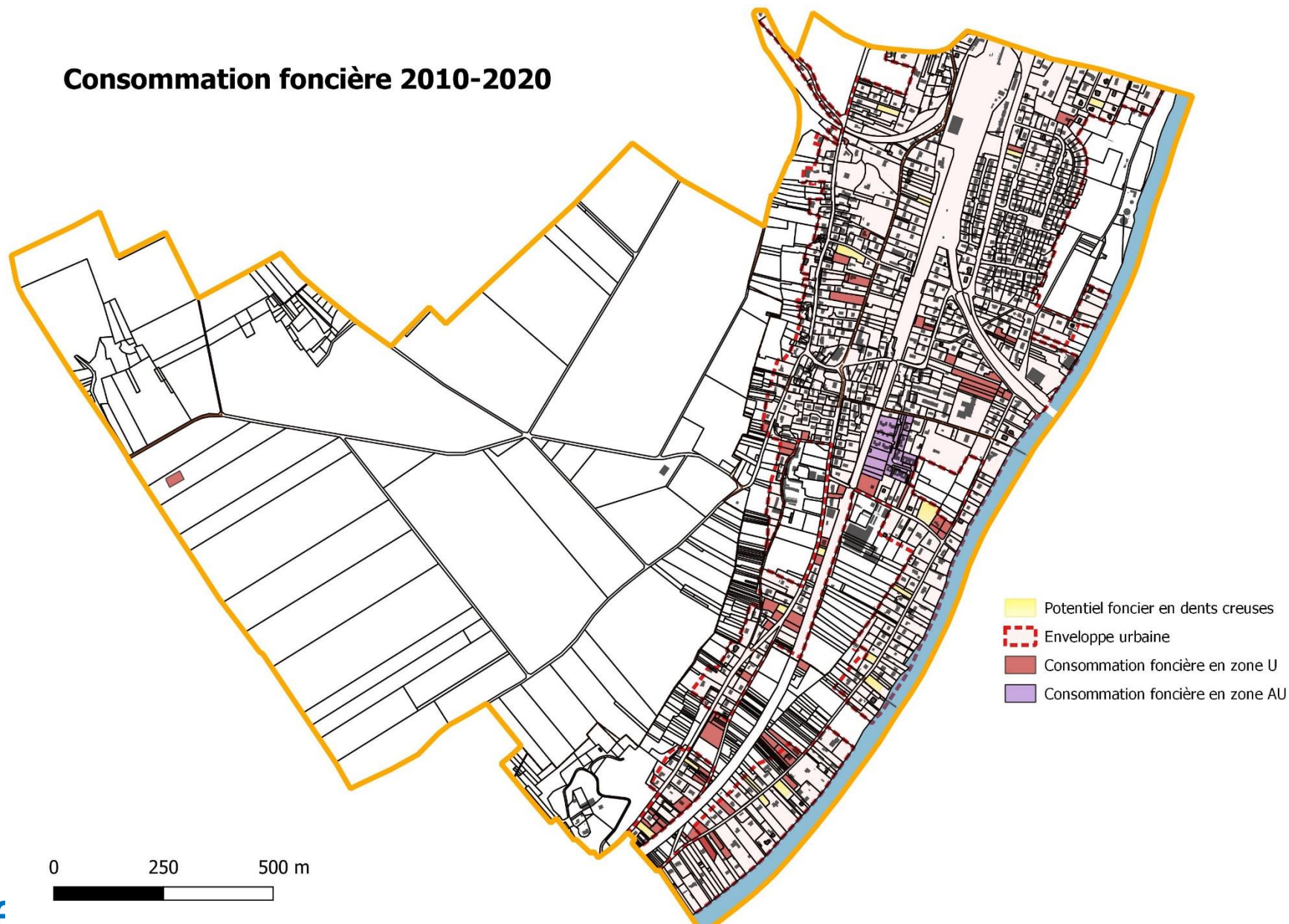
Zones à urbaniser du PLU approuvé en 2011

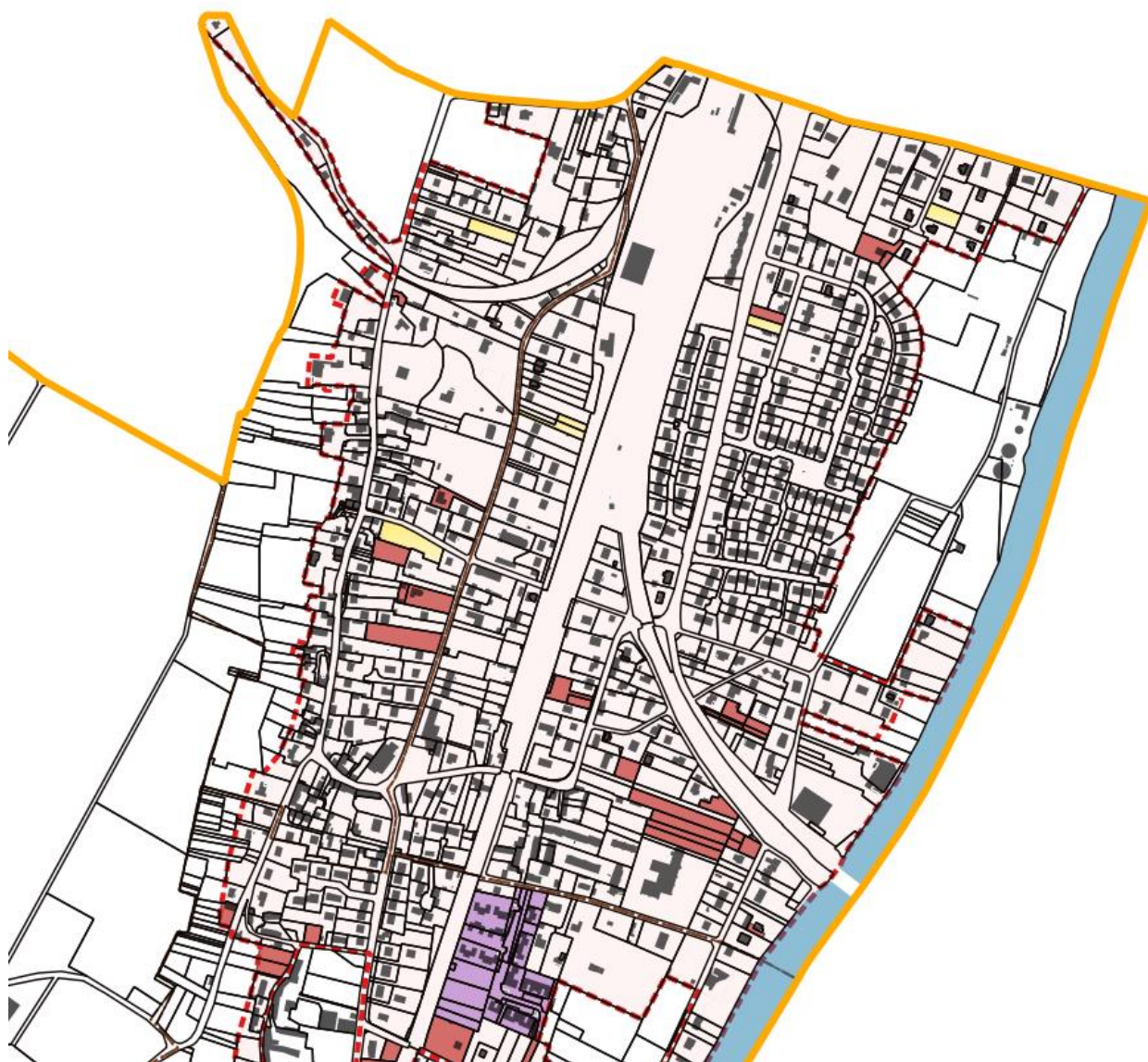
Ainsi, à l'exception de deux permis de construire attribués sur une zone N (parcelles AD 262/263/376 ; 110 rue des Rayons) et la zone Nh (parcelle AC 586 ; 54 rue Pasteur), l'urbanisation de Butry-sur-Oise au cours de la décennie précédente s'est donc exclusivement réalisée en zone urbaine et à urbaniser.





Les cartes présentes sur les pages suivantes montrent la localisation des parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire au cours des dix dernières années et celle des disponibilités foncières résiduelles.







## Consommation foncière 2010-2020





-  Potentiel foncier en dents creuses
-  Enveloppe urbaine
-  Consommation foncière en zone U
-  Consommation foncière en zone AU



-  Potentiel foncier en dents creuses
-  Enveloppe urbaine
-  Consommation foncière en zone U
-  Consommation foncière en zone AU



**Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise**  
Diagnostic territorial



## COMMUNE DE BUTRY SUR OISE

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 1.B JUSTIFICATIONS

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du 24 octobre 2024



**Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise**  
Justification des choix



## Table des matières

<b>1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET COMMUNAL</b> .....	<b>5</b>
1.1. Les étapes de construction du projet communal .....	5
1.2. Cohérence interne du Plan Local d'Urbanisme .....	20
1.3. Compatibilité avec les documents supra-communaux .....	27
1.3.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) .....	28
1.3.2 La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français 2007-2019 .....	33
1.4. Compatibilité avec les principes du développement durable .....	40
<b>2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES</b> .....	<b>45</b>
2.1. Rappel de l'historique de la planification territoriale à Butry-sur-Oise .....	45
2.2. Le règlement écrit et le zonage.....	45
2.2.1. Les zones urbaines .....	45
2.2.2. Les zones à urbaniser.....	58
2.2.3. Les zones agricoles .....	63
2.2.4. Les zones naturelles et forestières .....	65
2.2.5. Tableau des surfaces.....	67
2.3. Les prescriptions graphiques complémentaires .....	68
2.3.1. Les emplacements réservés .....	68
2.3.2. Eléments de patrimoine naturel.....	69
2.3.3. Eléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 .....	72
2.3.4. Chemins à préserver, à créer ou à réhabiliter .....	74
2.3.5. Carrières souterraines abandonnées.....	75
2.3.6. Zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation .....	76



<b>2.3.7.</b>	<b>Secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</b>	<b>77</b>
<b>2.4.</b>	<b>Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....</b>	<b>79</b>
<b>2.4.1.</b>	<b>Cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....</b>	<b>79</b>
<b>2.4.2.</b>	<b>Les Violaines (1AUa).....</b>	<b>81</b>
<b>2.4.3.</b>	<b>Le Bout Baron (1AUb).....</b>	<b>82</b>
<b>2.4.4.</b>	<b>Secteur Gare .....</b>	<b>83</b>



# 1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET COMMUNAL

## 1.1. Les étapes de construction du projet communal

Cette phase d'ajustement du projet communal répond à deux grands objectifs :

- ✓ Évaluer les possibilités de développement futur de la commune et son impact, en réalisant des perspectives chiffrées : des scénarios démographiques et de logements en fonction des grandes tendances observées et en déterminer les besoins en équipements ainsi que la capacité d'accueil de nouveaux habitants.
- ✓ Hiérarchiser les principes du développement futur qui constitueront le parti d'aménagement, projet de la commune.

Pour imaginer la physionomie de la commune à l'horizon 2035, avoir une vision prospective d'évolution de la population s'avère indispensable.

La définition du scénario se fait à partir de trois questionnements :

- **Combien d'habitants à l'horizon 2035 ?**
- **Quels seront les besoins induits ?**
- **Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?**

La croissance de la population de Butry-sur-Oise est constante depuis 1968, même si elle s'est fortement ralentie depuis les années 90. Entre 1968 et 1990, la commune gagne environ 1000 habitants. Depuis 1990, elle n'a gagné que 400 habitants, signe d'une certaine « clubbisation » de la commune, en lien avec des disponibilités foncières réduites.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	883	997	1 646	1 878	1 969	1 974	2 213	2 272
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	339,6	383,5	633,1	722,3	757,3	759,2	851,2	873,8

Evolution de la population à Butry-sur-Oise entre 1968 et 2017 – Source : Insee

La commune présente d'autre part un solde naturel stable, avec une stabilisation autour de 0.5% à partir des années 1990. La croissance démographique a ainsi été tirée par le solde migratoire : Les fortes hausses constatées de la population de Butry-sur-Oise durant la période 1975-1982 et 2007-2012 sont dues au solde migratoire. Ces deux périodes de hausse sont dues à deux phénomènes d'urbanisation distincts : le desserrement métropolitain à partir de



## Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise

Justification des choix

1975, avec le développement des banlieues pavillonnaires en grande couronne francilienne ; le rattrapage des communes carencées en logements sociaux à partir de 2007 pour se mettre en conformité avec les exigences de la loi SRU.

Durant la période 1990-2007, le solde migratoire est légèrement négatif, la population de la commune croît à un rythme modeste, portée par un solde naturel stable.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,8	7,4	1,7	0,5	0,0	2,3	0,5
<i>due au solde naturel en %</i>	0,3	0,4	0,3	0,6	0,5	0,6	0,5
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	1,5	7,0	1,3	-0,1	-0,5	1,8	0,0

Variation annuelle des soldes naturel et migratoire en % - Source : Insee

La prospective doit donc permettre de vérifier la croissance envisagée afin de tendre vers un scénario pragmatique pour la commune. Celui-ci doit néanmoins être considéré avec prudence. Les chiffres qui en découlent doivent permettre de définir une tendance. Ils ne sont pas à considérer comme des « seuils » de population à atteindre mais sont conçus comme des **outils d'aide à la décision qui permettent d'orienter les choix de développement de la commune.**

Des scénarios de développement sont donc proposés. Ils ont pour objectif de faire figurer et d'évaluer des possibilités de développement de la commune sur une échéance de 10-15 ans environ. Ils concernent l'ensemble du territoire communal mais doivent également prendre en compte son intégration avec d'autres territoires de projets qui peuvent générer des impacts importants sur le développement de la commune de Butry-sur-Oise.

Ces éléments alimenteront les pièces du PLU qui argumenteront le projet communal.



### 1.1.1. Le calcul du point mort

Le calcul du point mort vise à établir le nombre de logements à construire en vue de permettre le maintien de la population observée au moment du dernier recensement. Du maintien de cette population dépendent en effet le fonctionnement des équipements et la rentabilité des investissements réalisés pour l'entretien du parc d'équipements publics. Ainsi, le calcul du point mort cherche à exprimer l'idée selon laquelle la construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements disponibles.

Quatre phénomènes sont en effet à prendre en compte et vont consommer une partie du parc de logements nouvellement construits :

- le renouvellement ;
- le desserrement ;
- la variation du parc de logements vacants ;
- la variation du parc de résidences secondaires

L'ensemble de ces phénomènes sont regroupés pour calculer le point mort, permettant le maintien de la population communale sur la **période 2017 – 2035**.

- Le renouvellement

**Le renouvellement correspond à la vie du parc de logements en dehors de la construction neuve.**

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période et la variation totale du parc durant la même période.

**Pour rappel, sur la période 2007-2017, le taux de renouvellement est de -0.28%.**

Lorsque ce pourcentage est négatif, on estime que le nombre de nouveaux logements construits augmente moins vite que le nombre total de logements du parc. Ceci peut s'expliquer par la réhabilitation ou la division de logements existants.

➤ POINT MORT

- Hypothèse de renouvellement sur la période 2017 - 2035 -0.4%



L'hypothèse choisie part du principe que la tendance va être similaire sur les années à venir : le renouvellement urbain va continuer sur la commune, en lien avec les disponibilités foncières de la commune dans l'enveloppe urbaine, et même légèrement s'accroître, d'où le choix d'un taux de -0.4%, légèrement supérieur à celui observé sur la période précédente (2007-2017).

Cela correspond au renouvellement d'environ 45 logements qui seraient réinjectés dans le parc de résidences principales.

- Le desserrement

**Le desserrement correspond à la prise en compte de la diminution de la taille moyenne des ménages.**

Butry-sur-Oise, contrairement à l'essentiel du territoire national, voit le nombre moyen d'occupants par foyer se stabiliser depuis dix ans, signe d'un profil très « familial » de la commune : il était de 2.74 personnes par ménage en 2007 et de 2.76 personnes par ménage en 2017.

L'hypothèse choisie estime que le phénomène de desserrement des ménages va légèrement s'amorcer à Butry-sur-Oise, dans des proportions toutefois très modestes : le profil familial de la commune est maintenu, mais le desserrement est amorcé. On considère en effet comme peu probable que la population de Butry-sur-Oise soit étrangère à certains phénomènes sociaux observés à l'échelle nationale depuis dix ans, tels que la décohabitation, l'augmentation du nombre de foyers monoparentaux ou encore le vieillissement de la population.

**Pour rappel, la taille moyenne des ménages en 2017 était de 2,2 personnes par résidences principales au niveau national.**

➤ POINT MORT

- Hypothèse de desserrement sur la période 2017 - 2035      **2,5 pers/ménage**

Cette hypothèse engendre un besoin en logements supplémentaire de 86 logements pour accompagner cette projection du desserrement.

- La variation des résidences secondaires et logements vacants

**Cette variation correspond à la prise en compte de la fluidité du marché associée à des modes d'occupation non destinés à une occupation de type résidence principale.**

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants, etc).

**Les résidences secondaires représentaient 2% du parc de logements communal en 2017.**



Dans la commune de Butry-sur-Oise, le nombre et la proportion des résidences secondaires sont très faibles. Il est raisonnable de penser que cette tendance ne s'inversera pas : Butry-sur-Oise reste une commune de l'agglomération centrale de Paris, desservie par une gare du Transilien (ligne H), l'attractivité de la commune s'exprime surtout sur le marché des résidences principales.

*Pour rappel, le pourcentage de logements vacants est de 4.8% en 2017, signe d'une attractivité manifeste de la commune.*

En 2017, on recensait 42 logements vacants à Butry-sur-Oise, soit 4.8% du parc de logements. Pour les raisons évoquées précédemment, cette tendance ne risque non plus pas de s'inverser. On postule que la tension sur le marché immobilier local s'accroîtra même légèrement, avec un taux de logements vacants observé d'environ 4% à l'horizon 2035.

➤ POINT MORT

- Hypothèse de résidences secondaires sur la période 2017 - 2035	<b>2%</b>
- Hypothèse de logements vacants sur la période 2017 - 2035	<b>4%</b>

Ces deux hypothèses engendrent une réinjection d'environ 7 logements dans le parc de résidences principales du fait de la réduction projetée de la part de logement vacants. Ainsi, 7 logements vacants viendraient être réinjectés dans le parc de résidences principales et aucune résidence principales ne serait créée.

- Les logements construits depuis le dernier recensement INSEE

Entre 2007 et 2017, 147 logements ont été construits sur le territoire communal, soit une production de 14.7 logements par an. Plus du tiers des 147 logements ont été autorisés en 2011, ce qui correspond aux programmes de logements sociaux de la rue Saint Claude.

Le calcul du point mort cherche à établir le nombre de logements à construire dans le but de maintenir la population de 2017 à l'horizon 2035. Il faut donc en déduire le nombre de logements autorisés depuis 2017.

Sur la période 2017-2020, la commune a autorisé la construction de 41 logements.

Logements autorisés en 2017-2020	<b>41</b>
----------------------------------	-----------



- Rappel des hypothèses retenues :

➤ **POINT MORT**

- renouvellement	<b>-0.4%</b>
- desserrement	<b>2,5</b>
- résidences secondaires	<b>2%</b>
- logements vacants	<b>4%</b>
- logements construits en 2017-2020	<b>41</b>

- Besoins théoriques en logements entre 2017 et 2035 issus du point mort

➤ **POINT MORT**

Renouvellement	-45
Desserrement	86
Résidences secondaires	0
Logements vacants	-7
Logements construits en 2017-20	-41
<b>Nombre de logements total</b>	<b>-7</b>

L'hypothèse choisie induit un nombre de logements total nécessaire négatif. Cela signifie que le parc de logements actuel de la commune est suffisant pour accueillir le point mort démographique projeté du fait des différents mécanismes de consommation et production de logements analysés précédemment. Ainsi ce montant de 7 logements est à soustraire du besoin en constructions de nouveaux logements.



### 1.1.2. Estimation du besoin en logements à l'horizon 2035

- **Le choix d'un taux de variation annuel moyen**

Le tableau ci-dessous représente les taux de croissance annuels moyens sur les périodes intercensitaires passées.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012	2012-2017
<b>Variation</b>	12,91%	65,10%	14,09%	4,85%	0,25%	12,11%	2,67%
<b>Taux de croissance annuel moyen</b>	1,75%	7,42%	1,66%	0,53%	0,03%	2,31%	0,53%

L'estimation du besoin en logements dépend en effet d'une hypothèse de taux de croissance démographique, de même que de l'hypothèse de point mort (précédemment calculée).

