



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.A **Diagnostic territorial**

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





SOMMAIRE

1. AVANT-PROPOS	5
1.1. Présentation de la commune de Butry-sur-Oise	6
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
2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	17
2.2. Dynamiques démographiques	18
CE QU'IL FAUT RETENIR	18
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
2.3. Dynamiques résidentielles	24
CE QU'IL FAUT RETENIR	24
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
2.4. Emploi et tissu économique	32
CE QU'IL FAUT RETENIR	32
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
2.5. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE	39
CE QU'IL FAUT RETENIR	39
2.5.1. Les capacités de stationnement	40
2.5.2. Mobilités	53
2.5.3. Équipements et services	57



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



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 km². 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-impressionnistes.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^{ème} siècle et a favorisé l'attractivité des bords de rivière. Dans la deuxième moitié du XIX^{ème} 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).

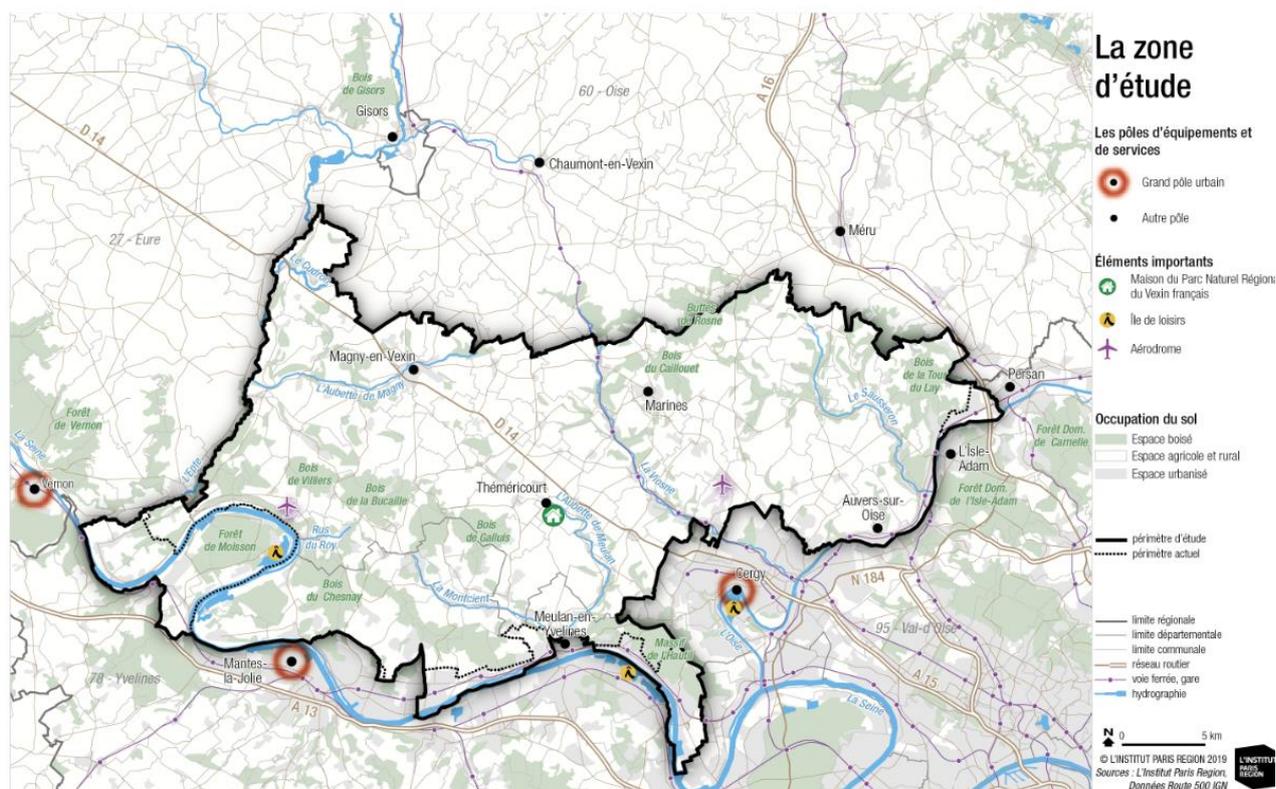
A compter du 01/01/2008, la communauté déclare d'intérêt communautaire les structures multi-accueils et les centres de loisirs (compétence facultative : enfance). Par arrêté préfectoral du 21 juin 2017, le Préfet du Val d'Oise procède à la mise en conformité des statuts pour y intégrer l'intégralité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

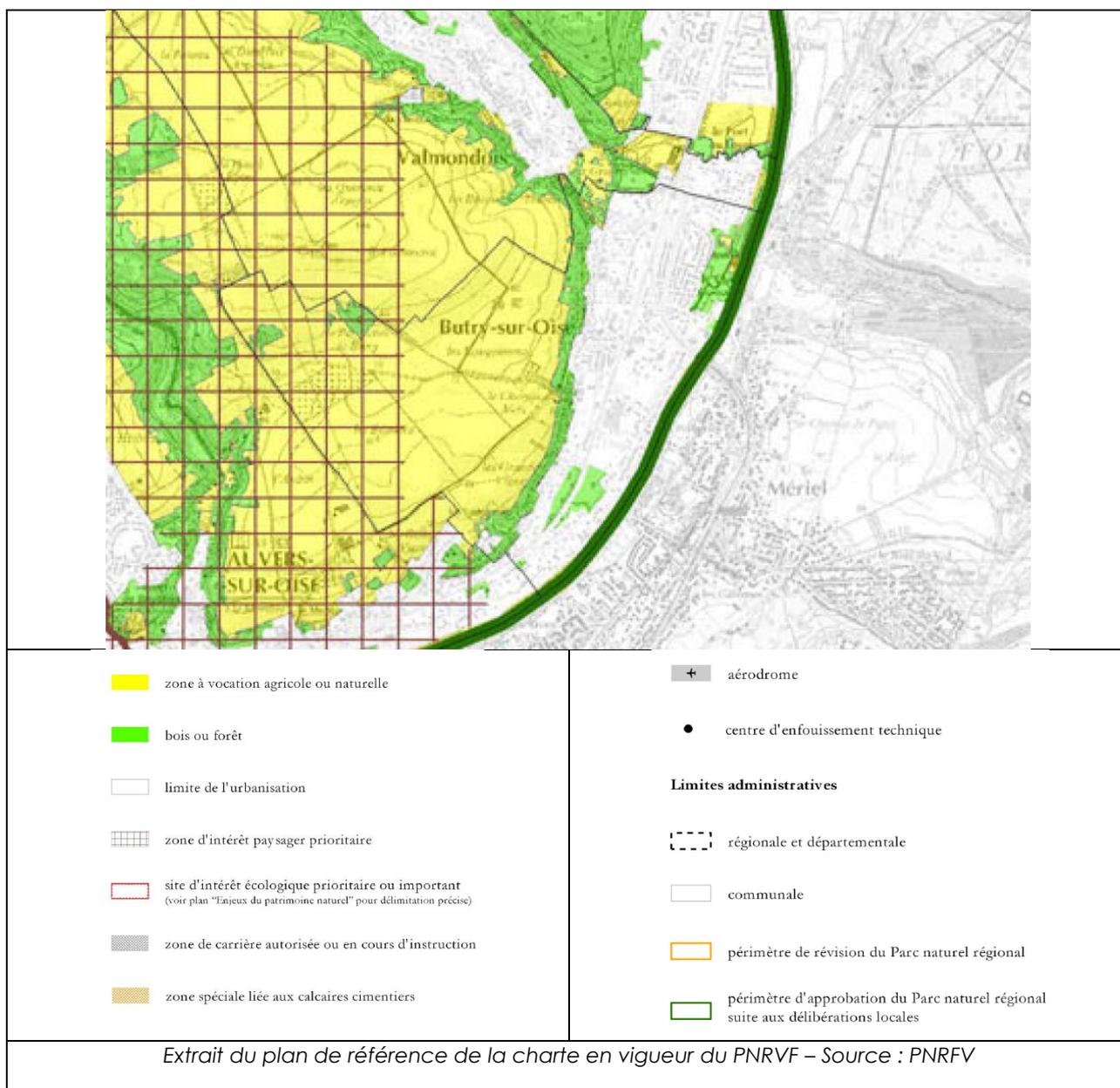
- **En matière de préservation des espaces naturels et des paysages**

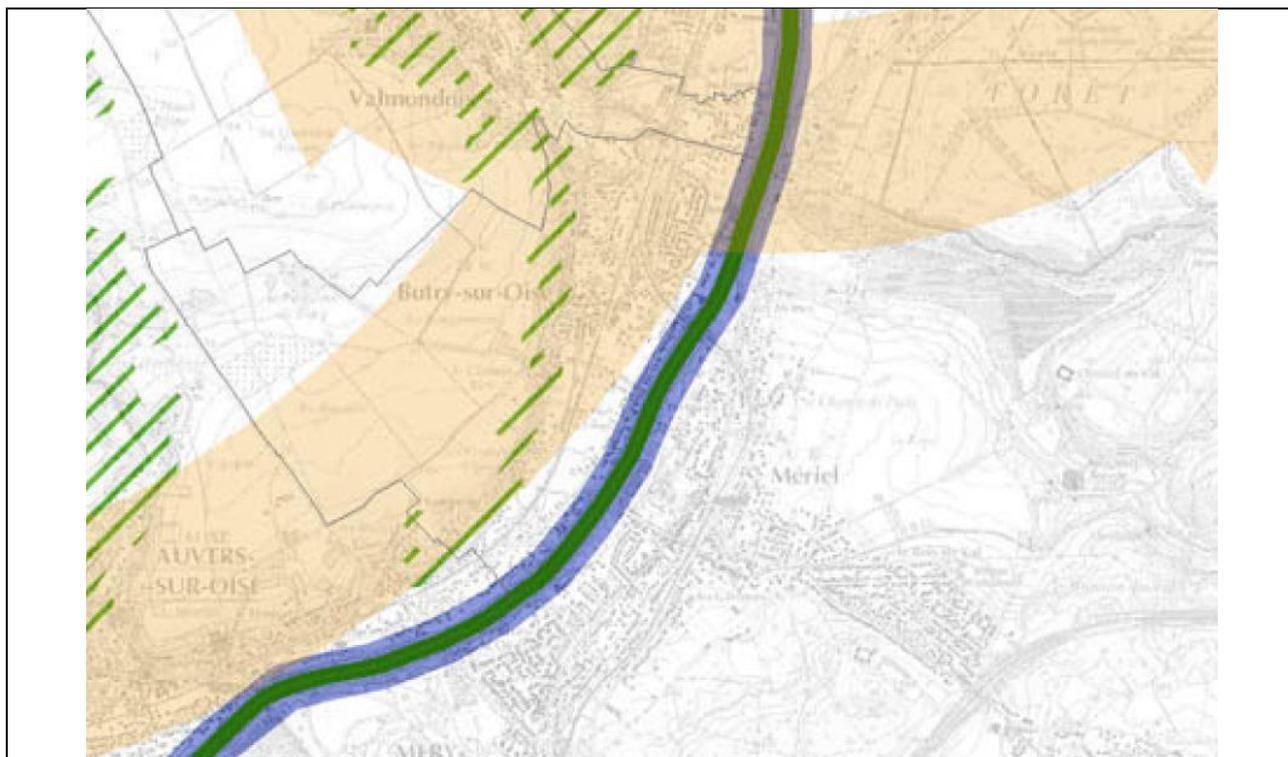
Le territoire de la commune étant concerné par des connexions biologiques (voir les extraits des plans de référence ci-dessous), il est mentionné que la commune s'engage : « à maintenir les espaces naturels existants et à les rendre inconstructibles pour préserver la seule zone de passage encore possible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





 site d'intérêt écologique prioritaire

 site d'intérêt écologique important

 site d'intérêt écologique potentiel

Présence attestée d'espèce remarquable

 Chouette chevêche

 chauve-souris

 Oedicnème criard

 connexion biologique à maintenir ou à rétablir

Limites administratives

 régionale et départementale

 communale

 périmètre de révision du Parc naturel régional

 périmètre d'approbation du Parc naturel régional suite aux délibérations locales

Extrait du plan de référence des enjeux du patrimoine naturel de la charte en vigueur du PNRVF – Source : PNRVF



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 :

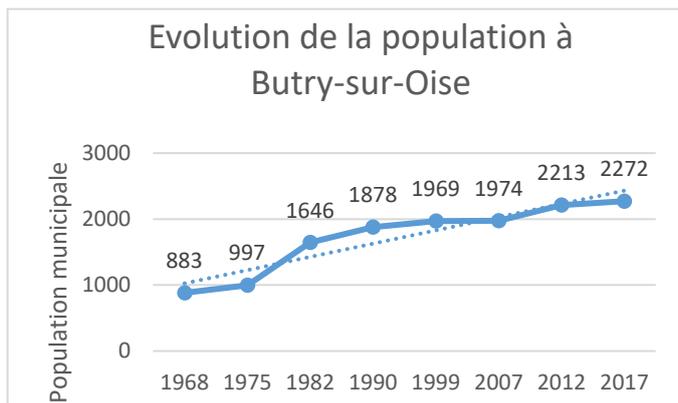
- Une population en proie à une dynamique de vieillissement.