Sur la période 2007-2012, le taux de variation annuel moyen était de 2.3% et de 0.53% sur la période suivante (2012-2017). Cette différence entre les deux périodes s'explique par la construction de 55 logements sociaux, autorisés en 2011. Le taux de croissance démographique annuel moyen observé sur la période 2007-2017, en excluant la production de logements sociaux, est d'environ 0.72% par an.

Le taux de croissance annuel moyen sur la période récente, d'environ 0,5%, correspond à une volonté de maîtrise de la croissance démographique de la part de la commune.

Les chiffres récents de l'INSEE confirment cette tendance : entre 2017 et 2018, la commune de Butry-sur-Oise n'a gagné que 2 habitants (2274 habitants en 2018 contre 2272 habitants), signe que la commune connaît actuellement une phase de stabilisation de sa démographie.

Pour l'estimation du besoin en logements à l'horizon 2035, trois hypothèses ont été étudiées :

- **Hypothèse 1** : un scénario volontariste modéré avec un taux de variation annuel moyen de 1% ;
- **Hypothèse 2** : scénario « au fil de l'eau » avec taux de variation annuel moyen de 0,5%.
- **Hypothèse 3** : hypothèse « haute », avec un taux de variation annuel moyen de 1,25%.



## **HYPOTHESE 1 - Un scénario volontariste modéré avec un taux de variation annuel moyen de 1%**

### ➤ HYPOTHESE 1

Population totale projetée en 2035	2 718	(Calcul réalisé : 2272 habitant x 1.01% de croissance sur 18 ans = 2 718)
Habitants supplémentaires /2017	446	(Calcul réalisé: 2 718 - 2 272 = 446)
Besoin en logements pop. nouvelle	178	(Calcul réalisé : 446 / 2,5 personnes par ménage = 178 logements nécessaires)
Besoin en logements point mort	-7	Logements restants du parc actuel, en soustrayant ceux utilisés pour accueillir le point mort démographique
<b>Besoin en logement total</b>	<b>171</b>	(Calcul réalisé: 178 - 7 = 171)
<b>soit en logements par an (arrondi à l'unité supérieure)</b>	<b>10</b>	(Calcul réalisé : 171/ 18 = 10)

- Dans ce scénario, la commune renoue avec une dynamique de développement à plus long-terme, après une phase de stabilisation de sa démographie observée sur la période (2012-2017). Ce rythme de croissance démographique permet tout à la fois d'absorber la programmation de logements envisagée dans le cadre du rattrapage SRU de la commune (109 logements sociaux à construire à l'horizon 2025), ainsi que le rythme de croissance 'naturel' (hors opérations de LLS) de la commune.
- Ce scénario fait émerger un besoin de 171 logements à l'horizon 2035. La comparaison avec le potentiel foncier (estimé à environ 35 logements) permet d'ores et déjà de constater que la mobilisation des disponibilités foncières résiduelles dans les zones urbaines ne suffira pas à répondre au besoins en logement correspondant à cette hypothèse de croissance démographique. La construction de 136 logements supplémentaires en extension est donc nécessaire pour répondre aux besoins en logements à l'horizon 2035.
- Ce scénario se base sur l'utilisation des hypothèses de densités pour les zones à urbaniser retenues par la commune dans le cadre de son contrat de mixité sociale, ce qui permet d'envisager environ 100 logements pour la zone du Bout Baron (1AUb) et environ 30 logements pour les Violaines (1AUa). La mobilisation de ces deux zones à urbaniser équivaut à une consommation foncière de 2,3 hectares. Ce scénario est ainsi compatible avec



## Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise

Justification des choix

l'enveloppe de 3,65 hectares (5% de la superficie de l'espace urbanisé communal) fixée par le SDRIF. Un tel scénario est donc compatible avec le SDRIF.

- Ce scénario permet en outre une augmentation de la densité de peuplement (+22%) et de la densité des espaces d'habitat (+17%), conformément aux orientations du SDRIF.

### **HYPOTHESE 2 - Scénario « au fil de l'eau » avec taux de variation annuel moyen de 0,5%.**

#### ➤ HYPOTHESE 2

Population totale projetée	2 485	(Calcul réalisé : 2272 habitant x 1.005% de croissance sur 18 ans = 2 485)
Habitants supplémentaires /2017	213	(Calcul réalisé : 2 485 - 2 272 = 213)
Besoin en logements pop. nouvelle	85	(Calcul réalisé : 213 / 2,5 personnes par ménage = 85 logements nécessaires)
Besoin en logements point mort	-7	Logements restants du parc actuel, en soustrayant ceux utilisés pour accueillir le point mort démographique
<b>Besoin en logement total</b>	<b>78</b>	(Calcul réalisé : 85 - 7 = 78)
<b>soit en logements par an (arrondi à l'unité inférieure)</b>	<b>4</b>	(Calcul réalisé : 78 / 18 = 4)

- Dans ce scénario, la commune reste sur la dynamique de maîtrise de son développement observée sur la période 2012-2018. Le taux de croissance annuel moyen correspond à celui observé sur la période 2012-2017, durant laquelle aucune opération d'ensemble n'a eu lieu sur le territoire communal.



## Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise

### Justification des choix

- Ce scénario fait émerger un besoin de 78 logements, soit 43 logements à construire en extension, après mobilisation des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine (35 logements). Dans ce scénario, la réalisation du projet du secteur gare (30 logements) et l'urbanisation du secteur des Violaines (1AUa, 32 logements) suffirait à absorber le besoin en logements.
- Un tel scénario permettrait ainsi de contenir la consommation foncière largement en-deçà de l'enveloppe maximale de 5% de l'espace urbanisé communal fixée par le SDRIF (Violaines : 0.74 ha).
- Ce scénario, en revanche, ne permet pas à la commune de réaliser ses objectifs de production de logements sociaux prévus dans le cadre du contrat de mixité sociale approuvé par la commune par délibération du 16 décembre 2021, formalisant son engagement auprès de l'Etat à porter le taux de logements sociaux à 25% d'ici à 2025. A date du 1er janvier 2020, il manquait en effet 103 logements locatifs sociaux à la commune pour atteindre l'objectif de 25% à l'horizon 2025.
- Enfin, ce scénario n'est pas compatible avec le SDRIF puisqu'il ne permet pas une augmentation de 15% de la densité des espaces d'habitat et de la densité humaine.

### HYPOTHESE 3 - hypothèse haute : un taux de variation annuel moyen de 1,25%

➤ HYPOTHESE 3		
Population totale projetée	2 841	(Calcul réalisé : 2272 habitant x 1.0125% de croissance sur 18 ans = 2 841)
Habitants supplémentaires /2016	569	(Calcul réalisé: 2 841 - 2 272 = 569)
Besoin en logements pop. nouvelle	228	(Calcul réalisé : 569 / 2,5 personnes par ménage = 228 logements nécessaires)
Besoin en logements point mort	-7	Logements restants du parc actuel, en soustrayant ceux utilisés pour accueillir le point mort démographique
<b>Besoin en logement total</b>	<b>221</b>	(Calcul réalisé: 228 - 7 = 221)
<b>soit en logements par an (arrondi à l'unité inférieure)</b>	<b>12</b>	(Calcul réalisé : 221 / 18 = 12)



## Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise

### Justification des choix

- Dans ce scénario, la commune connaît une dynamique de développement encore plus prononcée que dans le scénario retenu (hypothèse N°1 : TCAM de 1%).
- Ce scénario fait émerger un besoin de 221 logements. Un tel besoin en logement nécessiterait de mobiliser l'ensemble des disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine (35 logements), de même que de réaliser 186 logements en extension.
- En faisant l'hypothèse d'une densité minimale de 35 logements à l'hectare (soit le minimum fixé par le SDRIF pour les espaces nouvellement urbanisés), un tel scénario aboutirait ainsi à une consommation foncière d'environ 5,3 hectares, soit un chiffre supérieur à l'enveloppe de 3,65 hectares (5% de la superficie de l'espace urbanisé communal) fixée par le SDRIF. Un tel scénario n'est donc pas compatible avec le SDRIF.



## Synthèse des scénarios

Synthèse du scénario 1		
Population en 2035	2 718	
Nombre de logements à créer	171	
<b>Compatible avec le SDRIF ?</b>		
Consommation foncière	2,3 ha	OUI
Augmentation de la densité humaine des espaces urbanisés	+22%	OUI
Augmentation de la densité des espaces d'habitats	+17%	OUI

Synthèse du scénario 2		
Population en 2035	2 485	
Nombre de logements à créer	78	
<b>Compatible avec le SDRIF ?</b>		
Consommation foncière	0,74 ha	OUI
Augmentation de la densité humaine des espaces urbanisés (habitants + emplois /ha)	+11,3%	NON
Augmentation de la densité des espaces d'habitats (logements /ha)	+9%	NON

Synthèse du scénario 3		
Population en 2035	2 841	
Nombre de logements à créer	221	
<b>Compatible avec le SDRIF ?</b>		
Consommation foncière	5,3 ha	NON
Augmentation de la densité humaine des espaces urbanisés (habitants + emplois /ha)	27%	OUI
Augmentation de la densité des espaces d'habitats (logements /ha)	+19%	OUI



### 1.1.3. Le choix du scénario

**Le scénario N°1 est retenu par la commune car il permet tout à la fois :**

- La compatibilité du projet communal avec le SDRIF (cf 1.3.1. du présent rapport de justification des choix) ;
- 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 observé au cours des dernières décennies (hors programme de LLS), par mobilisation des disponibilités foncières résiduelles dans les zones urbaines.

#### **Potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine**

Comme cela est présenté dans le point 2. *Analyse du potentiel foncier de la pièce 1.1* (« Diagnostic territorial ») du présent dossier de PLU, la commune dispose d'un potentiel foncier résiduel d'environ 1 hectare, ce qui permet d'accueillir environ 35 logements dans l'enveloppe urbaine. Ce potentiel est limité du fait de contraintes géographiques fortes (position en vallée inondable le long d'un coteau boisé).

#### **Projets de logements prévus en extension de l'existant**

Concernant les projets prévus en extension de l'existant, la commune dispose de deux espaces à urbaniser à vocation d'habitat :

<b>Le secteur des Violaines</b>	<b>Zone 1AUa</b>	<b>0,74 ha</b>	<b>Environ 34 logements</b>
<b>Le secteur du Bout Baron</b>	<b>Zone 1AUb</b>	<b>1,6 ha</b>	<b>Environ 100 logements</b>
<b>TOTAL</b>		<b>2,34 ha</b>	



### Bilan de la répartition des besoins en logements :

Besoin en logements pour accueillir 2700 habitants à l'horizon de 2035 :	Environ 171 logements	
Répartition des constructions	20% dans l'enveloppe urbaine : 35 logements	80% en extension de l'existant : 136 logements

### Impact sur les effectifs scolaires

Remarque : Ne sont traités dans cette simulation que les besoins des écoles maternelles et élémentaires, les effectifs des collèges et des lycées dépendant pour beaucoup de l'évolution démographique des communes voisines.

Les équipements scolaires à Butry-sur-Oise présentent un taux d'occupation d'environ 24 élèves par classe en école maternelle (4 classes) et 29 élèves par classe en école primaire (5 classes), soit une moyenne de 27 élèves par classe. Les tableaux suivants, établis à partir des moyennes de l'INSEE et des données de la commune, permettent de connaître approximativement les besoins actuels en nombre de classes :

Etat initial		
2017		
Population actuelle	2 272	
Total de la population scolarisée âgée de 2 à 10 ans	241	10.6%
...dont la population scolarisée en maternelle	53	4.2%
...dont la population scolarisée en élémentaire	116	6.4%
Nombre de classes maternelles et primaires	9	
Nombre moyen d'élèves par classe	27	



On peut ainsi évaluer le nombre de classes nécessaires à l'horizon 2035 selon l'hypothèse de croissance démographique retenue :

Situation projetée	
	Hypothèse
Population nouvelle	2 718
Total de la population scolarisée âgée de 3 à 11 ans	288
...dont la population scolarisée en maternelle	114
...dont la population scolarisée en élémentaire	174
Nombre de classes maternelles et primaires estimé	11
<b>Nombre de classes maternelles et primaires supplémentaires nécessaires</b>	<b>2</b>



## 1.2. Cohérence interne du Plan Local d'Urbanisme

Orientation 1 : Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune		
ENJEUX RELEVES DANS LE DIAGNOSTIC	ORIENTATION DU PADD	TRADUCTION DE L'ORIENTATION DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU
<p>Continuer la dynamique de diversification des profils socio-économiques présents sur la commune pour permettre une plus grande mixité sociale (en lien avec les obligations de la loi SRU).</p> <p>Poursuivre la diversification du parc de logements et l'effort de rattrapage des obligations légales (loi SRU) en matière de logement social.</p>	<p><i>2.1.1. Poursuivre la croissance du parc de logement dans une logique de mixité sociale et urbaine</i></p> <p>La commune se fixe l'objectif d'atteindre une population d'environ 2700 habitants, à l'horizon 2035, ce qui correspond à un taux de croissance démographique annuel de 1%.</p> <p>La commune vise également un objectif de mixité sociale, en lien avec le contrat de mixité sociale conclu avec les services de l'Etat afin d'atteindre le taux légal de 25% de logements sociaux.</p>	<p>Les trois OAP indiquent la proportion minimale de logements sociaux à atteindre, conformément au contrat de mixité sociale conclus par la commune.</p> <p>Le règlement écrit de chaque zone où la destination « <i>habitation</i> » définit également, à l'article 1.3 « <i>Mixité sociale et fonctionnelle</i> », une proportion minimale de 25% de logements sociaux pour toute opération de 4 logements ou plus.</p>
<p>Les disponibilités foncières de la commune sont peu importantes, elle doit envisager d'augmenter sa capacité d'accueil en terme de logements.</p>	<p><i>2.1.2 Conforter l'enveloppe urbaine et maîtriser les modalités de l'urbanisation en extension</i></p> <p>Afin de renforcer l'attractivité de la commune et de relancer la croissance de la population tout en préservant la qualité des espaces naturels environnants, la municipalité oriente sa stratégie vers l'optimisation des espaces inclus dans l'enveloppe bâtie de façon privilégiée.</p> <p>Deux axes d'intervention sont alors retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La densification de l'urbanisation en continuité du bourg et de la boucle viaire principale</li><li>• Le développement de nouveaux secteurs en extension afin de pourvoir au besoin en logement résiduel qui ne serait pas réalisé par densification</li></ul>	<p>Emprise au sol non règlementée en zone UA.</p> <p>Définition d'une zone UG, correspondant à la boucle viaire principale et au périmètre de 1 kilomètre autour de la gare de Butry-Valmondois considéré « quartier à densifier à proximité d'une gare », au sein de laquelle le coefficient d'emprise au sol est plus élevé.</p> <p>Utilisation de la zone 1AUa des Violaines (0,74 ha) et de la zone 1AUb du Bout Baron (1,6 ha) afin de permettre la réalisation des 109 logements prévus dans le cadre du contrat de mixité sociale, moyennant des densités plus importantes (de 43 à 68</p>



	<p>des zones urbaines. Les besoins fonciers sont limités à 2,3 hectares.</p>	<p>logements à l'hectare), permettant de limiter les besoins fonciers à 2,34 hectares. Définition d'un coefficient d'emprise au sol plus élevé (50%) en zone 1AUb, pour permettre une densité bâtie plus élevée.</p>
<p>Développer le maillage et la capacité en équipements publics, en lien avec l'accueil de nouveaux habitants, notamment en matière d'équipements scolaires et périscolaires.</p>	<p><i>2.1.3. Adapter les équipements à l'arrivée de nouvelles populations</i></p> <p>Le projet communal acte la réorganisation de des équipements scolaires et périscolaires en faveur d'un nouveau pôle scolaire et périscolaire adapté aux enjeux de population et urbains actuels.</p> <p>L'offre en équipements publics de proximité sera également renforcée par l'intermédiaire de la création d'un pôle de services et de commerces autour du pôle gare. La création de ce nouveau pôle s'effectuera en complémentarité avec l'offre du centre-bourg existant.</p>	<p><i>Adapter les équipements aux nouvelles populations</i></p> <p>Définition d'un emplacement réservé (E) pour la création de nouveaux équipements publics de proximité, au sein du tissu urbain constitué et à proximité également de la future zone d'habitat matérialisée par la zone 1AUb du Bout-Baron.</p>

Orientation 2 : Assurer le développement économique de Butry sur Oise		
ENJEUX RELEVES DANS LE DIAGNOSTIC	ORIENTATION DU PADD	TRADUCTION DE L'ORIENTATION DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU



<p>L'offre en commerces et services est insuffisante et trop peu diversifiée.</p> <p>Le bourg de Butry sur Oise dispose d'une armature économique diversifiée, avec une trentaine d'entreprises et de professionnels des services implantés à Butry-sur-Oise.</p> <p>Le nombre d'emplois est par ailleurs en hausse à Butry-sur-Oise.</p>	<p>La commune souhaite renforcer son attractivité en agissant sur le maintien et le développement de l'offre en commerces et services ; maintien de la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines en permettant l'accueil ponctuel d'activités artisanales.</p>	<p>L'essentiel des sous-destinations de la destination « commerces et services » sont autorisées en zone UA, mais ne sont pas autorisées à commerces et services et permettre la consolidation du centre-bourg comme principale polarité commerciale de la commune.</p> <p>En outre, il n'est pas prévu de règle d'emprise au sol dans la zone UA afin de maintenir un niveau de densité propice à une présence de commerces et services.</p> <p>Le programme de constructions de l'OAP « Secteur Gare » prévoit la création d'une offre commerciale de proximité implantée en rez-de-chaussée des logements, afin de compléter l'offre commerciale disponible et d'offrir un panier de services en lien avec le pôle gare.</p>
<p>Compléter l'offre en stationnements en agissant sur les carences localisées.</p> <p>Développer le maillage et la capacité en équipements publics, en lien avec l'accueil de nouveaux habitants.</p>	<p><i>2.2.1 Renforcer l'attractivité de la commune en améliorant son accessibilité et en valorisant les espaces publics</i></p> <p>La commune souhaite renforcer son attractivité en compléter l'offre de stationnement, en développant le réseau de liaisons douces sécurisées (marche, vélo) et en développant une offre en stationnement pour les cycles.</p> <p>La commune souhaite renforcer son attractivité en valorisant les espaces publics par le réaménagement du carrefour de la mairie et l'aménagement de l'espace de la Prairie.</p>	<p>Protection des chemins pédestres au titre de l'article L.151-19.</p> <p>Les trois OAP incluent des orientations relatives à la desserte des secteurs par des liaisons douces sécurisées.</p>



<p>L'offre touristique est insuffisante, malgré un potentiel avéré.</p>	<p><i>2.2.2. Développer l'offre touristique</i></p> <p>La commune souhaite développer l'offre touristique en tirant profit de sa position de proximité par rapport aux principales polarités touristiques de la vallée de l'Oise (Auvers, l'Isle-Adam), en s'inscrivant dans la dynamique du tourisme fluvial, en valorisant les sentiers de randonnée et en développant l'offre de services sur la commune.</p>	<p><u>Plusieurs dispositions réglementaires permettent la préservation du cadre de vie de Butry-sur-Oise et son accessibilité par voie pédestre :</u></p> <p>Protection des chemins pédestres au titre de l'article L.151-19.</p> <p>Protection des cônes de vue remarquables au titre de l'article L.151-19.</p> <p>Protection des éléments de patrimoine bâti remarquables (maisons, petit patrimoine, linéaires, façades, murs) au titre de l'article L.151-19.</p> <p>Protection des ensembles paysagers remarquables au titre de l'article L.151-19.</p> <p>Classement en zone Ap, inconstructible, des terres agricoles situées à proximité immédiate du coteau de Butry, afin de préserver le paysage de la commune.</p>
<p>Une surface agricole utile en net recul sur la décennie précédente.</p>	<p><i>2.2.3. Favoriser le maintien des exploitations agricoles</i></p> <p>La municipalité souhaite conserver l'intégrité des espaces cultivés productifs et conforter les implantations agricoles stratégiques.</p>	<p>Classement en zone A des terrains classés comme « cultures », « prairies mésophiles à gestion intensive » et « plantation de feuillus et vergers intensifs » de l'atlas des milieux naturels du PNR du Vexin Français.</p> <p>En découle le classement en zone A des exploitations agricoles, au sein de laquelle les activités liées à l'exploitation agricole et les logements des personnes en charge de l'exploitation sont autorisées.</p>



Orientation 3 : Veiller à la bonne intégration de la commune dans son environnement		
ENJEUX RELEVES DANS LE DIAGNOSTIC	ORIENTATION DU PADD	TRADUCTION DE L'ORIENTATION DANS LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU
<p>Le centre bourg de Butry sur Oise est contraint dans son développement : se situant en fond de vallée encadré par les coteaux boisés à l'Ouest et l'Oise à l'Est, les possibilités pour de nouvelles extensions urbaines sont donc limitées voir inexistantes, de nombreux secteurs étant inondables.</p> <p>Les paysages de la commune sont marqués par le relief qui pose des enjeux d'exposition et des contraintes au développement et par sa trame verte constituée de jardins, d'alignements d'arbres, de verger et de boisements.</p> <p>Ainsi, la commune de Butry sur Oise possède un territoire qui présente une biodiversité importante et qui est reconnu pour ses fonctions écologiques à l'échelle régionale (cf SDRIF). Par ailleurs, la commune est incluse dans un périmètre de zone inondable, ainsi certaines zones à proximité de l'Oise présentent des prescription particulière en matière de construction, inscrite au PPRI.</p>	<p><i>2.3.1. Prendre en compte les risques naturels et les nuisances</i></p> <p>Le projet communal vise à limiter l'exposition des populations aux risques et pollutions identifiés dans son projet de développement futur.</p>	<p>Le zonage du PPRI ainsi que les risques liés aux carrières souterraines abandonnées et aux zones alluvionnaires tourbeuses compressibles apparaissent sur le règlement graphique du PLU et sont accompagnées de prescriptions réglementaires préventives.</p>
	<p><i>2.3.2. Protéger les caractéristiques identitaires du paysage</i></p> <p>Consciente du site exceptionnel de son territoire la municipalité souhaite conserver les fenêtres visuelles de qualité permettant une lecture transversale du territoire à protéger. De plus elle souhaite renforcer la vocation nature-loisirs de l'Oise en mettant en valeur l'Oise et sa ripisylve.</p>	<p>Protection des cônes de vue remarquables au titre de l'article L.151-19.</p> <p>Classement en zone Ap, inconstructible, des terres agricoles situées à proximité immédiate du coteau de Butry, afin de préserver le paysage de la commune.</p> <p>Protection des ensembles paysagers remarquables au titre de l'article L.151-19.</p> <p>Protection des éléments de patrimoine bâti remarquables (maisons, petit patrimoine, linéaires, façades, murs) au titre de l'article L.151-19.</p>
	<p><i>2.3.3. Respecter la qualité écologique des sites</i></p> <p>La municipalité souhaite afficher son attachement au respect des caractéristiques écologiques et naturelles de son territoire en préservant les coupures vertes ou les corridors écologiques et en protégeant les coteaux boisés entre Auvers et Valmondois</p>	<p>Classement des milieux arborés et arbustifs identifiés dans l'atlas des milieux naturels du PNR du Vexin Français en zone N.</p> <p>Classement du site d'intérêt écologique en Espace Boisé Classé. Identification de ce même site au règlement graphique.</p> <p>Classement des boisements les plus</p>



		<p>significatifs et constitutifs de l'identité du paysage en Espace Boisé Classé et en zone N.</p> <p>Classement des zones humides identifiées dans l'atlas des milieux naturels du PNR du Vexin Français en zone Nzh, inconstructible.</p>
	<p><i>2.3.4. Protéger les trames végétales urbaines</i></p> <p>La commune souhaite pérenniser la trame végétale urbaine présente sous différentes formes : les jardins des maisons bourgeoises et les alignements d'arbres remarquables qui participent à la diversité des paysages de la commune.</p>	<p>Identification et protection des ensembles paysagers remarquables au titre de l'article L.151-19.</p> <p>Identification et protection de plusieurs alignements d'arbres au titre de l'article L.151-19.</p> <p>Classement en zone N des prairies et de certains jardins. Concernant ces derniers, le classement s'est effectué en fonction des critères suivants, non cumulatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La présence d'une zone N mitoyenne, dans une logique de préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques ;</li><li>- Le caractère intégralement non bâti de la parcelle ;</li><li>- La surface conséquente de l'ensemble de parcelles concernées, dans une logique de préservation de coupures vertes au sein du tissu urbain.</li></ul> <p>Le règlement écrit prévoit en outre un coefficient d'espace libre de pleine terre dans les zones UG, UH et 1AU, afin de contribuer au maintien de sols non imperméabilisés et supports de la trame</p>



		verte urbaine.
	<p>2.3.4. <i>Accompagner et participer à l'essor des énergies renouvelables</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La commune souhaite tendre vers plus de sobriété énergétique par le biais de la réhabilitation du bâti, des densités bâties plus importantes, la conception bioclimatique ou encore la rénovation énergétique du parc de logements et des équipements publics.</li><li>• La commune a l'intention de favoriser le développement des énergies locales renouvelables, tout en veillant à respecter la sensibilité paysagère et patrimoniale du territoire.</li></ul>	<p>Les OAP comprennent des dispositions relatives aux matériaux employés : ceux-ci devront être à forte inertie afin d'optimiser les performances énergétiques des constructions. De même, les OAP préconisent une implantation des constructions de manière à permettre une conception bioclimatique afin d'optimiser le confort d'habitat, été comme hiver.</p> <p>Le chapitre 5 des dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser autorise l'utilisation de matériaux permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre de même, de même que la production d'énergie renouvelable. Ce même chapitre comprend des dispositions encadrant l'installation de panneaux solaires sur les constructions neuves. Enfin, le chapitre 6 des annexes comprend des fiches méthodologiques des services de l'architecture et du patrimoine détaillant les modalités d'installation des panneaux solaires sur différents types de constructions.</p>



## 1.3. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Si la commune de Butry-sur-Oise est assujettie au respect de plusieurs Servitudes d'Utilité Publique, elle doit également respecter les dispositions de documents élaborés à l'échelle supracommunale qui s'imposent au PLU en matières de compatibilités ou de prise en compte.

Ce chapitre permet de s'assurer de quelle manière le projet communal est compatible avec les documents de planification suivant :

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France de 2013;

Le SRCE

Le PPRi de la Vallée de la Marne

Le PPRMT

Le SDAGE Seine Normandie ;

Le Plan de Déplacement Urbains de la Région Ile de France, le PDUIF

Mais aussi s'il prend en compte :

- Le Schéma Régional Climat Air Énergie de l'Île de France ;

Par ailleurs, l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Butry-sur-Oise est également venue s'intéresser à la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.

### **Définitions :**

#### La notion de compatibilité :

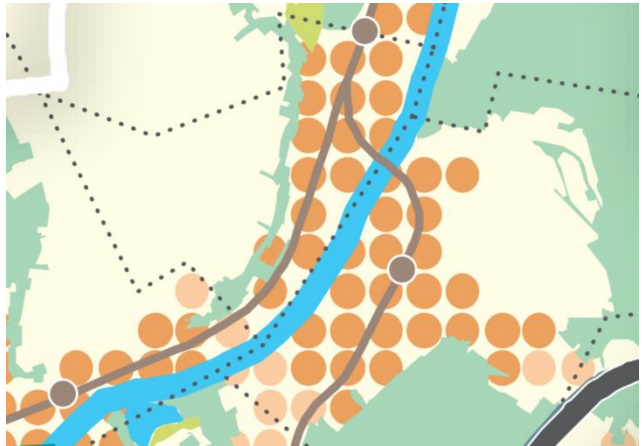


« La compatibilité d'un document est la non contrariété avec les options fondamentales du document de norme supérieure. Elle implique une cohérence, une harmonie entre les documents. La décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application de la règle supérieure. » (Source : Conseil d'État – juin 1998).

#### La notion de prise en compte :

« Si un PLU ne fait pas l'objet d'une mise en compatibilité avec certains documents supra-communaux, il doit cependant prendre compte ses orientations ».



### 1.3.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Orientations du SDRIF	Impact sur le projet de PLU	Traduction de l'orientation du SDRIF dans le PLU
<p>La carte de destination générale du SDRIF (CDGT) classe le périmètre d'un kilomètre autour de la gare Transilien de Butry-Valmondois (ligne H) comme un « quartier à densifier à proximité d'une gare ».</p>  <p><b>Les espaces urbanisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li> Espace urbanisé à optimiser</li><li> Quartier à densifier à proximité d'une gare</li></ul> <p>SDRIF, extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT)</p>	<p>A l'horizon 2030 et à l'échelle communale, le PLU doit permettre une <b>augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat</b>.</p> <p>En 2013, la densité des espaces d'habitat était de 13,10 logements par hectare. Elle devra donc atteindre 15,06 logements à l'hectare en 2030 (+15%). Cela équivaut, à surface de l'espace urbanisé communale constante, à un total d'environ 1000 logements (1004). Or, le parc de logements comptait 885 unités en 2019. La construction de 115 à 120 logements est donc nécessaire à l'horizon 2030 pour être que la densité projetée des espaces d'habitat soit conforme à la règle du SDRIF.</p> <p>En 2013, la densité humaine (habitants + emplois) était de 33,6 habitants-emplois à l'hectare. Elle devra donc atteindre 38,64 habitants-emplois à l'hectare en 2030 (+15%), soit 2824 habitants-emplois à l'échelle communale à l'horizon 2030. Cela revient à accueillir 348 habitants-emplois supplémentaires à l'horizon 2030 (par rapport à 2017).</p>	<p>Le scénario de développement retenu par la commune s'appuie sur une hypothèse de <b>taux croissance démographique annuelle de 1%</b>, ce qui permettra d'atteindre <b>2700 habitants environ à l'horizon 2035</b>. Un tel scénario implique la construction de <b>171 logements</b> à l'horizon 2035 (dans l'hypothèse de 2,5 occupants par ménage).</p> <p>Dans un tel scénario, la population atteinte en 2030 est d'environ 2600 habitants. A ces habitants, s'ajouteront au moins 200 emplois (198 en 2019, d'après les données INSEE), <b>soit environ 2800 habitants-emplois à l'horizon 2030</b>.</p> <p><b>Le projet communal est donc compatible avec le SDRIF.</b></p>



<p>La totalité de la commune de Butry-sur-Oise est considérée comme « <b>secteur de développement à proximité des gares</b> » (rayon de 2 000 m), grâce à la gare de Butry-Valmondois.</p>	<p>À l'horizon 2030, une <b>extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible</b> dans ces secteurs, <b>soit un potentiel de 3,65 hectares</b>.</p> <p>Or, entre la date de l'entrée en vigueur du SDRIF et 2017, 1,26 hectares ont été consommés, ce qui laisse un <b>potentiel d'extension de 2,39 hectares à la commune entre 2017 et 2030</b>.</p> <p>Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.</p>	<p>Le scénario de développement retenu par la commune s'appuie sur une hypothèse de taux croissance démographique annuelle de 1%, ce qui permettra d'atteindre 2700 habitants environ à l'horizon 2035. Un tel scénario implique la construction de 171 logements à l'horizon 2035 (dans l'hypothèse de 2,5 occupants par ménage).</p> <p><b>Les 171 logements se distribueront de la manière suivante :</b></p> <p><b>35 logements seront construits par densification des zones urbaines</b>, ce qui représente une utilisation totale des disponibilités foncières résiduelles (cf analyse du potentiel foncier incluse dans le diagnostic du présent dossier de PLU).</p> <p><b>Environ 130 logements seront construits par l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 1AU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• les Violaines (0,74 hectares, 1AUa), à proximité du pôle gare de Butry-Valmondois.</li><li>• le Bout-Baron (1,6 hectares, 1AUb), en continuité de l'actuelle zone UH, au Sud de la commune.</li></ul> <p>Ces deux zones sont toutes deux situées en continuité de l'espace urbanisé existant. <b>Le besoin foncier est ainsi limité à 2,3 hectares</b>.</p> <p><b>Le projet communal est donc compatible avec le SDRIF.</b></p>
--	---	--



<p><b>Orientations pour les espaces agricoles</b></p> <p>Les espaces agricoles franciliens sont nécessaires à la production alimentaire. Ce sont également des espaces de nature, de bien-être, de calme et d'intérêt paysager qui remplissent des fonctions économiques, écologiques et sociales. De ce fait, ces espaces sont à préserver.</p>	<p>Afin d'éviter la fragmentation des espaces, il importe de rétablir et de maintenir les continuités et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.</p>	<p>Le PADD décline cette orientation à travers son orientation 2.3 « Favoriser le maintien des espaces agricoles », afin de répondre à un double objectif de préservation d'une activité économique traditionnelle et de conservation des paysages naturels ouverts du territoire.</p> <p>En conséquence, les choix suivants ont été opérés pour la définition du zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Classement en zone A des terrains classés comme « cultures », « prairies mésophiles à gestion intensive » et « plantation de feuillus et vergers intensifs » de l'atlas des milieux naturels du PNR du Vexin Français.</li><li>• Classement en zone A des exploitations agricoles, au sein de laquelle les activités liées à l'exploitation agricole et les logements des personnes en charge de l'exploitation sont autorisées.</li></ul>
<p><b>Orientations pour les espaces boisés, naturels et forestiers</b></p> <p>Les espaces boisés et les espaces naturels franciliens, en plus de permettre une production forestière, sont des espaces essentiels pour le maintien de la biodiversité et la régulation du cycle de l'eau. Ces espaces peuvent prendre différents aspects (massif forestier ou privé, prairie, pelouse, zone humide, etc) et remplissent des fonctions sociales importantes (espace de respiration, détente).</p>	<p>Par conséquent, les espaces naturels et boisés doivent être présentés ainsi que leurs lisières.</p> <p>Lorsque les dispositions légales le permettent et sous certaines conditions particulières, des projets peuvent être autorisés au sein de ces espaces.</p> <p>C'est le cas notamment des aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public et les missions écologiques et paysagères. Cependant, les projets devront systématiquement être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment le maintien ou la restauration des continuités écologiques. Enfin, en dehors des zones urbaines constituées et à l'exception des</p>	<p>Le PADD décline cette orientation à travers son chapitre 3 « Veiller à la préservation de la commune dans son environnement » et notamment ses trois orientations 2.3.2 « Protéger les caractéristiques identitaires du paysage », 2.3.3 « Respecter la qualité écologique des sites » et 2.3.4 « Protéger les trames végétales urbaines ».</p> <p>En conséquence, les choix suivants ont été opérés pour la définition du zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Classement des milieux arborés et arbustifs identifiés dans l'atlas des milieux naturels du PNR du Vexin Français en zone naturelle (N), au sein desquelles la constructibilité est strictement limitée aux équipements publics et d'intérêt collectif, de même qu'aux annexes et extensions des habitations</li></ul>



	bâtiments agricoles.	<p>existantes dans une limite de 250m<sup>2</sup> SHON après extension.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Classement du site d'intérêt écologique en Espace Boisé Classé. Identification de ce même site au règlement graphique.</li><li>• Classement des boisements les plus significatifs et constitutifs de l'identité du paysage en Espace Boisé Classé et en zone N.</li><li>• Classement des zones humides identifiées dans l'atlas des milieux naturels du PNR du Vexin Français en zone Nzh, inconstructible.</li></ul> <p>De même, l'OAP « Bout Baron » prescrit l'observation d'un recul obligatoire dans l'implantation des constructions par rapport au coteau boisé de Butry, identifié comme zone d'intérêt écologique au règlement graphique.</p>
<p><b>Orientations pour les espaces verts et de loisirs</b></p> <p>Les espaces verts et les espaces de loisirs ont une vocation sociale (détente, ressourcement, sport, etc) et environnementale importante (rafraîchissement des quartiers, préservation de la biodiversité en milieu urbain, maintien des continuités écologiques, etc) : ils sont un élément indispensable à la ville vivable et sont constitutifs de son intensité.</p>	<p>Il convient donc de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, mais également de valoriser les espaces ouverts privés à insérer dans la ville dense et d'optimiser l'ensemble des fonctions et des services que rendent ces espaces. Pour cela, il reviendra aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants. L'accessibilité de ces espaces (maillage, lien avec les autres espaces environnants, etc) doit également être améliorée.</p>	<p>La trame verte urbaine fait l'objet d'un classement en zone naturelle afin de permettre sa préservation.</p> <p>Des espaces verts urbains sont identifiés au titre de l'article L. 151-23 afin d'acter leur préservation.</p> <p>Les OAP prévoient des mesures relatives aux espaces libres et plantations (maintien des linéaires d'arbres existants, création de nouveaux alignements), afin de consolider la trame verte urbaine.</p> <p>Le règlement écrit prescrit en outre un coefficient d'espace libre de pleine terre dans les zones UG, UH et 1AU, afin de contribuer au</p>



		<p>maintien de sols non imperméabilisés et supports de la trame verte urbaine.</p> <p>Le règlement prescrit également de privilégier les essences locales afin de permettre l'intégration des structures végétales ainsi réalisées dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.</p>
<p><b>Orientations pour les espaces en eau</b></p> <p>Concernant les orientations pour les fleuves et les espaces en eau, le SDRIF insiste sur la conciliation des diverses ambitions portées sur les réseaux hydrographiques et l'ensemble des milieux associés. Le réseau hydrographique et les plans d'eau sont représentés sur la carte de destination générale des territoires (CDGT).</p>	<p>Le SDRIF énonce que l'urbanisation doit respecter l'écoulement naturel des cours d'eau ( ... ) et permettre la réouverture des rivières urbaines ».</p> <p>Par ailleurs, « les berges non imperméabilisées des cours d'eau doivent être préservées et ( ... ) les éléments naturels qui participent au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau ne doivent pas être dégradées par les aménagements et les constructions ».</p>	<p>Les espaces classés comme zones humides dans l'atlas des milieux naturels du PNR du Vexin Français ont fait l'objet d'un classement en Nzh, secteur inconstructible de la zone N, afin d'acter leur préservation et protéger le potentiel important de séquestration des eaux pluviales que recèlent ces milieux.</p> <p>La zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Oise est répertoriée au règlement graphique.</p> <p>Les axes d'écoulement des eaux de ruissellement sont également identifiés dans le règlement graphique afin de préciser le fonctionnement du système hydrographique communal.</p> <p>Le règlement écrit prévoit en outre un coefficient d'espace libre de pleine terre dans les zones UG, UH et 1AU, afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et ainsi préserver le grand cycle de l'eau.</p> <p>Enfin, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie, le revêtement bitumineux des places de stationnement est proscrit. Les nouvelles places de stationnement devront être en revêtement perméable et naturel (gravillons, mélange dit "terre-pierre", stabilisé...). Les dalles alvéolées en plastique ou en béton sont également interdites.</p>



## 1.3.2 La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français 2007-2019

Le projet porté par le Parc est inscrit dans une Charte, document contractuel qui détermine les orientations en matière de protection, de valorisation et de développement du territoire.

### Fruit d'une large concertation, la Charte repose sur 3 axes principaux :

- la maîtrise de l'espace et la préservation des patrimoines naturels, paysagers et bâtis ;
- la promotion d'un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité ;
- l'information, l'éducation et la sensibilisation des publics pour mettre l'homme au cœur du projet territorial.

La Charte du Parc est élaborée pour une période déterminée au terme desquels elle doit être révisée. La durée de classement a été portée de 12 à 15 ans en 2016 (loi pour la reconquête de la biodiversité). Le classement du Parc naturel régional du Vexin français, prononcé par le décret du 30 juillet 2008, est prorogé jusqu'au 8 mai 2022 (Décret n° 2018-752 du 28 août 2018).