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).



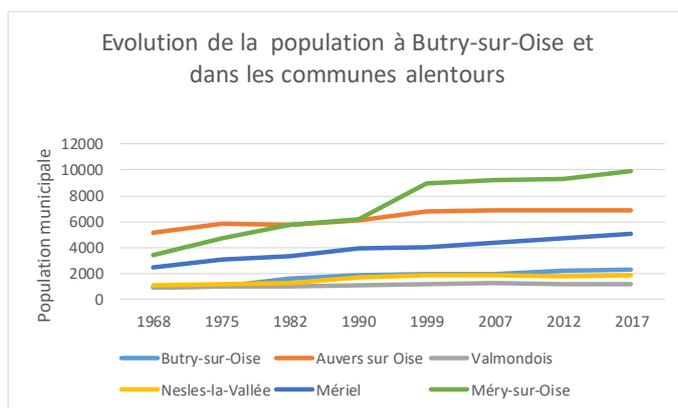
2.2.1. Une croissance démographique depuis 30 ans



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%.

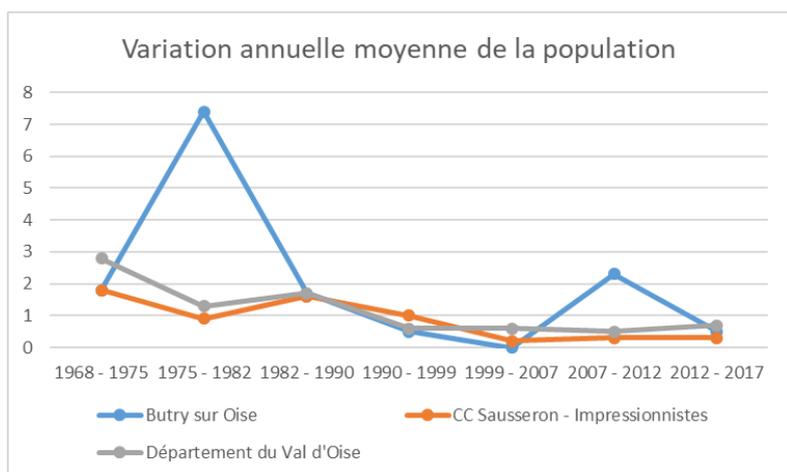
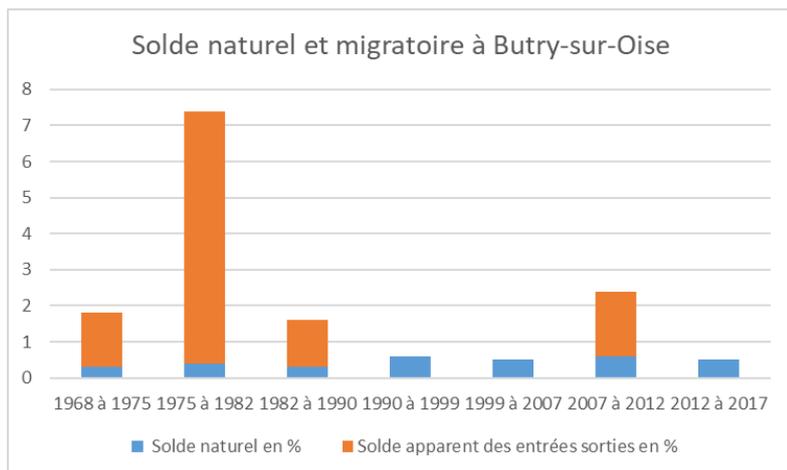
De 1975 à 1982, l'augmentation de la population a surtout été due à l'apport de population extérieure à la commune. A partir de 1982, le solde migratoire se stabilise à l'instar du taux de croissance annuel de la population. Il atteint des valeurs légèrement négatives de 1990 à 2007, la dynamique démographique 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



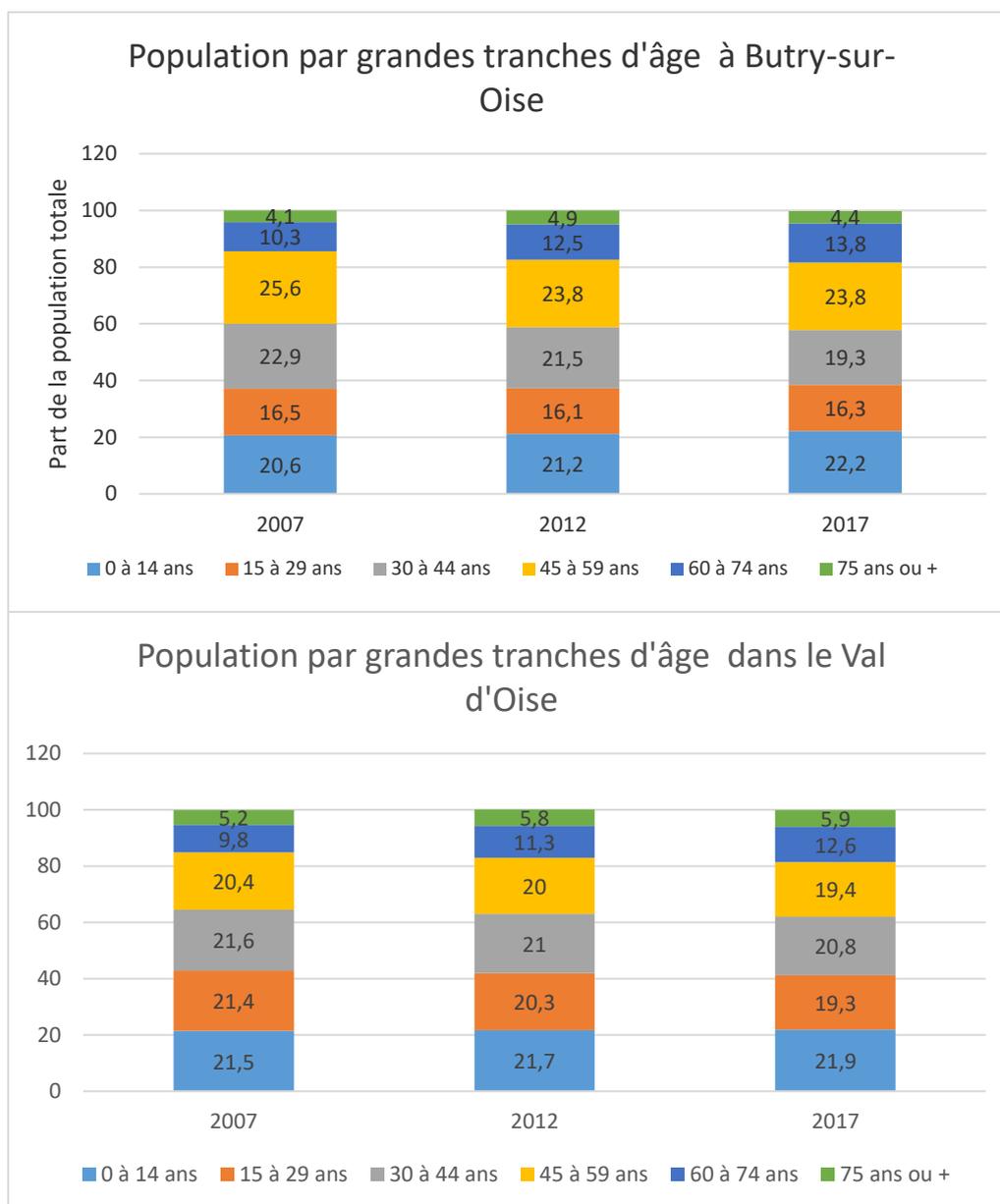
Le solde naturel est assez stable, avec stabilisation autour de 0.5% par an à partir des années 1990.