La charte du Parc définit trois vocations qui se déclinent en orientations constituant le fil conducteur de la stratégie opérationnelle pour le Vexin français :

Orientations de la Charte	Traduction de l'orientation dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	Traduction de l'orientation dans les pièces réglementaires
<b>Axe 1 : Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Contribuer à l'aménagement durable du territoire en maîtrisant l'évolution démographique et en préservant les espaces naturels et agricoles ; promouvoir une qualité de l'urbanisme et des aménagements exemplaires ; favoriser la mixité des âges et la diversité sociale par une politique adaptée de l'habitat.</li></ul>	<b>Le PADD comprend plusieurs orientations relatives à ces différentes thématiques :</b> <b>Maîtrise de l'évolution démographique :</b> la commune se fixe l'objectif d'atteindre 2700 habitants à l'horizon 2035, soit une croissance démographique annuelle de 1%. <b>Favoriser la mixité des âges et la diversité</b>	Les trois OAP indiquent la proportion minimale de logements sociaux à atteindre, conformément au contrat de mixité sociale conclu par la commune.  Le règlement écrit de chaque zone où la destination « <i>habitation</i> » définit également, à l'article 1.3 « <i>Mixité sociale et fonctionnelle</i> », une proportion minimale de 25% de logements



<ul style="list-style-type: none"><li>• Renforcer les stratégies de protections, de restauration et de gestion des patrimoines naturel, paysager et des ressources en préservant l'identité et la diversité des paysages, renforçant les stratégies de protection et de gestion des patrimoines naturels et de la biodiversité, assurer la gestion durable des ressources, lutter contre les nuisances et prévoir les risques, réaliser le Plan climat du Vexin français.</li><li>• Conforter les actions de valorisation des patrimoines bâtis en identifiant, préservant, réhabilitant et valorisant le patrimoine archéologique et historique ; le patrimoine bâti rural et en faisant la promotion de la pratique de la haute qualité environnementale.</li></ul>	<p><b>sociale</b></p> <p>La commune vise également un objectif de mixité sociale, en lien avec le contrat de mixité sociale conclu avec les services de l'Etat afin d'atteindre le taux légal de 25% de logements sociaux.</p> <p><b>Promotion d'un urbanisme de qualité</b></p> <p>A travers son orientation de 2.1.2 « <i>Conforter l'enveloppe urbaine et maîtriser les modalités de l'urbanisation en extension</i> », le PADD acte deux axes d'interventions afin de promouvoir un urbanisme de qualité : densification de l'enveloppe urbaine et notamment de la boucle viaire principale constituée par les zones UA et UG ; développement de nouveaux secteurs en extension pour répondre au besoin en logements non pourvus par les disponibilités foncières résiduelles dans les zones urbaines.</p>	<p>sociaux pour toute opération de 4 logements ou plus.</p> <p><b>Le règlement est conçu pour privilégier la densification des zones UA et UG</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Emprise au sol non règlementée en zone UA.</li><li>• Définition d'une zone UG, correspondant à la boucle viaire principale et au périmètre de 1 kilomètre autour de la gare de Butry-Valmondois considéré « quartier à densifier à proximité d'une gare », au sein de laquelle le coefficient d'emprise au sol est plus élevé.</li></ul> <p><b>Les zones en extension sont strictement limitées et encadrées par des OAP prévoyant des densités plus élevées afin de favoriser la densification de la commune :</b></p> <p>Utilisation de la zone 1AUa des Violaines (0,74 ha, secteur d'OAP Les Violaines) et de la zone 1AUb du Bout Baron (1,6 ha, secteur d'OAP le Bout Baron) afin de permettre la réalisation des 109 logements prévus dans le cadre du contrat de mixité sociale, moyennant des densités plus importantes (de 43 à 68 logements à l'hectare), permettant de limiter les besoins fonciers à 2,34 hectares. Définition d'un coefficient d'emprise au sol plus élevé (50%) en zone 1AUb, pour permettre une densité bâtie plus élevée.</p>
---	--	--



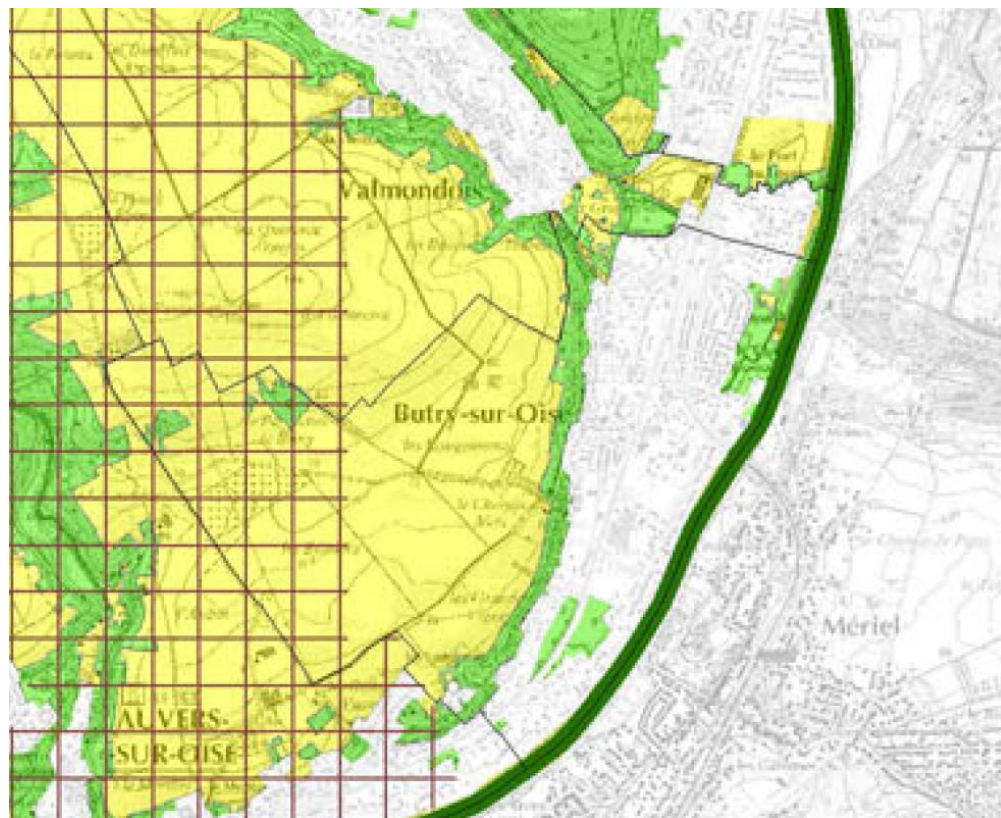
	<p><b>Lutter contre les nuisances</b></p> <p>Le projet communal vise à limiter l'exposition des populations aux risques et pollutions identifiés dans son projet de développement futur.</p>	<p>Le zonage du PPRI ainsi que les risques liés aux carrières souterraines abandonnées et aux zones alluvionnaires tourbeuses compressibles apparaissent sur le règlement graphique du PLU et sont accompagnées de prescriptions réglementaires préventives.</p>
	<p><b>Protection des patrimoines naturels et paysagers, lutter contre les nuisances et assurer la gestion durable des ressources</b></p> <p>La municipalité souhaite afficher son attachement au respect des caractéristiques écologiques et naturelles de son territoire en préservant les coupures vertes ou les corridors écologiques et en protégeant les coteaux boisés entre Auvers et Valmondois (« 2.3. Respecter la qualité écologique des sites »).</p> <p>Consciente du site exceptionnel de son territoire la municipalité souhaite conserver les fenêtres visuelles de qualité permettant une lecture transversale du territoire à protéger. De plus elle souhaite renforcer la vocation nature-loisirs de l'Oise en mettant en valeur l'Oise et sa ripisylve (« 2.3.2 Protéger les caractéristiques identitaires du paysage »).</p>	<p><b>Traduction réglementaire dédiée à la préservation du paysage</b></p> <p>Protection des cônes de vue remarquables au titre de l'article L.151-19.</p> <p>Classement en zone Ap, inconstructible, des terres agricoles situées à proximité immédiate du coteau de Butry, afin de préserver le paysage de la commune.</p> <p>Protection des ensembles paysagers remarquables au titre de l'article L.151-19.</p> <p><b>Traduction réglementaire dédiée à la préservation du patrimoine naturel</b></p> <p>Classement des milieux arborés et arbustifs identifiés dans l'atlas des milieux naturels du PNR du Vexin Français en zone N.</p> <p>Classement du site d'intérêt écologique en Espace Boisé Classé. Identification de ce même site au règlement graphique.</p> <p>Classement des boisements les plus significatifs et constitutifs de l'identité du paysage en Espace Boisé Classé et en zone N.</p> <p>Classement des zones humides identifiées dans l'atlas des milieux naturels du PNR du Vexin Français en zone Nzh, inconstructible.</p>







	<b>Valorisation des patrimoines bâtis</b> De même, la commune inscrit sa volonté de préservation du patrimoine bâti dans l'orientation 2.3.2 « <i>Préserver les caractéristiques identitaires du paysage</i> ».	Protection des éléments de patrimoine bâti remarquables (maisons, petit patrimoine, linéaires, façades, murs) au titre de l'article L.151-19.
<b>Axe 2 : Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Contribuer au développement d'une agriculture diversifiée, économique viable, écologiquement responsable et au développement d'une sylviculture durable.</li><li>Développer une vie locale de qualité en encourageant la présence des services publics et aux publics ; en favorisant l'insertion et la formation, en soutenant le monde associatif, en favorisant une vie culturelle diversifiée de qualité.</li></ul>	<p>Le PADD traduit ces dispositions de la Charte au travers de son orientation n°2 « Assurer le développement économique de Butry-sur-Oise » laquelle comprend l'objectif suivant : « Favoriser le maintien des exploitations agricoles » (orientation 2.2.3).</p> <p><b>En outre, le PADD se fixe comme objectif d'adapter les équipements à l'arrivée de nouvelles populations (orientation 2.1.3)</b></p> <p>D'une part par la réorganisation de des équipements scolaires et périscolaires en faveur d'un nouveau pôle scolaire et périscolaire.</p> <p>D'autre part par le renforcement de l'offre commerciale de proximité par l'intermédiaire de la création d'un pôle de services et de commerces autour du pôle gare.</p>	<p>Le programme de constructions de l'OAP « Secteur gare » prévoit la création de commerces en rez-de-chaussée des futurs logements.</p> <p>Classement en zone A des terrains classés comme « cultures », « prairies mésophiles à gestion intensive » et « plantation de feuillus et vergers intensifs » de l'atlas des milieux naturels du PNR du Vexin Français.</p> <p>En découle le classement en zone A des exploitations agricoles, au sein de laquelle les activités liées à l'exploitation agricole et les logements des personnes en charge de l'exploitation sont autorisées.</p>
<b>Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet territorial</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Informier, éduquer et sensibiliser pour fédérer autour du projet.</li><li>Développer les relations entre les territoires du parc et avec les territoires extérieures.</li></ul>	Ces orientations n'ont pas d'implications sur le projet spatial de la commune.	Ces orientations n'ont pas d'implications sur le projet spatial de la commune.



### Extrait du plan de référence de la Charte du PNR du Vexin Français



-  zone à vocation agricole ou naturelle
-  bois ou forêt
-  zone d'intérêt paysager prioritaire
-  périmètre d'approbation du Parc naturel régional suite aux délibérations locales

La carte de référence divise la commune en deux zonages distincts : le plateau à l'Ouest (zone à vocation agricole ou naturelle) et à l'Est, entre l'Oise et le plateau, figure l'espace urbain (limite d'urbanisation) dans lequel figurent trois îlots « bois et forêt ».

Le zonage choisi traduit les vocations de ces espaces définis par le plan de référence de la Charte :

- Classement en zone A et Ap des terrains agricoles ;
- Classement en zone N des terrains identifiés comme bois ou forêts ;

Sur une partie du plateau de Butry, qui jouxte Auvers-sur-Oise, est représentée une protection d'intérêt paysager prioritaire imposant à la commune de préserver et de restaurer des éléments paysagers caractéristiques.

- En conséquence, des espaces boisés classés ont été délimités afin d'assurer la protection des bosquets présents dans cette zone ;






## Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise

Justification des choix

- De même, une partie des terrains jouxtant la frontière avec Auvers-sur-Oise a été classée en zone Ap, secteur inconstructible de la zone agricole, dans le but de préserver l'intérêt paysager de ces terrains.

### Extrait du carte des enjeux du patrimoine naturel

-  connexion biologique à maintenir ou à rétablir
-  site d'intérêt écologique potentiel
-  périmètre d'approbation du Parc naturel régional suite aux délibérations locales



## Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise

Justification des choix



La carte ci-contre montre que la commune de Butry-sur-Oise est traversée selon un axe Nord-Est/Sud-Ouest par une connexion biologique à maintenir ou à rétablir de même qu'un site d'intérêt écologique potentiel. Ces espaces correspondent au coteau boisé de Butry.

Les données SIG transmises par le PNR du Vexin Français ont permis de géolocaliser précisément l'emprise de ce site d'intérêt écologique et d'assurer une traduction réglementaire adéquate en le classant en zone N et en Espace Boisé Classé.



## 1.4. Compatibilité avec les principes du développement durable

Principe du développement durable	Les réponses apportées par le PLU
<p><b>Développer les territoires de façon équilibrée, limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières</b></p>	<p>La stratégie urbaine présentée dans le PADD privilégie <b>l'optimisation de l'enveloppe urbaine</b> existante. Les secteurs de développement sont situés au sein d'espaces actuellement bâtis, permettant ainsi de répondre aux principes de maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain.</p> <p>La satisfaction des besoins en logements est envisagée en partie par une <b>optimisation des disponibilités foncières</b> résiduelles existantes dans le tissu (celle-ci permet de réaliser environ 20% du besoin en logements identifié) et par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés en continuité de l'enveloppe urbaine (dents creuses).</p> <p>Le projet urbain affiche un <b>renforcement des densités</b> en logements, notamment par le biais des secteurs soumis à des OAP dont les densités moyennes prescrites sont supérieures à la densité minimale prescrite par le SDRIF pour les nouveaux espaces urbanisés (35 logements à l'hectare) :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La densité moyenne prescrite du secteur des Violaines (1AUa) est de 43 logements à l'hectare ;</li><li>• La densité moyenne prescrite du secteur du Bout Baron (1AUb) est de 68 logements à l'hectare ;</li><li>• La densité moyenne prescrite du secteur du pôle gare est de 70 logements à l'hectare ;</li></ul> <p>Par ailleurs, le renforcement des espaces urbanisés est envisagé en assurant le respect des espaces naturels, agricoles et forestiers :</p> <p>La <b>vocation agricole des espaces cultivés</b> est confortée par le PLU autant lorsque ceux-ci sont situés sur le plateau (aux abords de l'enveloppe urbaine) que pour les espaces cultivés ayant une valeur stratégique au sein de l'enveloppe urbaine. En dehors des secteurs urbains denses seule l'évolution maîtrisée du bâti existant est autorisée par le PLU.</p>



	<p>Le PLU vise à maintenir et renforcer les <b>trames vertes urbaines</b> assurant des fonctions paysagères et écologiques : les espaces boisés de la commune sont identifiés (parc boisé, coteau, boisements relictuels ripisylve,...), les quartiers paysagers (part du végétal plus importante).</p>
<b>Favoriser une mixité fonctionnelle</b>	<p>Le PADD affiche l'<b>objectif de renforcer la diversité fonctionnelle</b> des espaces bâtis, en faveur de l'activité économique et des équipements. L'OAP « Secteur Gare » offre une traduction opérationnelle de cet objectif puisque son objectif est de constituer une nouvelle polarité commerciale à l'échelle communale.</p> <p>Les dispositions réglementaires de la zone UA autorisent une grande variété de destinations, de manière à permettre la mixité fonctionnelle. De même, les dispositions des zones UG et UH autorisent notamment les activités de services, l'artisanat (sous conditions particulières) et les équipements publics de proximité.</p>
<b>Répondre au besoin fondamental du logement pour tous</b>	<p>Le PLU affiche la volonté de renforcer la capacité de son parc de logements à satisfaire les besoins de toutes les populations. Il fixe un objectif de <b>25% de logements sociaux</b> dans le parc.</p> <p>Le dispositif réglementaire du PLU impose la réalisation d'au moins <b>30% de logements sociaux</b> (base SHON) dans les opérations comportant plus de 4 logements (disposition visant les zones U) et dans les opérations nouvelles (zones 1AU).</p> <p>Afin de satisfaire les <b>besoins en équipements</b> publics liés notamment à l'accueil de nouveaux habitants, le PLU prévoit un emplacement réservé (E) destiné à la création de nouveaux équipements publics de proximité.</p>
<b>Assurer et maîtriser le développement économique</b>	<p>Constatant le déséquilibre fonctionnel du territoire au bénéfice de l'habitat, le PADD développe une stratégie large en faveur du <b>renforcement du tissu économique communal</b> s'appuyant sur : les commerces et services de proximité (constitution d'une nouvelle offre commerciale aux abords du pôle gare de Butry-Valmondois), le développement touristique (protection des berges de l'Oise, préservation des chemins de randonnée pédestre traversant le territoire) et l'activité agricole (autorisation des constructions liées à l'activité agricole en zone A, autorisation des logements sous conditions particulières).</p> <p>Le <b>maintien des activités rurales</b> diffuses est assurée par le PLU à travers une stratégie de</p>



	<p>développement touristique (s'appuyant sur la préservation des sentiers de randonnée) et la protection des espaces nécessaires au maintien de l'activité agricole.</p> <p>La valorisation des éléments d'attractivité touristique de la commune est assurée par le PLU à travers des outils règlementaires visant à protéger les <b>éléments remarquables du patrimoine naturel (L. 151-23 CU) et du patrimoine bâti (L. 151-19 CU).</b></p>
<b>Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs</b>	<p>Le renforcement de l'urbanisation est envisagée en priorité à proximité des points de desserte par les transports en commun. Aux abords de la « <b>boucle viaire</b> » d'attractivité, desservie par trois arrêts de bus et une gare ferroviaire, le PLU prévoit le renforcement de la densité bâtie par le développement d'une nouvelle zone d'urbanisation future (zone 1AUa des « Violaines ») et la densification des abords du pôle gare (zone UG, secteur OAP « Secteur Gare ») par un coefficient d'emprise au sol plus élevé.</p> <p>Afin de favoriser le développement des déplacements non motorisés le PLU fixe des exigences en matière de <b>stationnement des deux roues</b> dans les constructions à usage d'habitat collectif, reprenant les recommandations du PDUIF.</p> <p><b>L'accessibilité au pôle gare</b> par les modes de déplacement doux (piétons et deux-roues) est favorisé par le PLU qui identifie les différents itinéraires piétonniers comme des cheminements à protéger.</p>
<b>Préserver la qualité de l'air, économiser et rationaliser l'énergie, lutter contre l'accroissement de l'effet de serre</b>	<p>L'accueil privilégié de nouvelles populations dans les secteurs desservis par les transports collectifs vise à maîtriser les déplacements assurés par les véhicules individuels et à <b>favoriser l'utilisation des transports collectifs</b> moins émetteurs en gaz à effet de serre.</p> <p>Les dispositions règlementaires du PLU visent à favoriser les <b>installations de production d'énergie solaire</b> intégrées aux caractéristiques architecturales et patrimoniales locales (cf chapitre 5 des dispositions applicables à toutes les zones urbaines et à urbaniser). L'absence de prescription concernant les pentes de toitures, en dehors de la zone UA, assure une adaptation des constructions aux besoins d'optimisation de ce type d'installations.</p>
<b>Préserver la qualité de l'eau</b>	<p>La prise en compte de la ressource en eau s'exprime dans le PLU à travers la <b>préservation des fonctionnements des systèmes hydrographiques</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- protection des abords de l'Oise et des ripisylves ;</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- préservation des abords et aménagement-sécurisation des axes de ruissellement ;</li></ul> <p>De même que de la préservation de la <b>ressource</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- maîtrise des rejets issus du traitement des eaux usées (le PLU prévoit le raccordement au réseau collectif de l'ensemble des eaux usées) ;</li><li>- maîtrise des rejets d'eaux de ruissellements (le PLU favorise l'infiltration des eaux à la parcelle et prévoit des coefficient d'espace libre dans l'ensemble des zones).</li></ul>
<b>Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les écosystèmes</b>	<p>L'objectif de <b>valorisation du patrimoine biologique</b> est affiché dans le cadre du PADD en faveur de la protection des <b>noyaux de biodiversité</b> dominés par les espaces boisés et les zones humides présente sur le territoire communal et par la protection et la restauration de <b>connections biologiques</b>.</p> <p>Les <b>espaces boisés</b> relictuels de fond de vallée ainsi que les boisements de coteaux sont particulièrement concernés par des mesures de classement sous la forme d'espaces boisés classés.</p> <p>La nature dans la ville et les espaces urbanisés est favorisée par l'inscription de <b>coefficients d'espaces libres</b> dans les dispositions réglementaires des zones urbaines, de même que par l'identification d'alignements d'arbres (L. 151-23 CU) et d'espaces verts d'intérêt paysager (L.151-19) à préserver.</p>
<b>Lutter contre le bruit</b>	<p>La prise en compte des <b>nuisances sonores</b> est intégrée dans le dispositif réglementaire des zones concernées qui prévoit le respect de normes d'isolement acoustique. La mise en œuvre de mesures préventives est encouragée par des recommandations intégrées en annexe du règlement.</p>
<b>Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les paysages et patrimoines naturels, urbains, culturels</b>	<p>La <b>préservation et la valorisation des espaces naturels, des paysages urbains et du patrimoine architectural</b> est affiché comme un objectif de la stratégie de développement communal.</p> <p>Les <b>caractéristiques intrinsèques aux paysages communaux</b> sont particulièrement prises en compte afin d'être préservées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les éléments liés à l'Oise : ripisylv, boisements de fond de vallée,</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Les coteaux boisés,</li><li>- Les points de vue et ouvertures visuelles vers la vallée.</li></ul> <p>- La préservation des éléments du <b>patrimoine architectural et urbain</b> est assurée par la protection des alignements bâtis, des murs anciens et des fermes et maisons remarquables,</p> <p>- La protection des tissus dans lesquels la part du végétal est importante ainsi que par des dispositions réglementaires cohérentes avec les tissus bâtis existants.</p>
<p><b>Prévenir les risques et les nuisances</b></p>	<p>La protection des populations contre les risques naturels et les nuisances constitue un objectif affiché dans le PADD.</p> <p>La prise en compte de mesures d'isolement acoustique et de prévention contre les risques naturels est assurée par les dispositions réglementaires du PLU ou leurs recommandations annexes.</p>



## 2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES PIECES REGLEMENTAIRES

---

### 2.1. Rappel de l'historique de la planification territoriale à Butry-sur-Oise

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.