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.

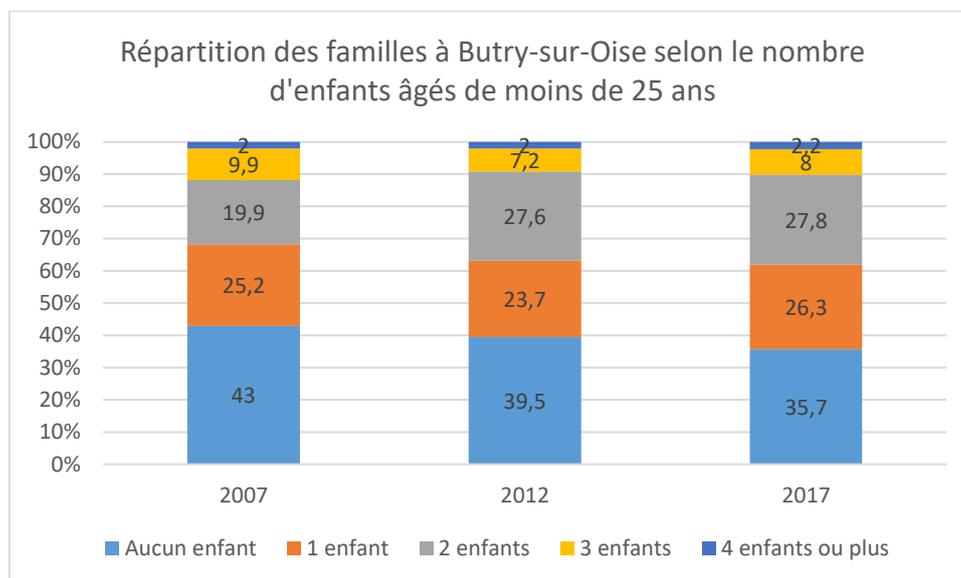
Durant la période 1990-2007, le solde migratoire est légèrement négatif, la population de la commune croît à un rythme modeste, portée par un solde naturel stable.



2.2.3. Une population qui a vieilli mais qui se renouvelle

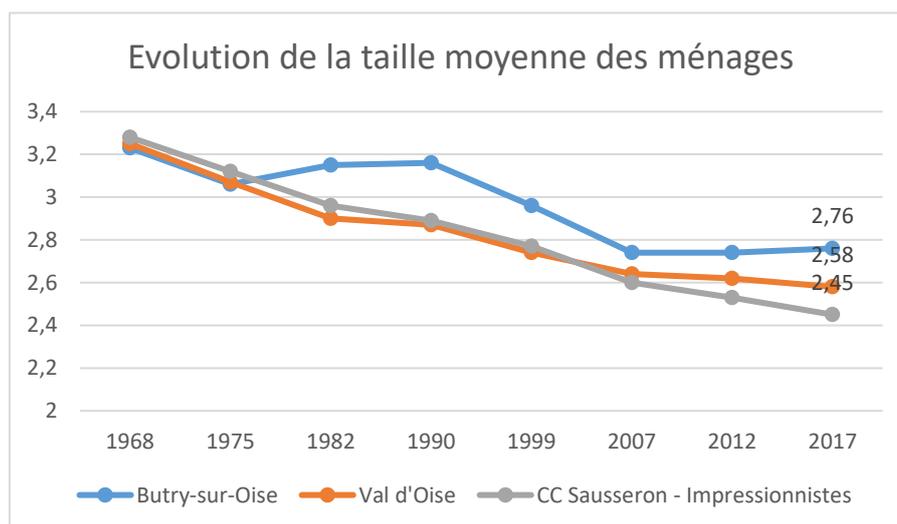


Les Butryots constituent en 2017 une population relativement jeune. En effet, les moins de 45 ans représentent 57,8%, soit un peu moins qu'à l'échelle du Val-d'Oise en 2017 (62%). On constate toutefois une baisse régulière de la part des 30 à 44 ans sur la commune depuis 2007 et à l'inverse une hausse 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 consommation¹ 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.