Par délibération en date du 18 novembre 2013, le Conseil Municipal a approuvé la procédure de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération en date du 17 décembre 2017, le Conseil Municipal a approuvé la procédure de modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération en date du 13 février 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.

### 2.2. Le règlement écrit et le zonage

#### 2.2.1. Les zones urbaines

La délimitation des zones urbaines repose sur deux critères. Peuvent être classés en zone urbaine :

- Les secteurs déjà urbanisés de la commune (un secteur déjà urbanisé est un secteur disposant a priori des équipements suffisants).
- Les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés mais qui disposent des équipements publics suffisants pour admettre des constructions.

Le PLU de Butry-sur-Oise délimite 7 secteurs dans la zones urbaines : UA, UG (dont UGa), UH (dont UHb) et UM.

Les zones urbaines recouvrent toute partie agglomérée de la commune, qui correspond aux secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



Zone mixte à caractère de centralité

 UA



### Caractéristiques et objectifs

La zone UA recouvre le centre historique de la commune, aux abords de la rue de Parmain, de la rue de la Cavée et de la Rue Pasteur. La densité bâtie est relativement importante. Elle inclue notamment la polarité commerciale et d'équipements située aux abords de la mairie. Sa vocation est mixte (habitat, équipements, commerces, services et activités).

La zone UA recouvre de nombreuses constructions et éléments (murs, linéaires) ayant une valeur patrimoniale contribuant à l'identité urbaine et architecturale singulière de la commune.

La vocation de cette zone est ainsi d'assurer un certain degré de mixité fonctionnelle, tout en veillant au maintien du caractère villageois par la conservation des caractéristiques urbaines et architecturales propres au centre ancien.



Zone mixte à caractère de centralité



#### Traduction réglementaire

- L'article 1 autorise le logement, l'hébergement, les activités de bureaux, de commerce, de restauration, de services, d'artisanat, ainsi que les équipements publics, de même que leurs locaux techniques lorsqu'ils n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.
- L'article 2.1 encadre la volumétrie des constructions afin de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien : implantation à l'alignement (sauf si le bâtiment voisin est implanté en retrait) ; implantation sur au moins une des limites latérales ; hauteur limitée à 9 mètres (contre 7 mètres dans les autres zones) ; emprise au sol non réglementée, conformément au tissu urbain existant caractérisé par une forte densité.
- L'article 2.2 réglemente la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone : il prévoit notamment des dispositions relatives à la couleur et à la densité des tuiles utilisées en toitures, aux pentes de toit, aux tons et aux textures des enduits des murs, aux proportions des menuiseries extérieures et à l'aspect des clôtures, de manière à rendre les constructions compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et afin de préserver la typologie du bâti.
- L'article 2.2 liste les éléments remarquables du paysage (murs de clôtures, maisons remarquables) auxquels s'appliquent des prescriptions particulières en vue de leur préservation.

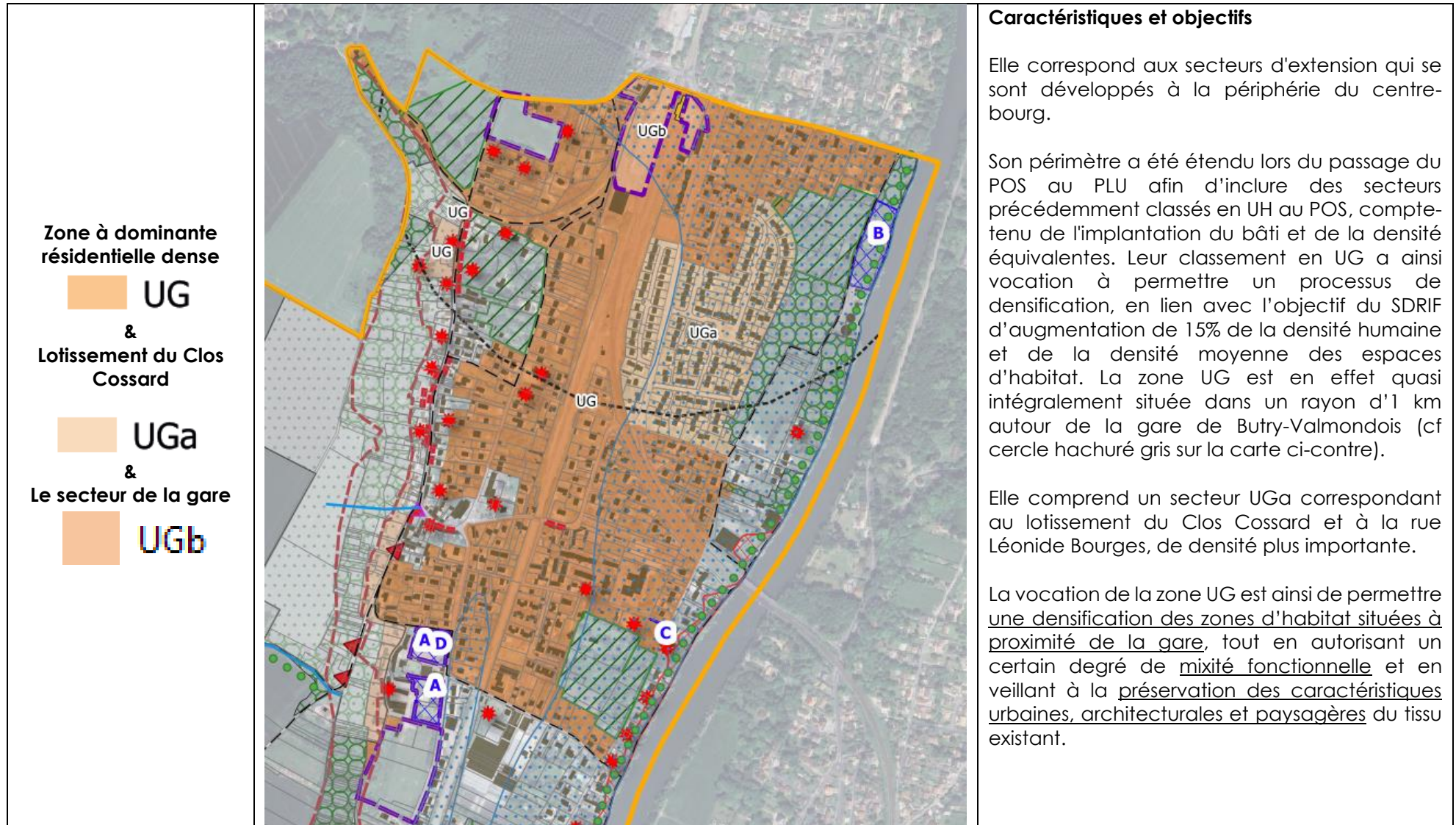


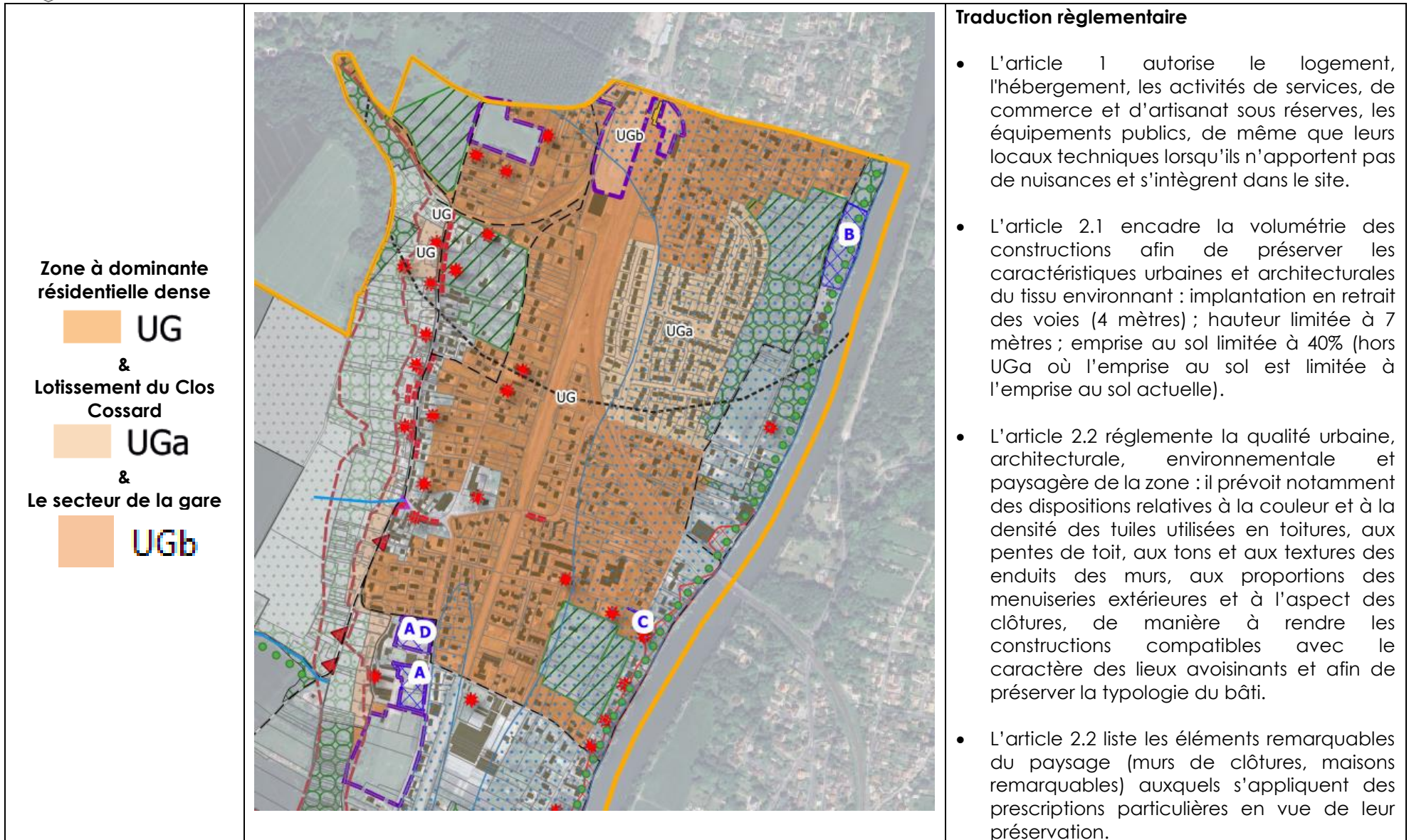
Zone mixte à caractère de centralité






### Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2011

- Le contour de la zone UA n'a pas été modifié.
- Modification de la règle relative au maintien de la mixité sociale : le taux de logements locatifs sociaux à atteindre à l'échelle de la commune est désormais de 25%.
- Modification de la règle relative à la hauteur des clôtures de manière à favoriser leur insertion paysagère.
- Modification de la règle relative à la couleur et la densité des tuiles à utiliser pour les toitures, conformément aux avis exprimés par les services de l'ABF sur les permis déposés dans cette zone, en vue de favoriser l'insertion paysagère des constructions et préserver l'identité architecturale de la zone.







		<ul style="list-style-type: none"><li>• L'article 2.3 impose un coefficient d'espaces libres de pleine terre de 50% afin de garantir le maintien du caractère paysager de la commune, préserver la trame verte urbaine et permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</li></ul>
<p><b>Zone à dominante résidentielle dense</b></p> <p> <b>UG</b></p> <p>&amp;</p> <p><b>Lotissement du Clos Cossard</b></p> <p> <b>UGa</b></p> <p>&amp;</p> <p><b>Le secteur de la gare</b></p> <p> <b>UGb</b></p>		<p><b>Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2011</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le contour de la zone UG n'a pas été modifié.</li><li>• Modification de la règle (article 1.3) relative au maintien de la mixité sociale : le taux de logements locatifs sociaux à atteindre à l'échelle de la commune est désormais de 25%.</li><li>• Modification de la règle d'emprise au sol : le coefficient d'emprise au sol est désormais de 40%, ceci afin de concentrer la densification des tissus dans le périmètre d'1 km autour du pôle gare de Butry-Valmondois.</li><li>• Modification de plusieurs règles relatives à la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère (article 2.2) :<ul style="list-style-type: none"><li>- couleur et la densité des tuiles à utiliser pour les toitures, conformément aux avis exprimés par les services de l'ABF sur les permis déposés dans cette zone ;</li></ul></li></ul>



## Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise

Justification des choix

		<ul style="list-style-type: none"><li>- réglementation de la règle relative aux pentes de toit (reprise des règles de la zone UA)</li><li>- réglementation de la largeur des portails (3,5 mètres)</li><li>• Précision de la règle relative aux espaces libres : les espaces libres de toute construction ou aire de stationnement doivent couvrir 50% de la surface du terrain, dont 30% devront être aménagés en espace verts être de pleine terre.</li></ul>
--	--	---



## OAP « Secteur Gare »



### Orientations

- Alignements d'arbres à préserver
- Alignement d'arbres à créer
- Liaison douce traversante
- ↔ Principe de desserte viaire du parking Ouest
- Principe d'implantation de constructions à vocation mixte

### Informations

- ↔ Principe de desserte viaire du parking prévue dans le projet IDF Mobilités
- Parkings prévus dans le projet IDF Mobilités
- Périmètre de l'OAP
- Limites communales

La zone UG comprend un secteur couvert par des orientations d'aménagement et de programmation : le « Secteur Gare ».

Le périmètre de l'OAP s'étend pour une large partie sur le territoire communal de Butry-sur-Oise, de même que sur une petite partie du territoire de la commune voisine de Valmondois.

Le réaménagement du secteur est stratégique à plusieurs titres :

- Le pôle gare de Butry-Valmondois est aujourd'hui peu lisible et peu valorisé. Le flux de passagers du pôle gare constitue en effet une opportunité intéressante pour la constitution d'une nouvelle polarité commerciale à l'échelle de la commune.
- Le pôle gare représente une réserve foncière intéressante en vue de densifier le tissu urbanisé communal, d'autant plus que la commune ne dispose pas d'un potentiel foncier résiduel important dans les zones urbaines du fait d'une position entre l'Oise et le coteau boisé de Butry. Le réaménagement du pôle gare offre ainsi une traduction concrète de l'objectif du SDRIF consistant à augmenter la densité bâtie de 15% dans un rayon d'1km autour des gares. Ainsi, la typologie à privilégier sera le logement collectif pour une densité minimale de l'opération de 70 logements à l'hectare.
- La création d'un quartier de gare sera réalisé en lien avec le réaménagement du parking de la gare, projet piloté par SNCF Gares & Connexions en vue de développer l'intermodalité train-voiture.

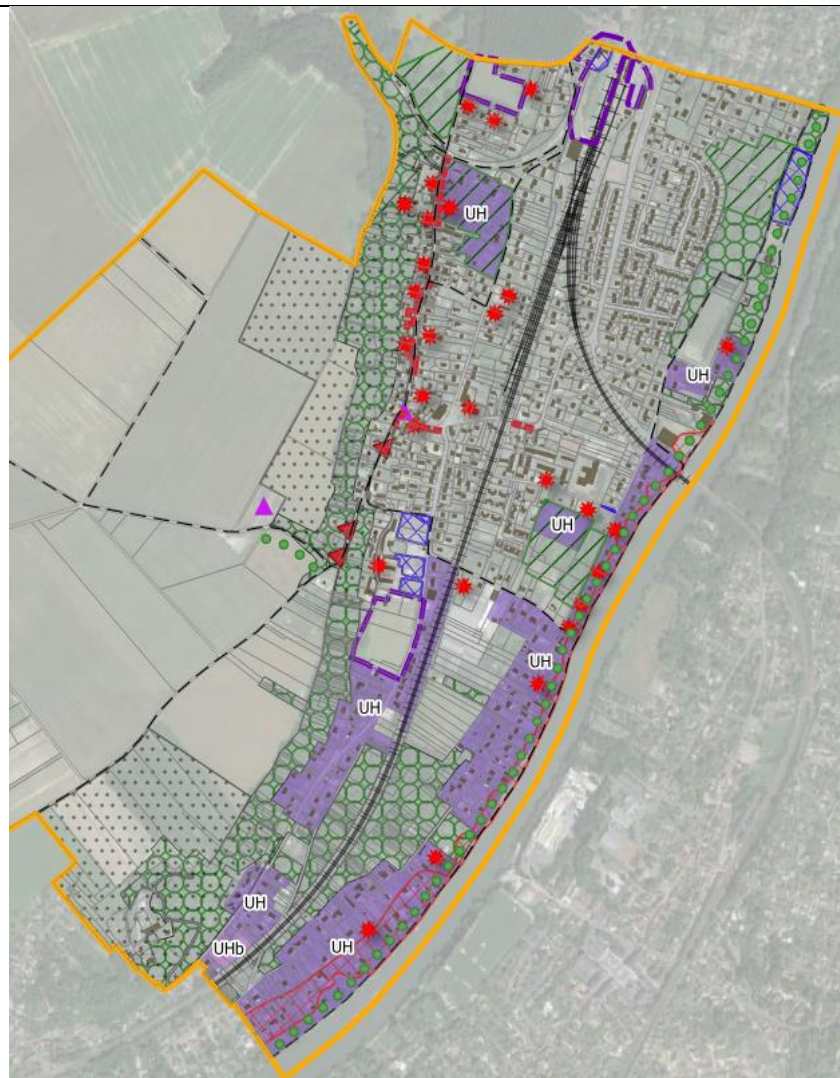


**Zone à dominante  
résidentielle de moindre  
densité**



&

**Zone à dominante  
résidentielle avec  
activités ponctuelles**



### Caractéristiques et objectifs

Elle correspond à des secteurs résidentiels réservés principalement à des habitations individuelles.

Elle comprend également le secteur UHb correspondant à une zone où les entrepôts sont autorisés.

Son règlement permet une certaine mixité des fonctions tout en préservant le caractère du tissu bâti de faible densité et aéré.

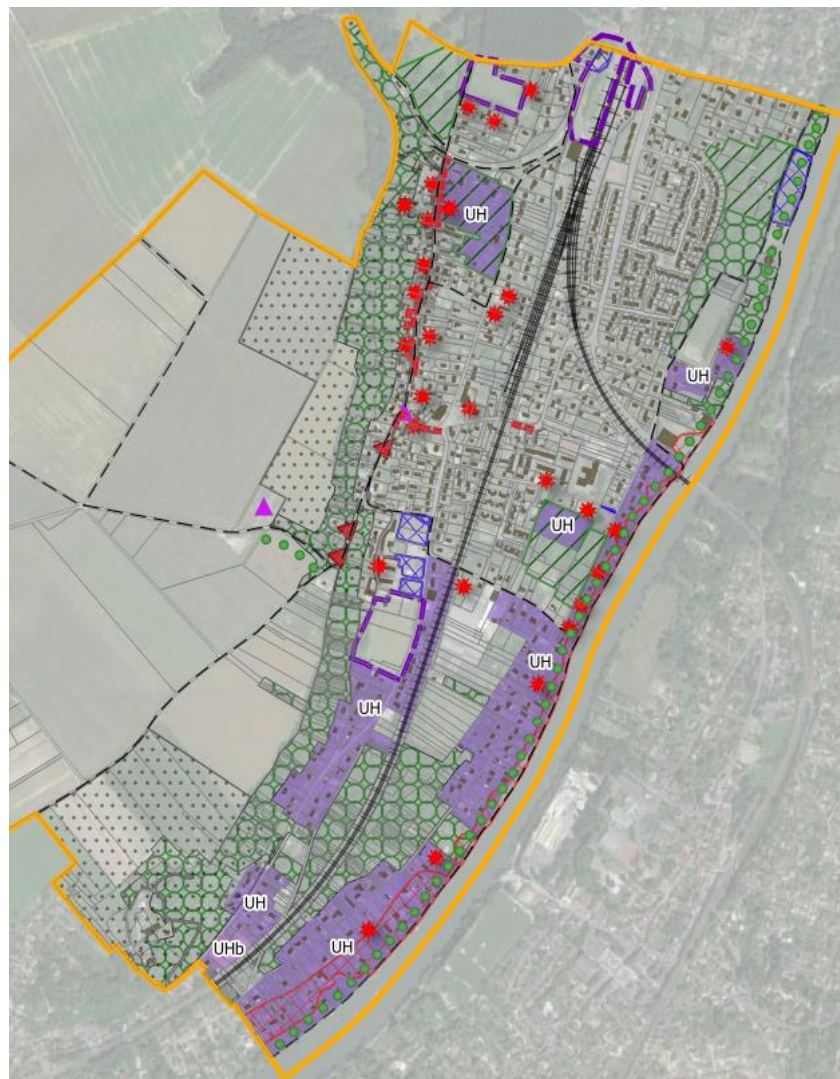


Zone à dominante  
résidentielle de moindre  
densité



&

Zone à dominante  
résidentielle avec  
activités ponctuelles



### Traduction réglementaire

- L'article 1 autorise le logement, l'hébergement, les activités de services, de commerce et d'artisanat sous réserves, les équipements publics, de même que leurs locaux techniques lorsqu'ils n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.
- L'article 2.1 encadre la volumétrie des constructions afin de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu environnant : implantation en retrait des voies (4 mètres) afin de préserver le caractère aéré du tissu urbain ; implantation sur au moins une des limites latérales ; hauteur limitée à 7 mètres ; emprise au sol limitée à 35%.
- L'article 2.2 régleme la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone : il prévoit notamment des dispositions relatives à la couleur et à la densité des tuiles utilisées en toitures, aux pentes de toit, aux tons et aux textures des enduits des murs, aux proportions des menuiseries extérieures et à l'aspect des clôtures, de manière à rendre les constructions compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et afin de préserver la typologie du bâti.
- L'article 2.2 liste les éléments remarquables du paysage (murs de clôtures, maisons remarquables) auxquels s'appliquent des prescriptions particulières en vue de leur préservation.
- L'article 2.3 impose un coefficient d'espaces libres de pleine terre de 60% afin de garantir le maintien du caractère aéré et paysager de la zone, préserver



		<p>la trame verte urbaine et permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le chapitre 4 des dispositions applicables à toutes les zones urbaines et à urbaniser prescrit que les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales</li></ul> <p><b>Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2011</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le contour de la zone UH n'a été que très marginalement modifié : certaines parcelles précédemment classées par erreur en N ont été classées en UH afin de prendre acte de leur caractère bâti.</li><li>• Modification de la règle (article 1.3) relative au maintien de la mixité sociale : le taux de logements locatifs sociaux à atteindre à l'échelle de la commune est désormais de 25%.</li><li>• Règlementation de la largeur des portails (3,5 mètres) afin de favoriser la qualité paysagère de la zone.</li><li>• Précision de la règle relative aux espaces libres : les espaces libres de toute construction ou aire de stationnement doivent recouvrir 60% de la surface du terrain, dont 30</li></ul>
--	--	--



Zone mixte à dominante d'activités économiques



### Caractéristiques et objectifs

Elle correspond à une zone mixte à vocation principale d'activités. Elle a été créée à l'occasion du passage du POS au PLU en 2011.

Elle accueille notamment l'établissement événementiel « L'Escale » et le club d'aviron « Val d'Oise Aviron ».

### Traduction réglementaire

L'article 1 autorise les activités de restauration, commerce de gros, de services et de bureau, de même que l'artisanat et le commerce sous réserves et les locaux techniques des administrations publiques sous réserve d'intégration paysagère.

### Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2011

Aucune modification.



## 2.2.2. Les zones à urbaniser

### Zone 1AUa – OAP « Les Violaines »

#### Caractéristiques et objectifs










La zone 1AUa est une zone à vocation principale d'habitat d'une superficie de 0,74 hectares. La zone est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP « Les Violaines », voir le schéma page suivante). L'urbanisation de cette dent creuse est stratégique pour les deux raisons :

- D'une part, il s'agit d'un terrain situé en entrée de ville Nord, limitrophe du territoire de la commune voisine de Valmondois. Son urbanisation s'inscrit ainsi dans une logique de structuration d'un front urbain de manière à marquer plus franchement l'entrée de ville. Ainsi, les constructions s'implanteront en ordre semi-continu le long de la rue de Parmain notamment.
- D'autre part, le terrain est situé à moins de 500m à pied de la gare Transilien de Butry-Valmondois, ce qui en fait un secteur privilégié pour le développement de l'habitat et propice à la pratique de l'intermodalité train-modes actifs. Dans cette optique, un maillage du secteur par des liaisons douces est prévu.

En outre, les diagnostics écologiques conduits sur le secteur n'ont pas révélé de susceptibilité particulière (se référer à la pièce 1.3 « Evaluation environnementale » du présent dossier), le milieu actuel étant en effet constitué pour l'essentiel d'une prairie surpâturée bordée de haies sur sa partie Est et globalement enclavée au sein d'un réseau de routes à forte fréquentation et de maisons individuelles avec jardins privés.





-  Périmètre de l'OUAP
-  Limites communales
-  Aménagement de sécurisation de l'intersection
-  Création d'un trottoir le long de la rue de Parmain jusqu'à la rue des Violaines
-  Alignements d'arbres à créer et/ou à préserver
-  Alignement d'arbres à préserver
-  Maillage du secteur par des liaisons douces
-  Principe de desserte viaire du secteur par la rue des Violaines
-  Principe d'implantation de constructions à vocation d'habitat



Zone 1AUb – OAP « Le Bout Baron »

**Caractéristiques et objectifs**

Cette zone en dent creuse vient compléter et densifier le tissu actuel. Elle s'ouvre sur la rue Pasteur, axe principal d'entrée de Butry-sur-Oise reliant la commune voisine d'Auvers-sur-Oise au centre-ville. Cette situation en fait un secteur préférentiel pour le développement de l'habitat.

L'objectif est de proposer un aménagement cohérent avec le tissu urbanisé environnant. Ainsi, une attention particulière sera apportée au traitement architectural et paysager de l'opération, de même qu'aux conditions de desserte de la zone, dans la mesure où son accroche au réseau viaire s'effectuera via la rue Pasteur, axe très fréquenté de la commune.

En outre, les diagnostics écologiques conduits sur le secteur n'ont pas révélé de susceptibilité particulière (se référer à la pièce 1.3 « Evaluation environnementale » du présent dossier), le milieu actuel étant en effet constitué d'une ancienne parcelle agricole enclavée au sein d'un réseau urbain de maisons individuelles avec jardins privatifs.















## Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise

Justification des choix



-  Périmètre de l'OUAP
-  Zone d'implantation des constructions à vocation d'habitat
-  Trottoir à aménager
-  Maillage de maisons douces de dessert interne à prévoir
-  Principe de desserte viaire
-  Aménagements de sécurisation de l'intersection à prévoir
-  Alignements d'arbres à préserver
-  Recul des constructions à observer par rapport au coteau boisé
-  Système de noues à prévoir pour l'infiltration des eaux pluviales
-  Raccordement à prévoir au réseau d'assainissement collectif

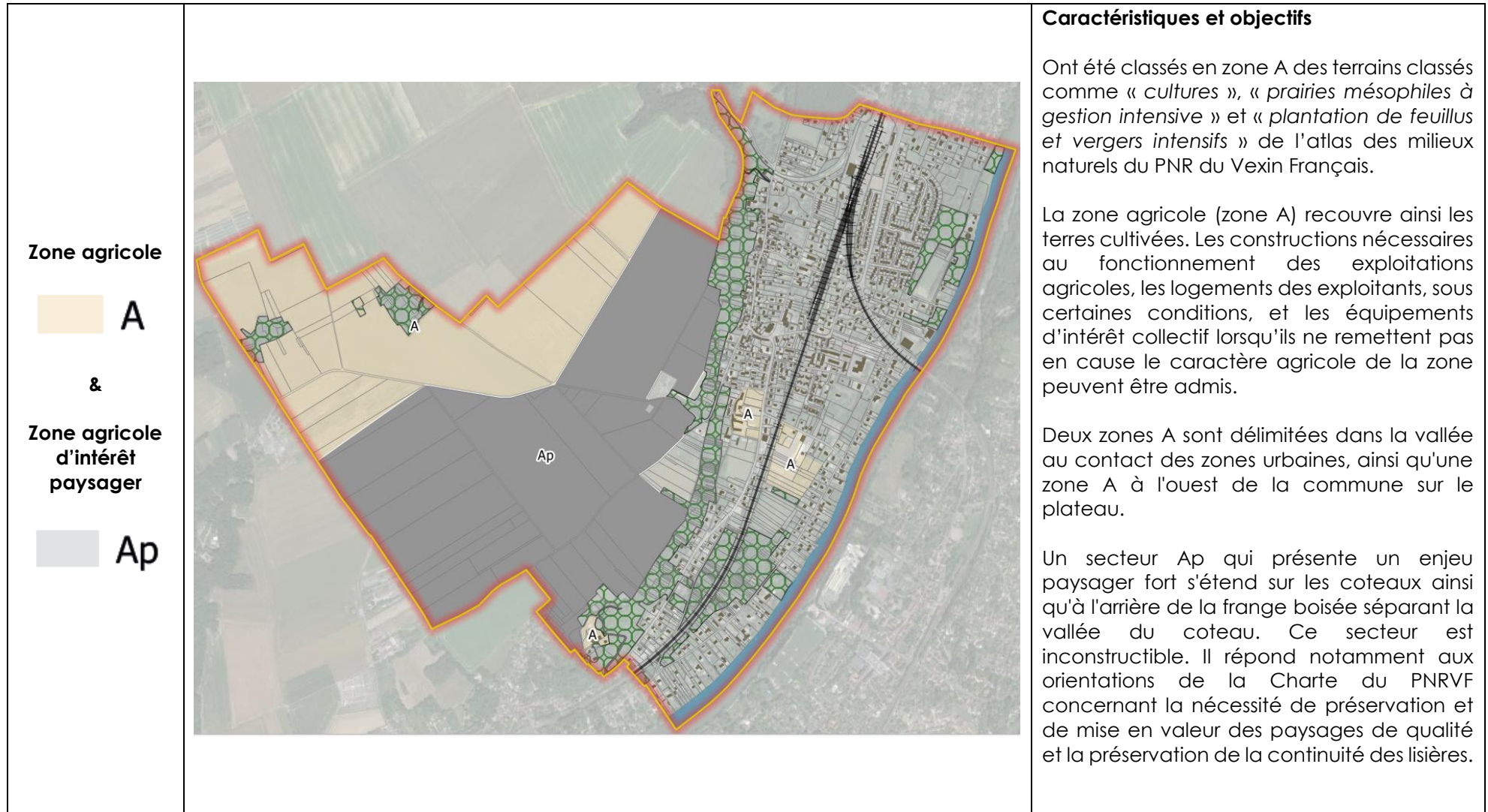


## Zones 1AUa & 1AUb - Traduction règlementaire

- Le contour de la zone 1AUa n'a pas été modifié par rapport à celui du PLU approuvé en 2011.
- Le contour de la zone 1AUb a été légèrement modifié, afin d'exclure les parcelles AC 482 (442m<sup>2</sup>) et AC 483 (57m<sup>2</sup>), désormais construites.
- Les articles 1.1 et 1.2 autorisent la destination habitation, de même que les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et les services publics afin de garantir un certain degré de mixité fonctionnelle.
- L'article 1.3 fixe une proportion minimum de 40% de logements sociaux pour la zone 1AUa et 80% de logements sociaux pour la zone 1AUb.
- Les règles relatives à la volumétrie des constructions reprennent pour l'essentiel les règles des autres zones d'habitat du PLU –(implantation en retrait d'au moins 4 mètres des voies, hauteur limitée à 7 mètres), à l'exception du coefficient d'emprise au sol, qui n'est pas réglementé en 1AUa (Les Violaines) et limitée à 50% maximum en zone 1AUb. La règle d'emprise au sol choisie pour chacune des deux zones à urbaniser découle ainsi de la règle en vigueur dans les tissus urbains environnants : non réglementée en zone UA (proche 1AUa) ; limitée respectivement à 40% en zone UG et 35% en zone UH (proche 1AUb). Un coefficient d'emprise au sol de 50% a été retenu en zone 1AUb afin de permettre une densité bâtie plus importante et *in fine* de réaliser les logements sociaux requis dans le cadre de la stratégie de rattrapage du taux légal que s'est fixée la commune.
- L'article 2.3 fixe néanmoins une proportion minimale d'espaces libres de pleine terre : ceux-ci devront couvrir 50% de la superficie du terrain d'assiette.



## 2.2.3. Les zones agricoles



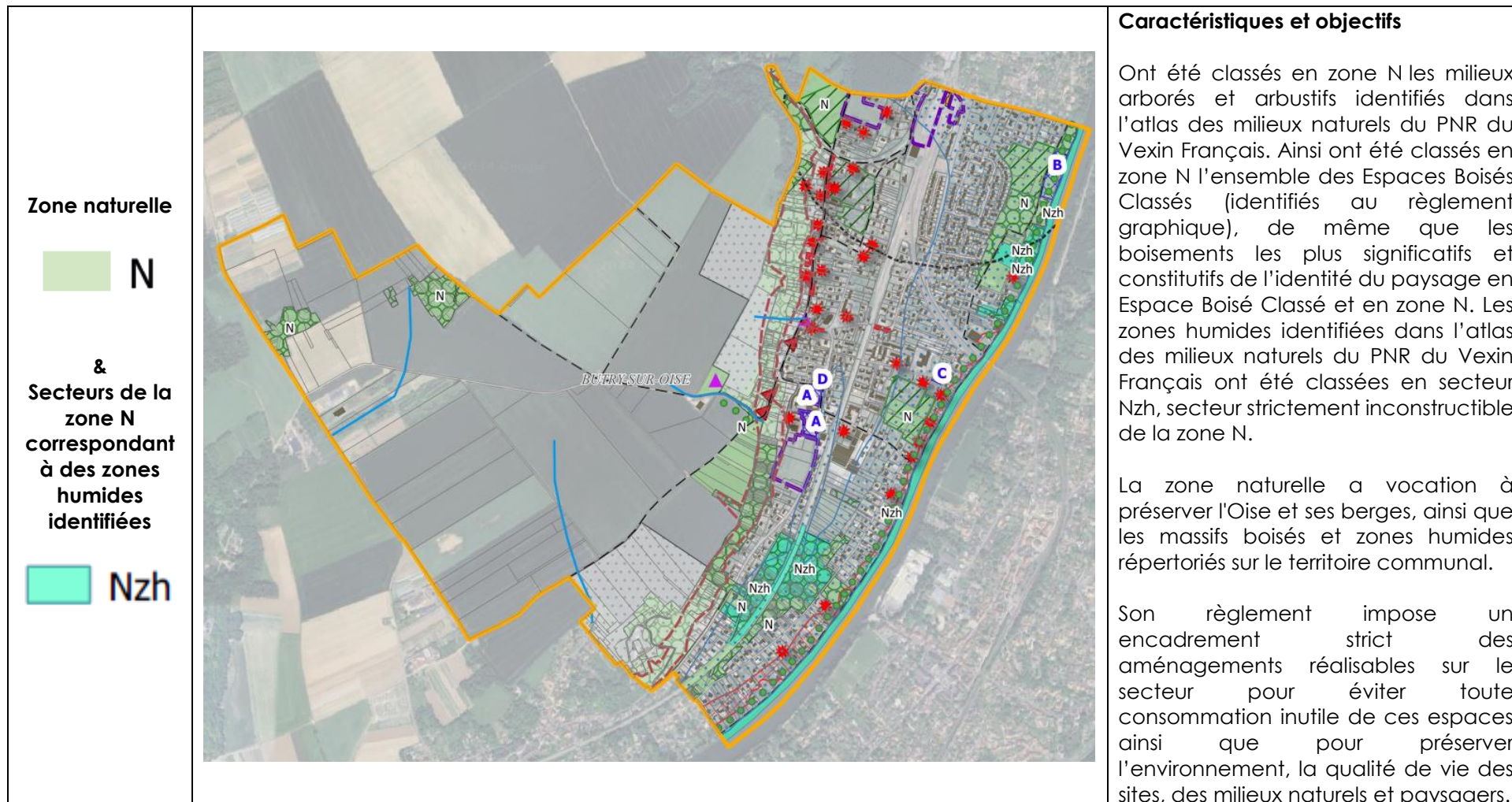


## Traduction réglementaire

- Les contours de la zone A et de leur secteur Ap n'ont pas évolué par rapport au PLU approuvé en 2011.
- En dehors de la zone Ap qui est strictement inconstructible, l'article 1 autorise la destination « exploitation agricole et forestière », mais également les logements et hébergements sous conditions particulières (1 logement par exploitation dans une limite de 250m<sup>2</sup> SHON ; extensions et aménagement des habitations existantes dans une limite de 250m<sup>2</sup> après extension ; changement de destination autorisé des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial dès lors que l'activité agricole n'est pas compromise). En outre, les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.
- L'article 1.3 réglemente la hauteur des constructions à 7 mètres, mais une possibilité de dépassement est prévue pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif. L'insertion du bâtiment devra tout de même veiller à la préservation du paysage.
- Le même article 1.3 prévoit le maintien de marges d'isolement de 6 m par rapport aux limites séparatives pour les constructions à usage d'habitation et de 10 m pour les autres bâtiments, afin de permettre le passage des engins agricoles autour des bâtiments.
- L'article 1.4 liste les éléments remarquables du paysage auxquels s'appliquent des prescriptions particulières en vue de leur préservation.
- L'article 2.1 prescrit la préservation des voies et cheminements piétons dans une optique de développement de l'intérêt touristique de la commune et de préservation du paysage.



## 2.2.4. Les zones naturelles et forestières





### Traduction règlementaire

- Les contours de la zone N ont évolué par rapport au PLU approuvé en 2011 : l'ancienne zone 2AU « Les Grands Prés » a été reclassée en zone N, de même que la prairie située au Sud des Serres de Butry, précédemment classée en A. Une partie de la zone A a également été reclassée dans un secteur Nzh, correspondant aux zones humides identifiées de la commune, strictement inconstructible.
- En dehors de la zone Nzh qui est strictement inconstructible, l'article 1 autorise la sous-destination « exploitation forestière », mais également les logements et hébergements sous conditions particulières (extensions et aménagement des habitations existantes dans une limite de 250m<sup>2</sup> après extension), de même que les abris de jardins, annexes et garages dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 20m<sup>2</sup>.
- En outre, les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.
- L'article 1.3 réglemente la hauteur des constructions à 7 mètres, mais une possibilité de dépassement est prévue pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. L'insertion du bâtiment devra tout de même veiller à la préservation du paysage.
- L'article 3.1 prescrit la préservation des voies et cheminements piétons dans une optique de développement de l'intérêt touristique de la commune et de préservation du paysage.



## 2.2.5. Tableau des surfaces

Zones et secteurs	Superficie du PLU modifié en 2017 (en ha)	Superficie du PLU après révision (en ha)
UA	<b>4,36</b>	<b>4,36</b>
UG	<b>47,87</b>	<b>48</b>
dont UGa	7,52	7,52
dont UGb		1,56
UH	<b>25,79</b>	<b>25,17</b>
dont UHa	7,6	0
dont UHb	0,22	0,41
UM	<b>1,01</b>	<b>0,95</b>
<b>TOTAL U</b>	<b>79</b>	<b>78</b>
1AU	0,74	2,32
2AU	2,98	0
<b>TOTAL AU</b>	<b>3,72</b>	<b>2,32</b>
<b>A</b>	<b>148,39</b>	<b>148,45</b>
dont secteur Ap	89,05	89,1
<b>TOTAL A</b>	<b>148,39</b>	<b>148,45</b>
<b>N</b>	<b>45,2</b>	<b>47,45</b>
dont secteur Nh	0,37	0
dont secteur Nzh		11,55
<b>TOTAL N</b>	<b>45,2</b>	<b>47,45</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>276</b>	<b>277</b>

Les différences de répartition des surfaces des zones entre le PLU approuvé en 2011 et le PLU révisé résultent principalement des changements suivants :

- Classement en zone 1AU de l'ancienne zone 2AU du Bout Baron (1,6 ha) ;
- Restitution à la zone N de l'ancienne zone 2AU des Grands Prés (1,4 ha) ;
- Classement en zone N de la prairie située au Sud des Serres de Butry (1,4 ha) ;
- Création d'un secteur Nzh de la zone N (10,28 ha) afin de protéger les zones humides du territoire.