¹ 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

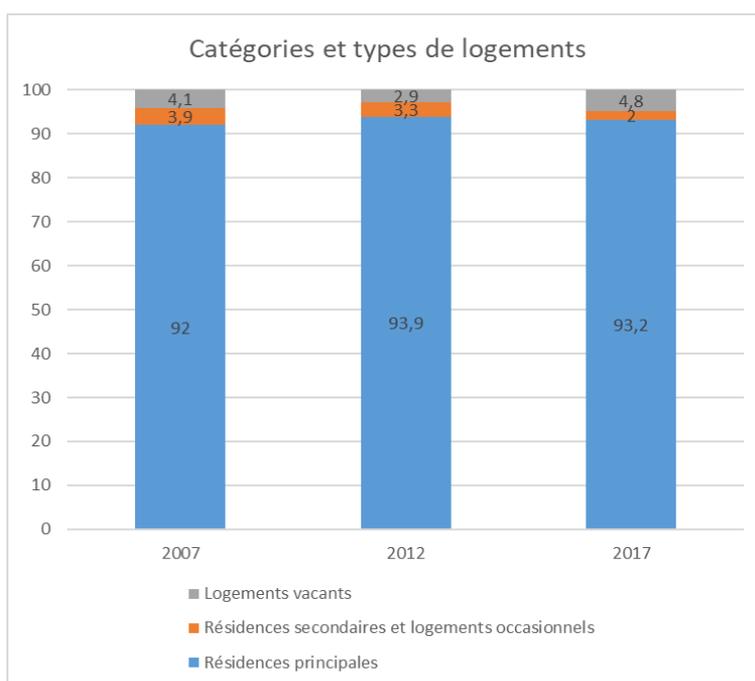
Le nombre de logements à Butry-sur-Oise a augmenté de 13% entre 2007 et 2017, passant de 781 à 884 unités. Durant la même période, la population a connu une hausse comparable de 15%. Il faut néanmoins noter que cette hausse se fait en deux temps. De 2007 à 2012, la population croît de 12,1%, tandis que 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.

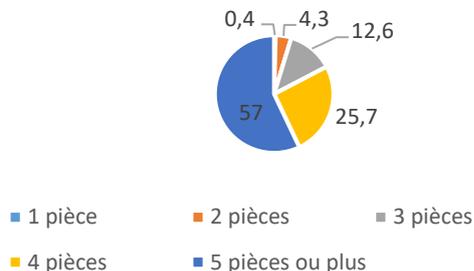
Le nombre de résidences secondaires est quant à lui en recul constant depuis 1968.





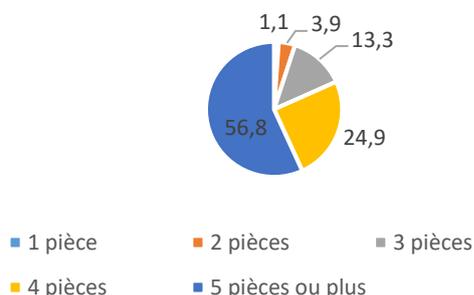
2.3.2. Un parc de logements en majorité constitué de maisons

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2007



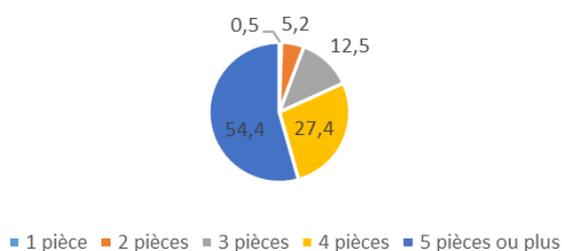
La part des appartements dans le parc de logement est passée de 7,4% à 12,5% entre 2007 et 2017. Ceci est la conséquence d'une construction récente d'un programme de logements sociaux.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2012



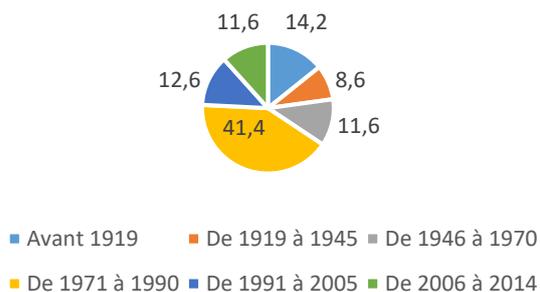
La répartition des résidences principales n'a pas franchement évolué au cours de la période 2007-2017 : la part des logements de 5 pièces et plus reste majoritaire, bien qu'en léger recul depuis 2012, passant de 57% en 2007 à 54,5% en 2017. A l'inverse, la part des T2 et T4 est en augmentation depuis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

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2017





Ancienneté des résidences principales en 2017

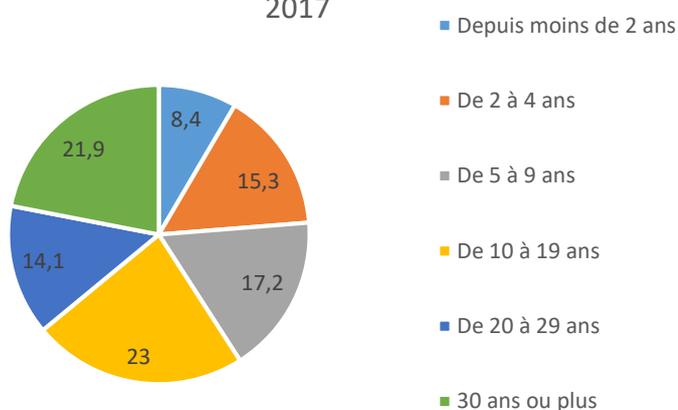


41,4% des résidences principales ont été édifiées entre 1975 et 1990, ce qui correspond à la vague d'urbanisation pavillonnaire intervenue à partir du milieu des années 70.

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

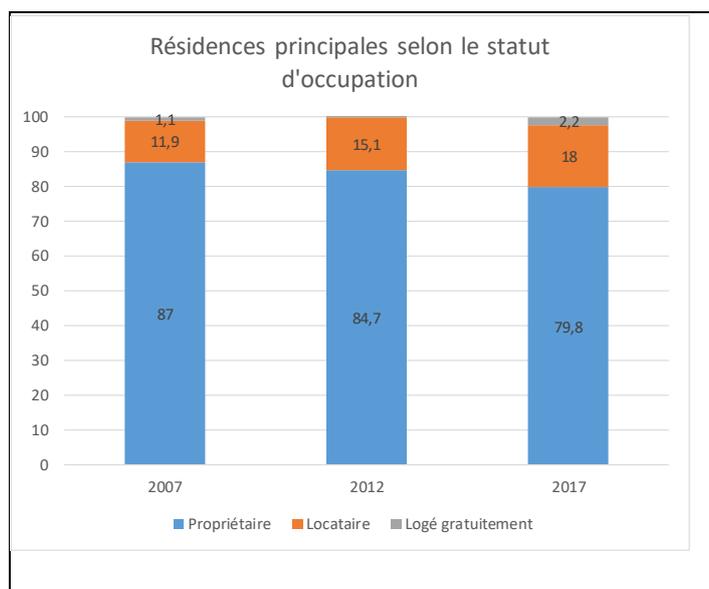
Ancienneté d'emménagement des ménages en 2017



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^{er} 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^{er} 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).

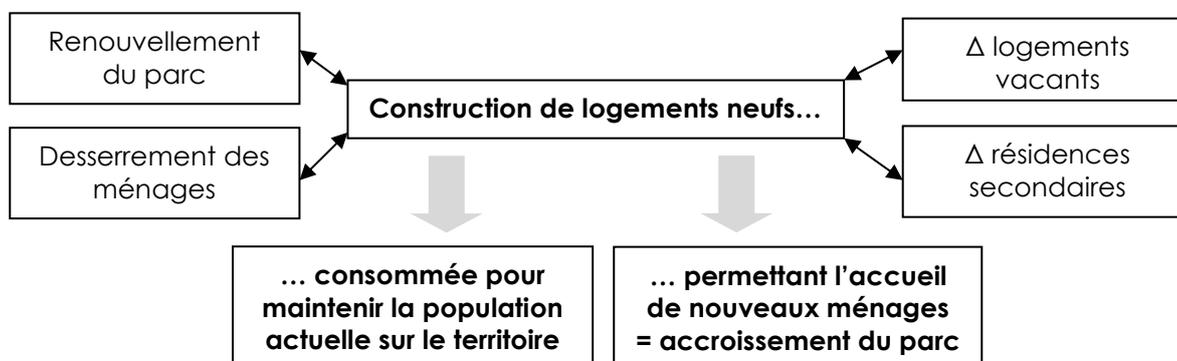
Ces objectifs seront réévalués en fonction de l'évolution du nombre de résidences principales, évolution constatée chaque année lors de l'inventaire annuel des logements locatifs sociaux.



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 »².

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.

² 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.

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

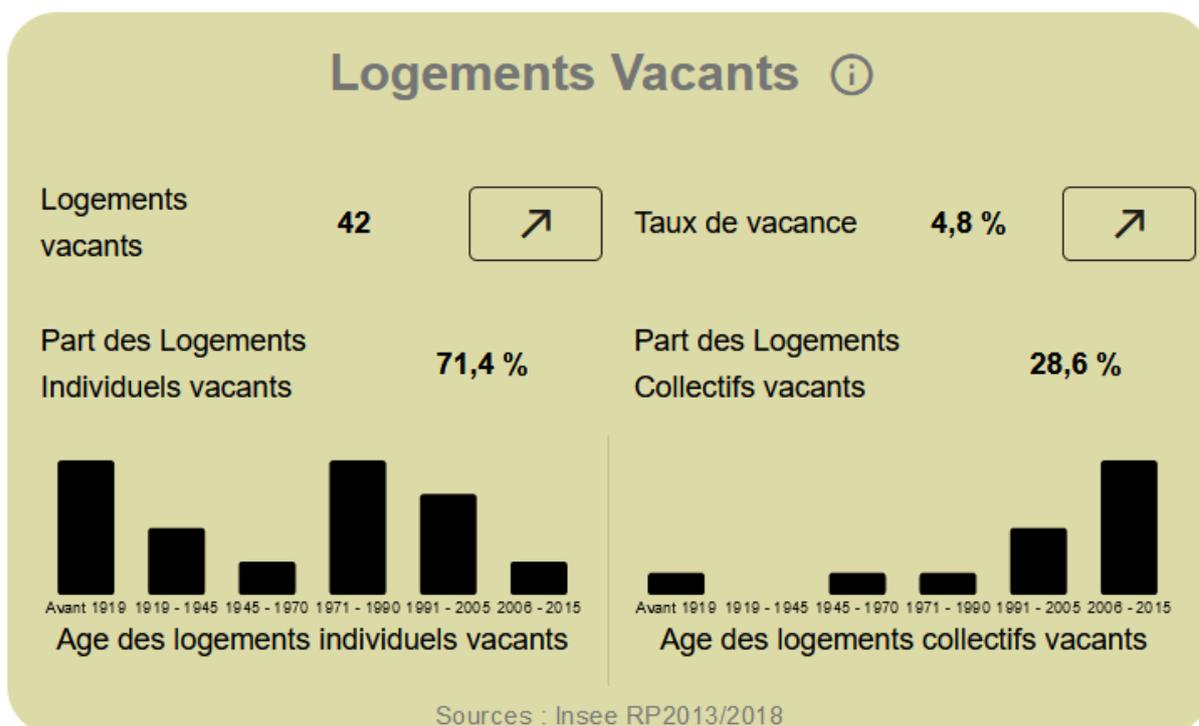
Du fait de la légère augmentation du nombre d'occupants par résidence principale entre 2007 et 2017, il faut donc 4 logements de moins en 2017 pour loger la population de 2007.

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



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

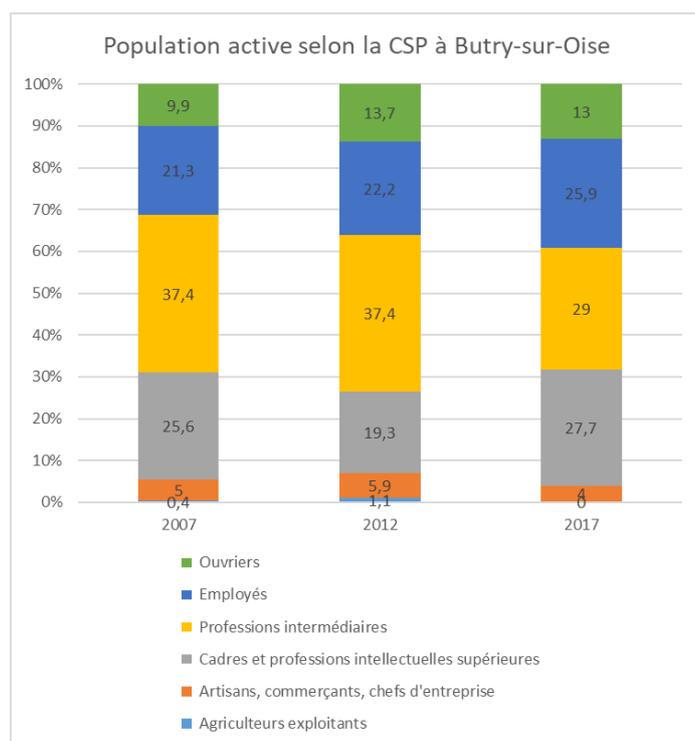


2.4.1. Une population active en légère hausse et forte en CSP supérieures

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 ³ 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).