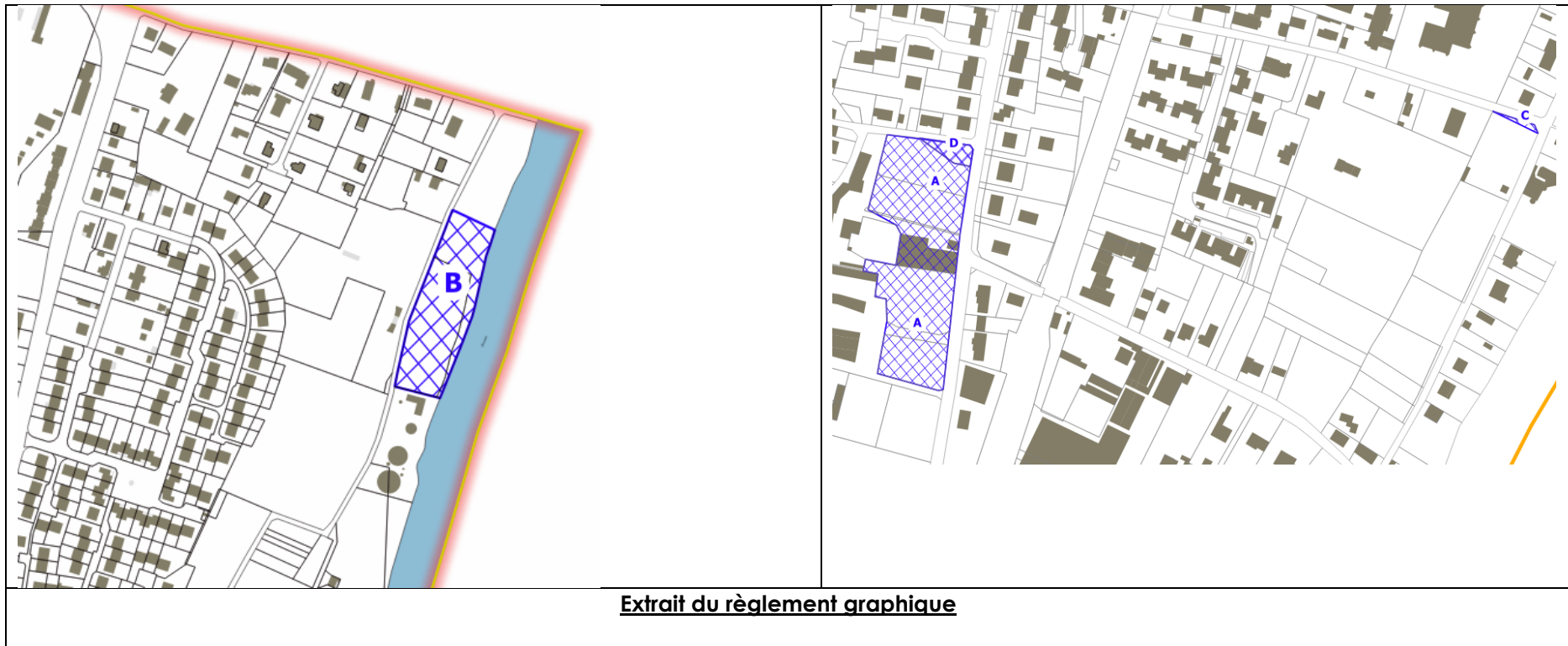
⇒ **Le nouveau zonage permet ainsi de restituer environ 3,3 hectares à la zone N.**



## 2.3. Les prescriptions graphiques complémentaires

### 2.3.1. Les emplacements réservés

Les documents réglementaires du PLU fixent la mise en place d'emplacements réservés. Les servitudes définies sur les terrains particuliers assurent aux collectivités les moyens fonciers leur permettant de réaliser notamment leurs projets d'équipements.





N° du PLU	Désignation	Organisme public bénéficiaire	Surface
A	Equipement public	Commune	7 724 m <sup>2</sup>
B	Extension de la station d'épuration	SICTEU	5 677 m <sup>2</sup>
C	Elargissement de la voirie	Commune	83 m <sup>2</sup>
D	Elargissement de la voirie	Commune	301 m <sup>2</sup>

### 2.3.2. Eléments de patrimoine naturel

L'identification de ces éléments de patrimoine naturel offre une traduction règlementaire aux orientations 2.3.2 (« Protéger les caractéristiques identitaires du paysage »), 2.3.3. (« Respecter la qualité écologique des sites en préservant les coupures vertes et les connections biologiques ») et 2.3.4. (« Protéger les trames végétales urbaines ») du PADD.

Les éléments de patrimoine naturel se répartissent en trois catégories :

#### 1. Les espaces boisés classés, protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Le classement en EBC permet à la commune de protéger les boisements présentant des enjeux importants. Ainsi, ont été classés en EBC : les boisements correspondant au site d'intérêt écologique identifié par le PNR du Vexin Français, également identifié comme « connexion biologique à maintenir ou rétablir » dans la carte des enjeux du patrimoine naturel de la carte du PNRVF.

De même, les boisements les plus significatifs et constitutifs de l'identité du paysage ont été classés en EBC, notamment ceux identifiés comme milieux arborés et zones humides dans l'atlas des milieux naturels élaboré par le PNRVF.

Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements. Toute demande de défrichement (article L 311-1 et suivants du Code Forestier) portant sur cet espace sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable du service forestier de la Direction Départementale des Territoires.

L'identification de ces espaces boisés classés une traduction règlementaire à l'orientation 2.3.3. (« Respecter la qualité écologique des sites en



protégeant les coteaux boisés entre Auvers et Valmondois ») du PADD.

Les espaces boisés classés sont représentés sur le règlement graphique par une trame circulaire verte.

## **2. Les espaces paysagers et alignements d'arbres à préserver, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments de patrimoine naturel sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières :

- Concernant les espaces paysagers, représentés sur le règlement graphique par une trame hachurée verte : ils doivent être mis en valeur et préservés. La coupe et l'abattage des arbres sera soumis à autorisation.
- Concernant les alignements d'arbres, représentés sur le règlement graphique par un linéaire de points verts : ils doivent être mis en valeur et préservés. La coupe et l'abattage des arbres sera soumis à autorisation.

## **3. Les cônes de vues à préserver, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Les cônes de vue, représentés sur le règlement graphique par un triangle rouge, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières : en effet, toute nouvelle construction, installation ou plantation de haute tige dans les zones UA, UG et N sera étudiée dans le respect des cônes de vue identifiés au plan de zonage.



Extrait du règlement graphique



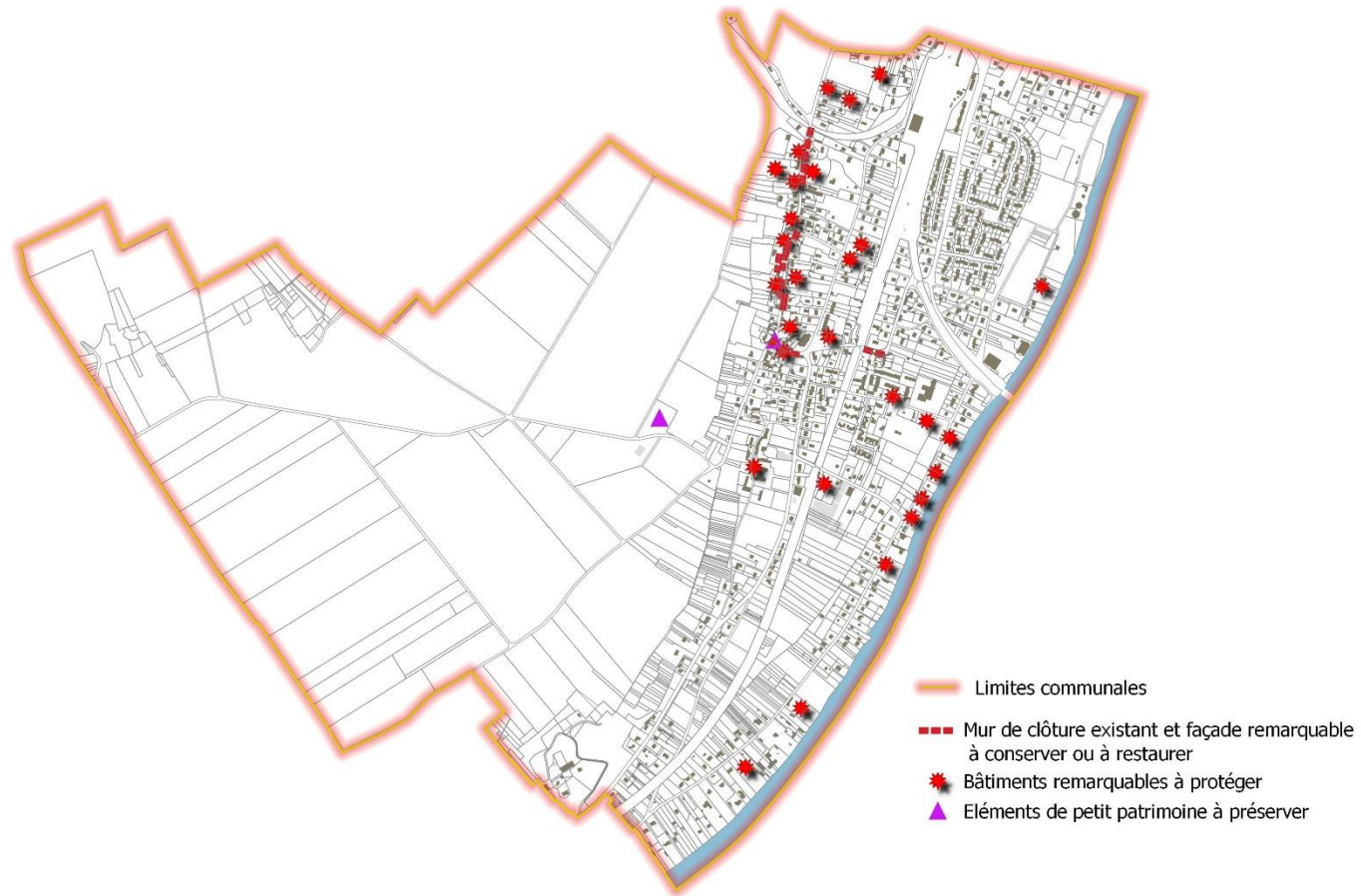
### 2.3.3. Éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments de patrimoine bâti sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières :

- 1. Les murs de clôtures, linéaires et façades remarquables à préserver ou à restaurer**, représentés sur le règlement graphique par un linéaire pointillé rouge. L'article 2.2 du règlement des zones UA, UG, UH rappelle les règles applicables. Ainsi, les murs de clôture doivent être impérativement conservés ou reconstruits à l'identique. Les cas dans lesquels une modification de ces murs est autorisés sont strictement encadrés par le même article (en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement).
- 2. Les bâtiments remarquables à protéger**, représentés sur le règlement graphique par une étoile rouge. L'article 2.2 du règlement des zones UA, UG, UH rappelle les règles applicables. Ainsi, ces bâtiments doivent être impérativement conservés ou reconstruits à l'identique.
- 3. Le petit patrimoine à protéger**, représenté sur le règlement graphique par un triangle mauve. L'article 2.2 du règlement des zones UA, UG, UH rappelle les règles applicables. Ainsi, ces éléments de petit patrimoine doivent être impérativement conservés ou reconstruits à l'identique.

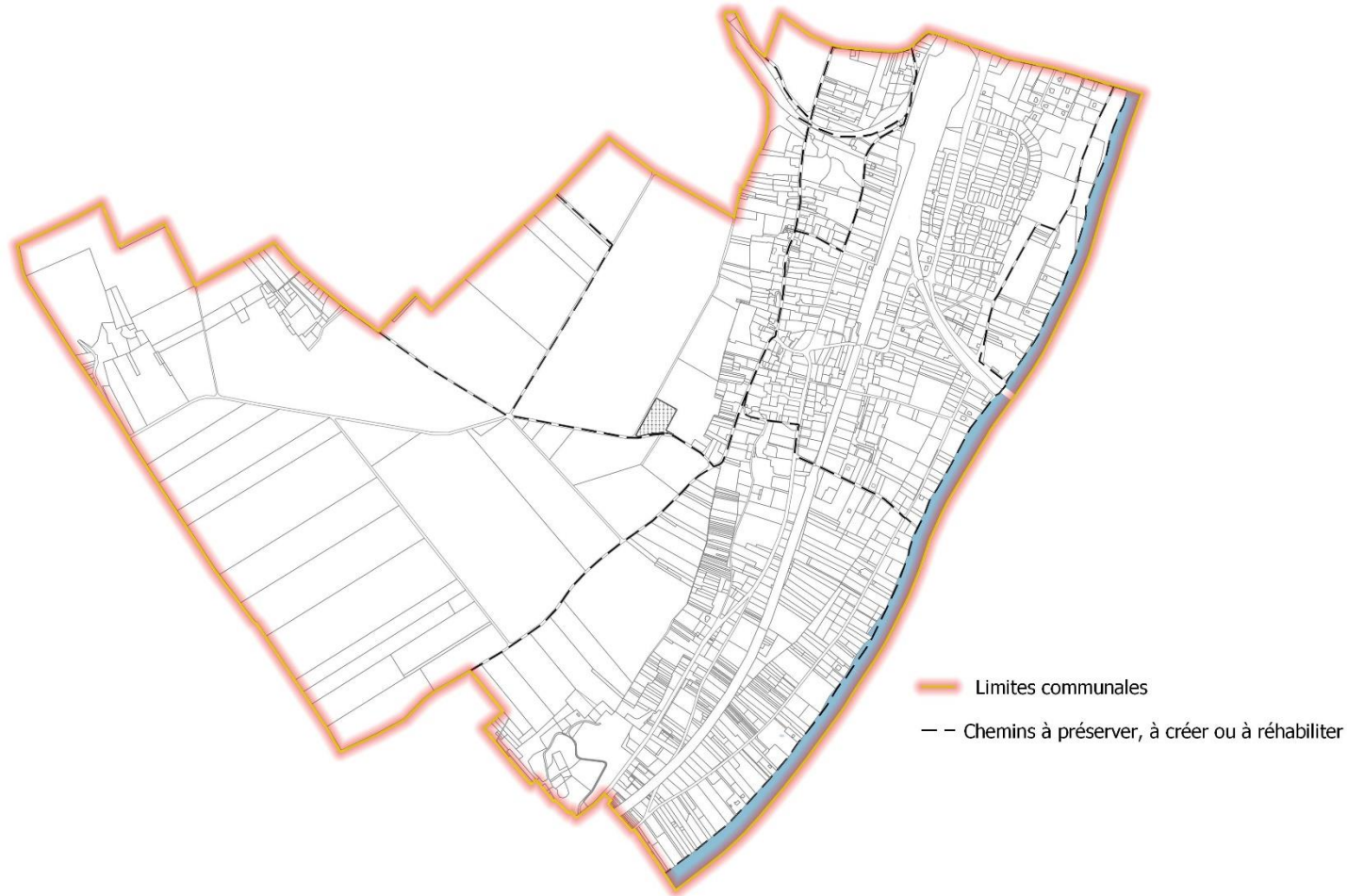
L'identification de ces éléments de patrimoine bâti offre une traduction réglementaire à l'orientation 2.3.2 du PADD (« Protéger les caractéristiques identitaires du paysage »).



**Extrait du règlement graphique**



### 2.3.4. Chemins à préserver, à créer ou à réhabiliter



**Extrait du règlement graphique**

Des chemins pédestres sont identifiés au plan de zonage, figurés par un trait pointillé noir.

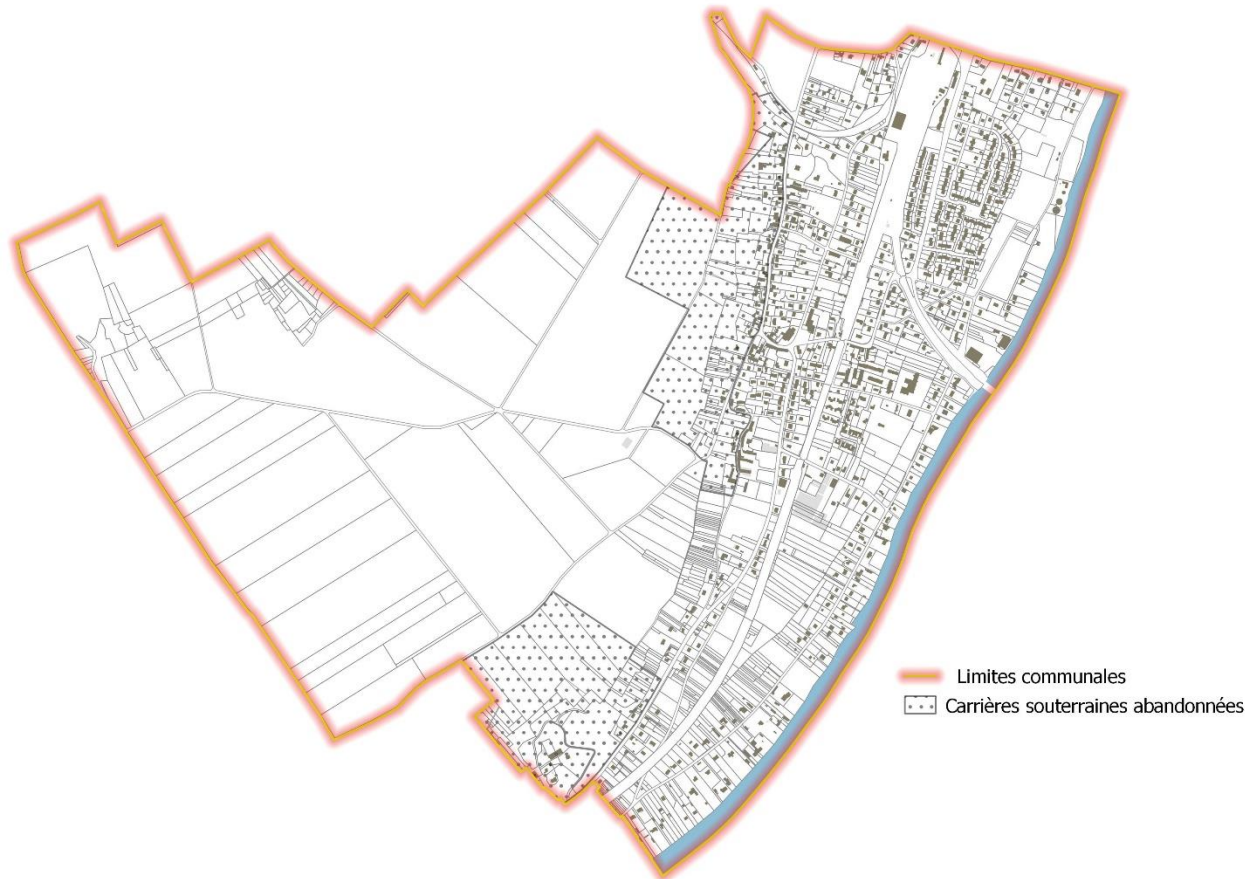
L'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones urbaines et à urbaniser prescrit la préservation des voies et chemins repérés au plan de zonage.

De même, l'article 3.1 du règlement de la zone A et de la zone N prescrit la préservation de ces voies et chemins.

L'identification de ces voies et chemins offre une traduction réglementaire aux orientations 2.2.1 (« Renforcer l'attractivité de la commune en améliorant l'accessibilité de la commune ») et 2.2.2 (« Développer l'offre touristique ») du PADD.



### 2.3.5. Carrières souterraines abandonnées



**Extrait du règlement graphique**

Les carrières souterraines abandonnées sont identifiées au plan de zonage.

Cette prescription découle du Plan de Prévention des Risques, joint aux annexes du dossier de PLU.

Ces périmètres figurent également sur le plan des servitudes d'utilité publique.

A l'intérieur de ces zones, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) et peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

L'identification de ces carrières offre une traduction réglementaire à l'orientation 2.3.1 (« Prendre en compte les risques et les nuisances ») du PADD.