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

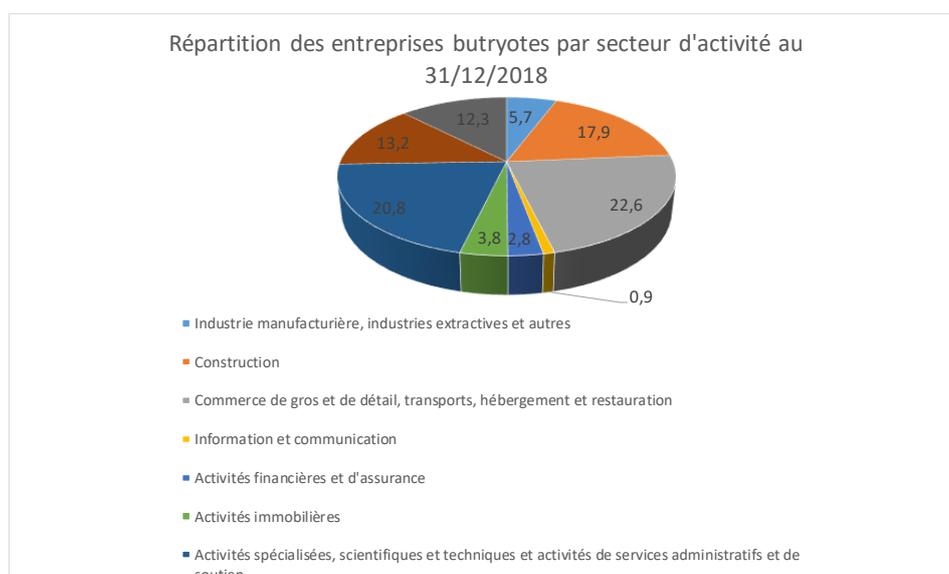


Si la dynamique de création d'emplois existe à l'échelle de la commune de Butry-sur-Oise, il faut toutefois la mettre en regard avec l'indicateur de concentration d'emploi⁴, très faible à l'échelle de la commune : il y avait 19,4 emplois pour 100 actifs en 2017, contre 50,7 à l'échelle de la CCSI et 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.

⁴ 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 ongulaire (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

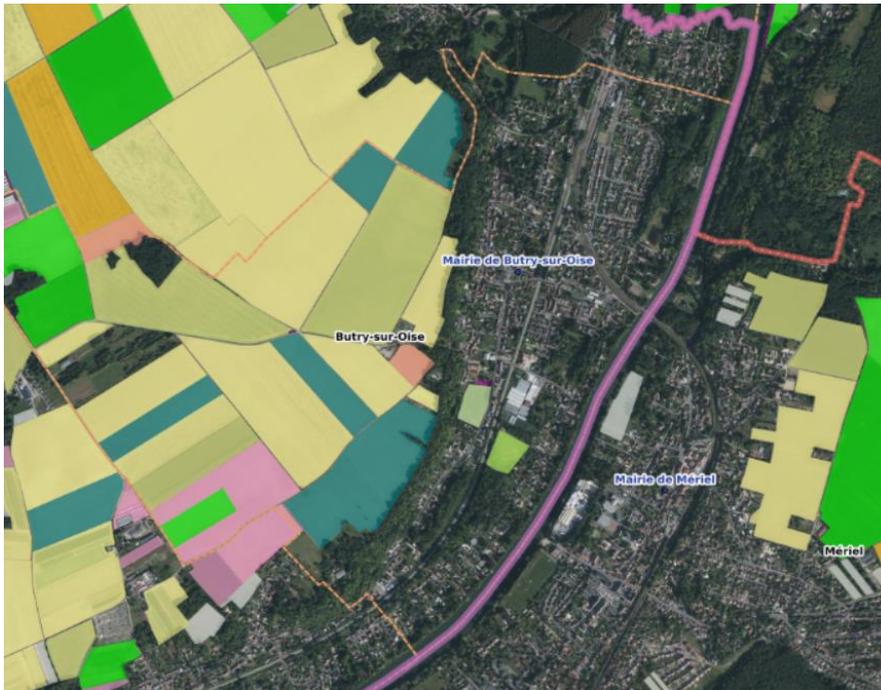
D'après les données du recensement agricole (AGRESTE, 2020), la surface agricole utile était de 57 hectares en 2020. Ce chiffre est à mettre en regard avec les données de l'Institut Paris Région sur l'occupation du sol sur le territoire communal : en 2017, les espaces agricoles occupaient 147 hectares, 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

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.