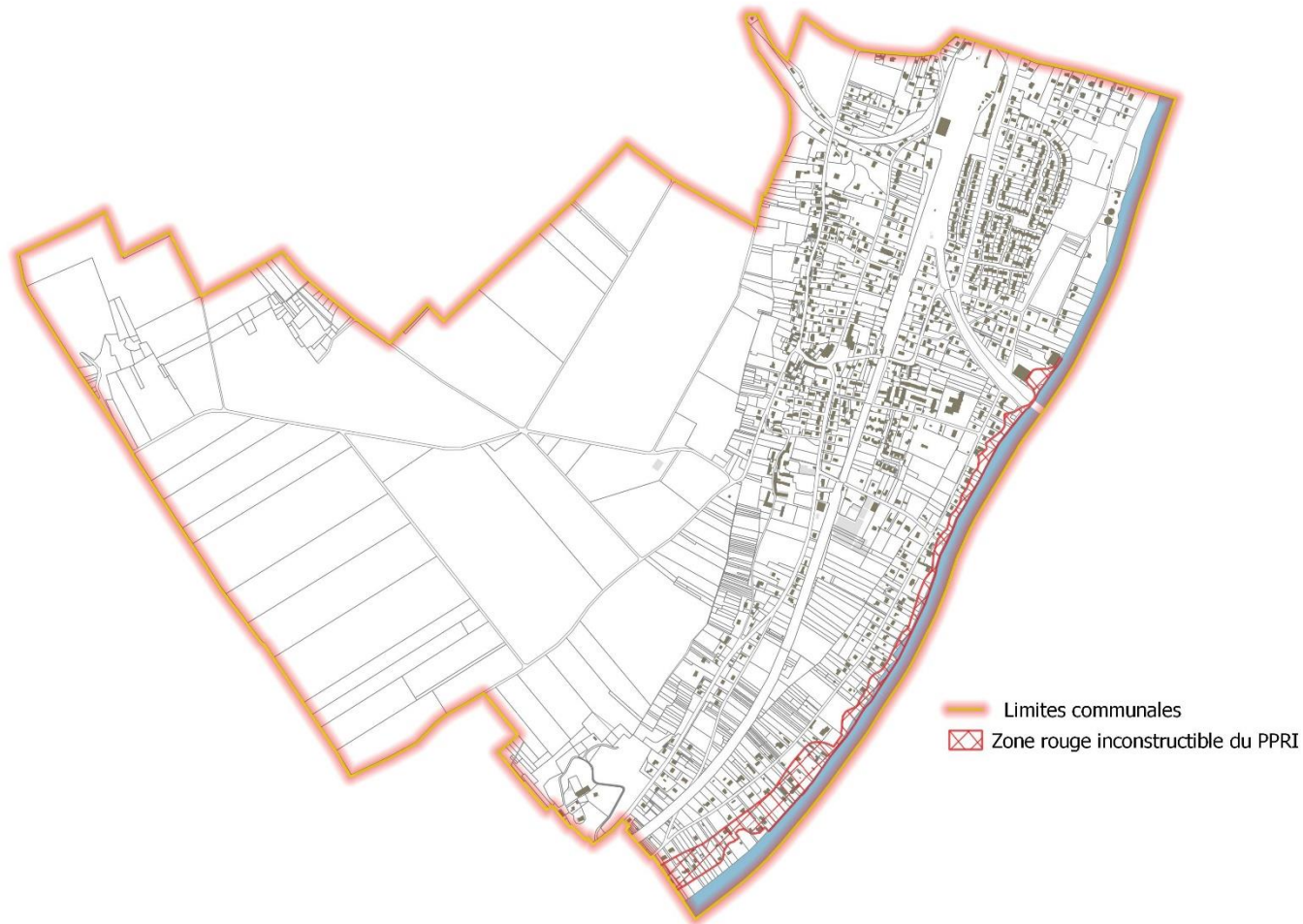


### 2.3.6. Zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation

La zone rouge du PPRI, inconstructible, est représentée par une trame hachurée rouge dans le règlement graphique.

Cette zone découle de la prise en compte des dispositions du PPRI, joint aux annexes du présent dossier de PLU.

L'identification de la zone rouge du PPRI offre une traduction réglementaire à l'orientation 2.3.1 (« Prendre en compte les risques et les nuisances ») du PADD.



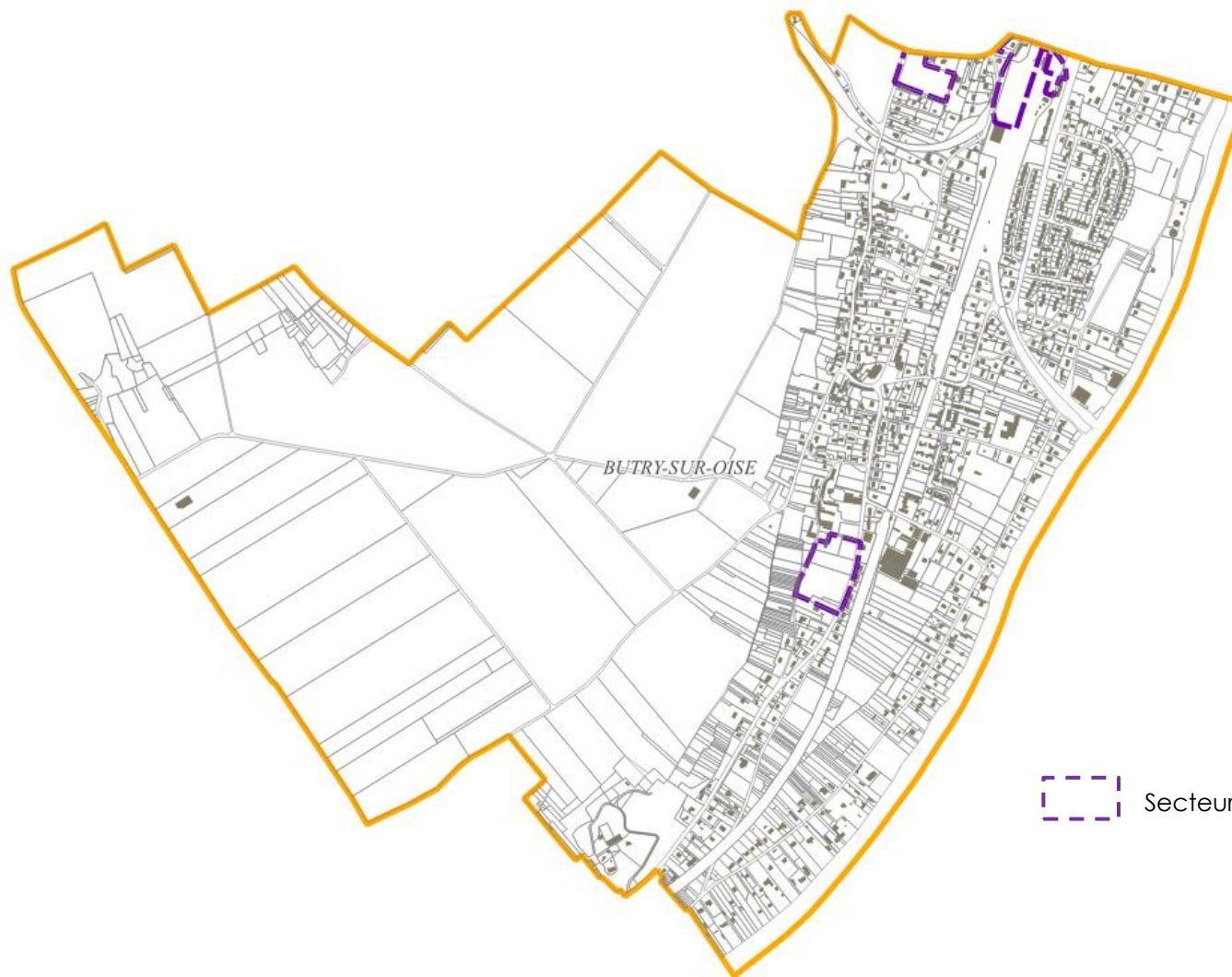
**Extrait du règlement graphique**



### 2.3.7. Secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Le PLU comprend 4 OAP :**

- Les Violaines, à vocation d'habitat, correspondant à une zone à urbaniser (1AUa) dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme.
- Le Bout Baron, correspondant à une zone à urbaniser (1AUb) à vocation d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme.
- Le pôle gare de Butry-Valmondois, correspondant à la zone UG, à vocation d'habitat, de service et d'activité économique.
- Un ensemble de terrains dédié à la création d'équipements publics de proximité.



 Secteurs couverts par des OAP

**Extrait du règlement graphique**



## 2.4. Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### 2.4.1. Cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION DU PADD	TRADUCTION DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
<p><b>2.1. POURSUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS SUR LA COMMUNE</b></p> <p>2.1.1. <i>Poursuivre la croissance du parc de logement dans une logique de mixité sociale et urbaine</i></p> <p>2.1.2 <i>Conforter l'enveloppe urbaine et maîtriser les modalités de l'urbanisation en extension</i></p> <p>2.1.3. <i>Adapter les équipements à l'arrivée de nouvelles populations</i></p>	<p>Les 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 rattrapage du taux légal de logements sociaux prescrite dans le contrat de mixité sociale approuvé par la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Environ 32 logements dont 14 LLS pour les Violaines (0,74 ha) ;</li><li>• Environ 100 logements dont 80% de LLS pour le Bout Baron (1,6 ha) ;</li><li>• Environ 30 logements dont 60% de LLS pour le Secteur Gare.</li></ul> <p>La mobilisation de ces secteurs d'OAP permet ainsi à la commune de réaliser le besoin en logements en extension nécessaire (rappel : 136 logements, afin d'atteindre 2700 habitants en 2035) tout en limitant la consommation foncière à 2,34 hectares, ce qui est conforme au SDRIF.</p>












<p><b>2.2. ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE BUTRY-SUR-OISE</b></p> <p>2.2.1. Renforcer l'attractivité de la commune en maintenant l'offre de commerces et de services, en améliorant l'accessibilité de la commune et en valorisant les espaces publics</p> <p>2.2.2. Développer l'offre touristique</p> <p>2.2.3. Favoriser le maintien des activités agricoles</p>	<p>Les trois secteurs d'OAP prévoit la création de liaisons piétonnes et/ou cyclables. De même, des aménagements sont prévus (création de trottoirs, carrefours) afin de sécuriser l'accès aux secteurs des Violaines et du Bout Baron par les modes actifs.</p> <p>L'OAP « Secteur Gare » prévoit la création de commerces en rez-de-chaussée des logements de manière à constituer une nouvelle polarité commerciale en lien avec la gare de Butry-Valmondois.</p> <p>Les constructions devront s'implanter en veillant à préserver le paysage communal et notamment les vues vers les éléments de patrimoine naturel et bâti identifiés au plan de zonage.</p>
<p><b>2.3. VEILLER A LA PRESERVATION DE LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT</b></p> <p>2.3.1. Prendre en compte les risques naturels et les nuisances</p> <p>2.3.2. Protéger les caractéristiques identitaires du paysage</p> <p>2.3.3. Respecter la qualité écologique des sites</p> <p>2.3.4. Protéger les trames végétales urbaines</p>	<p>L'imperméabilisation des surfaces est limiter au maximum afin de permettre le traitement des eaux pluviales à la parcelle et des aménagements de stockage et d'infiltration dimensionnés à l'échelle du projet sont à prévoir. Les revêtements perméables sont à privilégier pour l'aménagement des places de stationnement.</p> <p>La plantation de talus et l'utilisation de noues est à privilégier pour éviter les phénomènes d'érosion. Ainsi, un système de noues est par exemple prévu pour le secteur du « Bout Baron » de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>L'implantation, les styles architecturaux, les volumes et les matériaux choisis devront veiller à garantir une bonne insertion urbaine et paysagère de la construction. De même, le traitement paysager des constructions devra être soigné.</p> <p>Les arbres et éléments de végétation existants doivent être conservés autant que possible. Pour le secteur du « Bout Baron », l'implantation des constructions devra observer un recul par rapport à la lisière du coteau boisé de Butry de manière à préserver la qualité écologique du site.</p> <p>Les structures paysagères sont à reconstituer, voire à prolonger afin de conserver l'habitat de la faune locale. Ainsi, les trois secteurs d'OAP prévoient des orientations relatives aux plantations : des alignements d'arbres sont ainsi à prévoir aux abords des voies/liaisons douces à créer. Les essences locales et plantations mixtes sont à privilégier afin de favoriser la biodiversité et la qualité du paysage urbain. Des haies et alignements d'arbres existants sont également identifiés comme devant être préservés.</p>



## 2.4.2. Les Violaines (1AUa)



-  Périmètre de l'OAP
-  Limites communales
-  Aménagement de sécurisation de l'intersection
-  Création d'un trottoir le long de la rue de Parmain jusqu'à la rue des Violaines
-  Alignements d'arbres à créer et/ou à préserver
-  Alignement d'arbres à préserver
-  Maillage du secteur par des liaisons douces
-  Principe de desserte viaire du secteur par la rue des Violaines
-  Principe d'implantation de constructions à vocation d'habitat

L'urbanisation de cette dent creuse est stratégique pour les deux raisons :

- D'une part, il s'agit d'un terrain situé en entrée de ville, limitrophe du territoire de la commune voisine de Valmondois. Son urbanisation s'inscrit ainsi dans une logique de structuration d'un front urbain de manière à marquer plus franchement l'entrée de ville. Ainsi, les constructions s'implanteront en ordre semi-continu le long de la rue de Parmain notamment.
- D'autre part, le terrain est situé à moins de 500m à pied de la gare Transilien de Butry-Valmondois, ce qui en fait un secteur privilégié pour le développement de l'habitat et propice à la pratique de l'intermodalité train-modes actifs. Dans cette optique, un maillage du secteur par des liaisons douces est prévu.

En outre, les diagnostics écologiques conduits sur le secteur n'ont pas révélé de susceptibilité particulière (se référer à la pièce 1.3 « Evaluation environnementale » du présent dossier), le milieu actuel étant en effet constitué pour l'essentiel d'une prairie surpâturée bordée de haies sur sa partie Est et globalement enclavée au sein d'un réseau de routes à forte fréquentation et de maisons individuelles avec jardins privés.

Le secteur est ainsi couvert par les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

- La construction d'une trentaine de logements dont 14 logements locatifs sociaux ;
- Le maillage du secteur en liaisons douces de manière à permettre de rejoindre facilement le pôle gare de Butry-Valmondois ;
- L'élargissement et la sécurisation du trottoir le long de la rue de Parmain.



### 2.4.3. Le Bout Baron (1AUb)



- Périmètre de l'OAP
- Zone d'implantation des constructions à vocation d'habitat
- Trottoir à aménager
- Maillage de liaisons douces de desserte interne à prévoir
- Principe de desserte viaire
- Aménagement de sécurisation de l'intersection à prévoir
- Alignements d'arbres à préserver
- Recul des constructions à observer par rapport au coteau boisé
- Système de noues à prévoir pour l'infiltration des eaux pluviales
- Raccordement à prévoir au réseau d'assainissement collectif

Le secteur du Bout Baron correspond à la zone 1AUb.

Cette zone en dent creuse vient compléter et densifier le tissu actuel. Elle s'ouvre sur la rue Pasteur, axe principal d'entrée de Butry-sur-Oise reliant la commune voisine d'Auvers-sur-Oise au centre-ville. Cette situation en fait un secteur préférentiel pour le développement de l'habitat.

L'objectif est de proposer un aménagement cohérent avec le tissu urbanisé environnant. Ainsi, une attention particulière sera apportée au traitement architectural et paysager de l'opération, de même qu'aux conditions de desserte de la zone, dans la mesure où son accroche au réseau viaire s'effectuera via la rue Pasteur, axe très fréquenté de la commune.

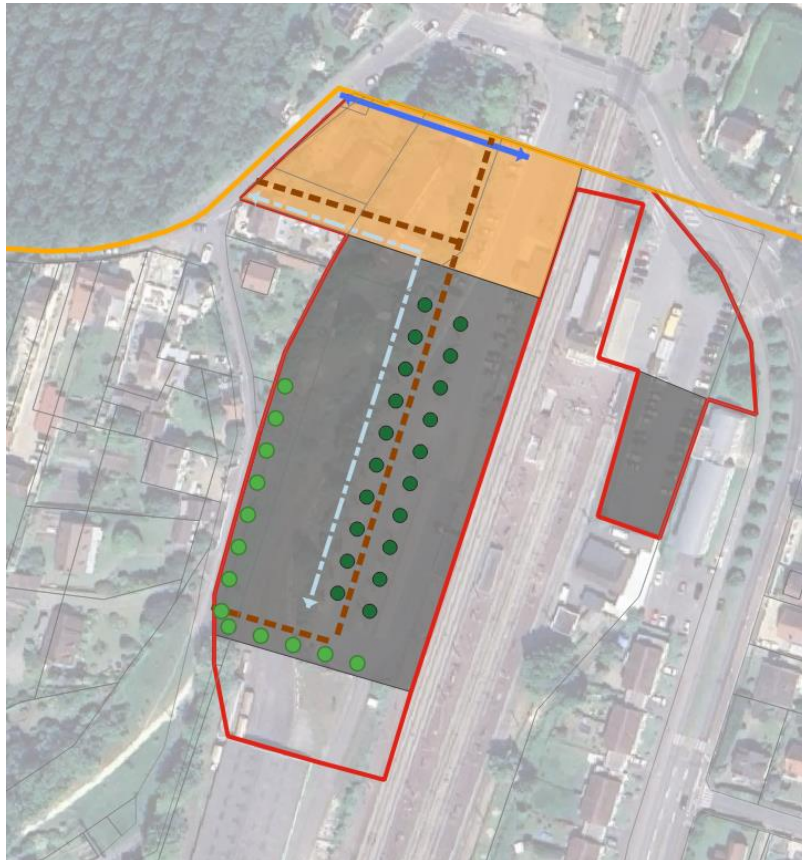
En outre, les diagnostics écologiques conduits sur le secteur n'ont pas révélé de susceptibilité particulière (se référer à la pièce 1.3 « Evaluation environnementale » du présent dossier), le milieu actuel étant en effet constitué d'une ancienne parcelle agricole enclavée au sein d'un réseau urbain de maisons individuelles avec jardins privatifs.

Le secteur est notamment couvert par les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

- La construction de 105 logements, dont 80 logements locatifs sociaux et 25 maisons individuelles ;
- Un retrait imposé des constructions par rapport au coteau boisé de Butry-sur-Oise (zone d'intérêt écologique identifiée par le PNR du Vexin Français) ;
- Une accroche au réseau viaire via la rue Pasteur et la création d'un trottoir pour permettre la fréquentation sécurisée du secteur par les modes doux ;
- Un maillage du secteur par des liaisons douces se reliant au réseau existant et à créer (secteur d'équipements publics à créer au Nord, chemin des Ravaudes).



## 2.4.4. Secteur Gare



### Orientations

- Alignements d'arbres à préserver
- Alignement d'arbres à créer
- - - Liaison douce traversante
- Principe de desserte viaire du parking Ouest
- Principe d'implantation de constructions à vocation mixte

### Informations

- ↔ Principe de desserte viaire du parking prévue dans le projet IDF Mobilités
- Parkings prévus dans le projet IDF Mobilités
- Périmètre de l'OAP
- Limites communales

Le périmètre de l'OAP s'étend pour une large partie sur le territoire communal de Butry-sur-Oise, de même que sur une petite partie du territoire de la commune voisine de Valmondois.

Le réaménagement du secteur est stratégique à plusieurs titres :

- Le pôle gare de Butry-Valmondois est aujourd'hui peu lisible et peu valorisé. Le flux de passagers du pôle gare constitue en effet une opportunité intéressante pour la constitution d'une nouvelle polarité commerciale à l'échelle de la commune.
- Le pôle gare représente une réserve foncière intéressante en vue de densifier le tissu urbanisé communal, d'autant plus que la commune ne dispose pas d'un potentiel foncier résiduel important dans les zones urbaines du fait d'une position entre l'Oise et le coteau boisé de Butry. Le réaménagement du pôle gare offre ainsi une traduction concrète de l'objectif du SDRIF consistant à augmenter la densité bâtie de 15% dans un rayon d'1km autour des gares. Ainsi, la typologie à privilégier sera le logement collectif pour une densité minimale de l'opération de 70 logements à l'hectare.
- La création d'un quartier de gare sera réalisé en lien avec le réaménagement du parking de la gare, projet piloté par SNCF Gares & Connexions en vue de développer l'intermodalité train-voiture.

Dans l'attente d'une plus grande formalisation du projet concertée avec les partenaires (IDF Mobilités, SNCF), des orientations « a minima » ont ainsi été retenues pour l'aménagement et la programmation de ce secteur, notamment :

- La création de constructions à vocation mixte au Nord du secteur, en limite avec la commune de Valmondois ;
- Un principe de création d'une voirie de desserte de ces constructions et une accroche au réseau existant par la rue des Violaines ;
- La création d'une liaison douce traversant l'emprise dédiée au parking.



**Plan Local d'Urbanisme de Butry-sur-Oise**  
Justification des choix