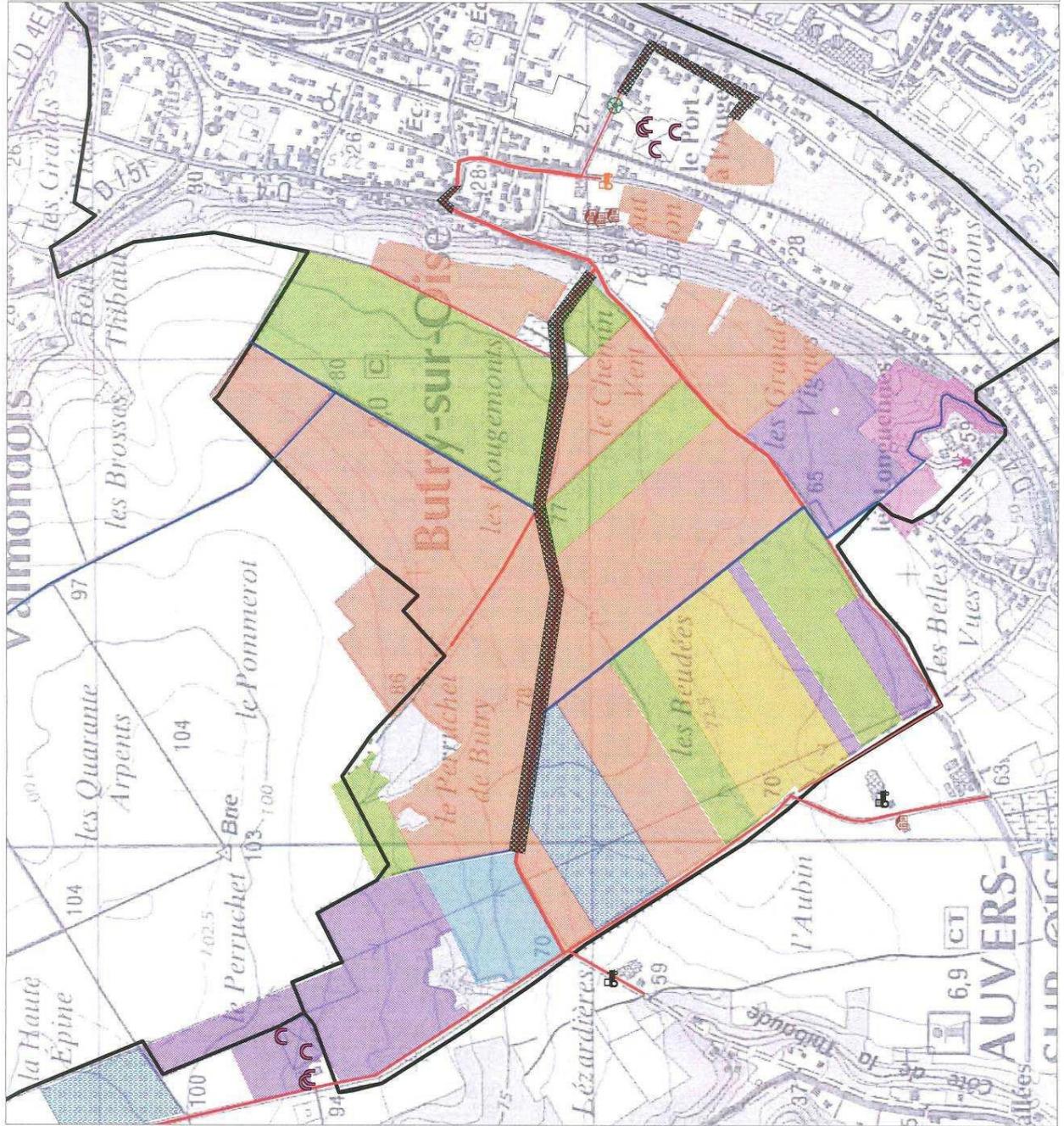
BUTRY SUR OISE
SCHEMA FONCTIONNEL
DE L'ESPACE AGRICOLE
Porter à connaissance

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

Legende

- Limite communale
- Sieges d'exploitation
 - Siege d'exploitation N°1 (triticulteur)
 - Siege d'exploitation N°2 (céréales)
 - Siege d'exploitation N°3 (élevage chèvre)
 - Autres sieges 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





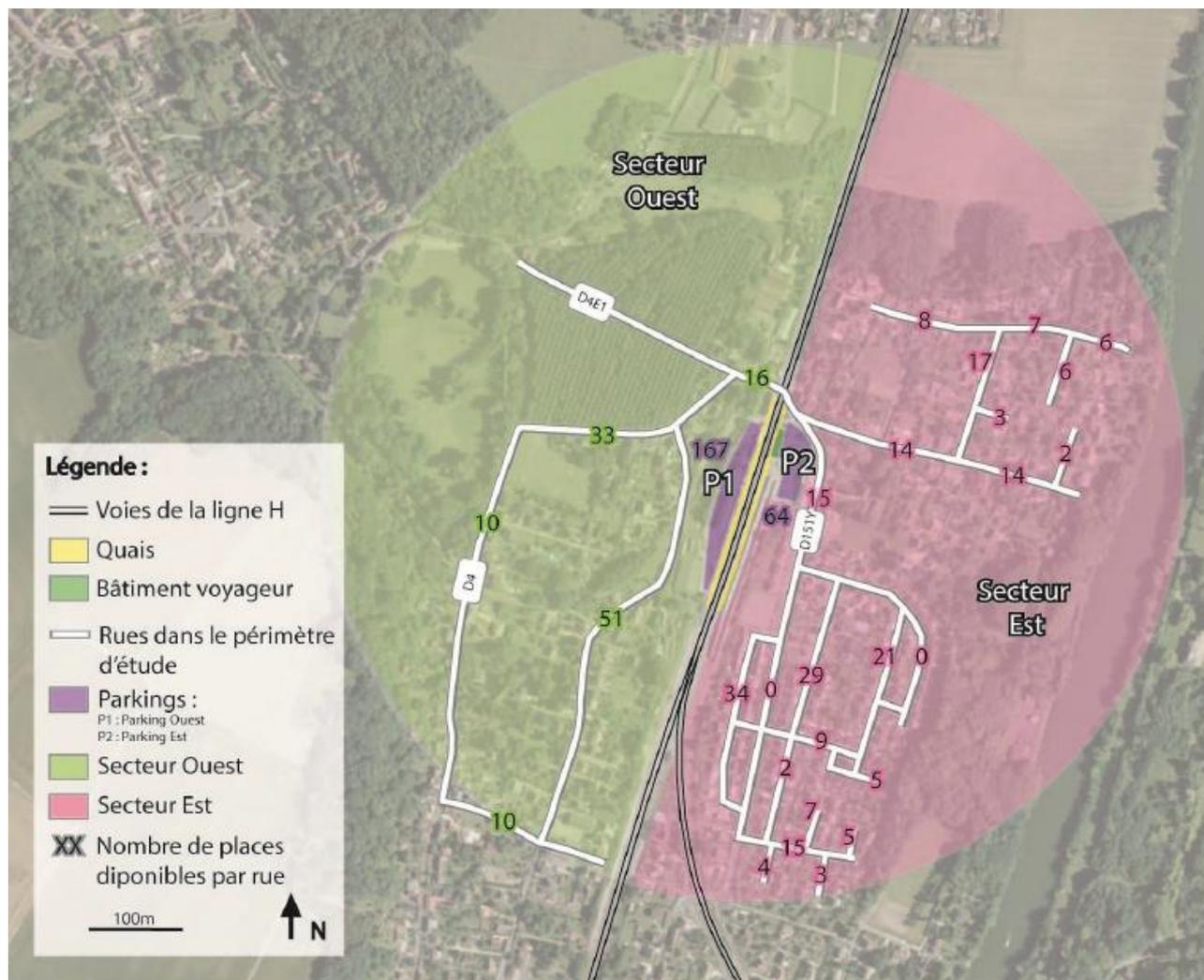
• Secteur 2 : Centre-ville (vue alternative)





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

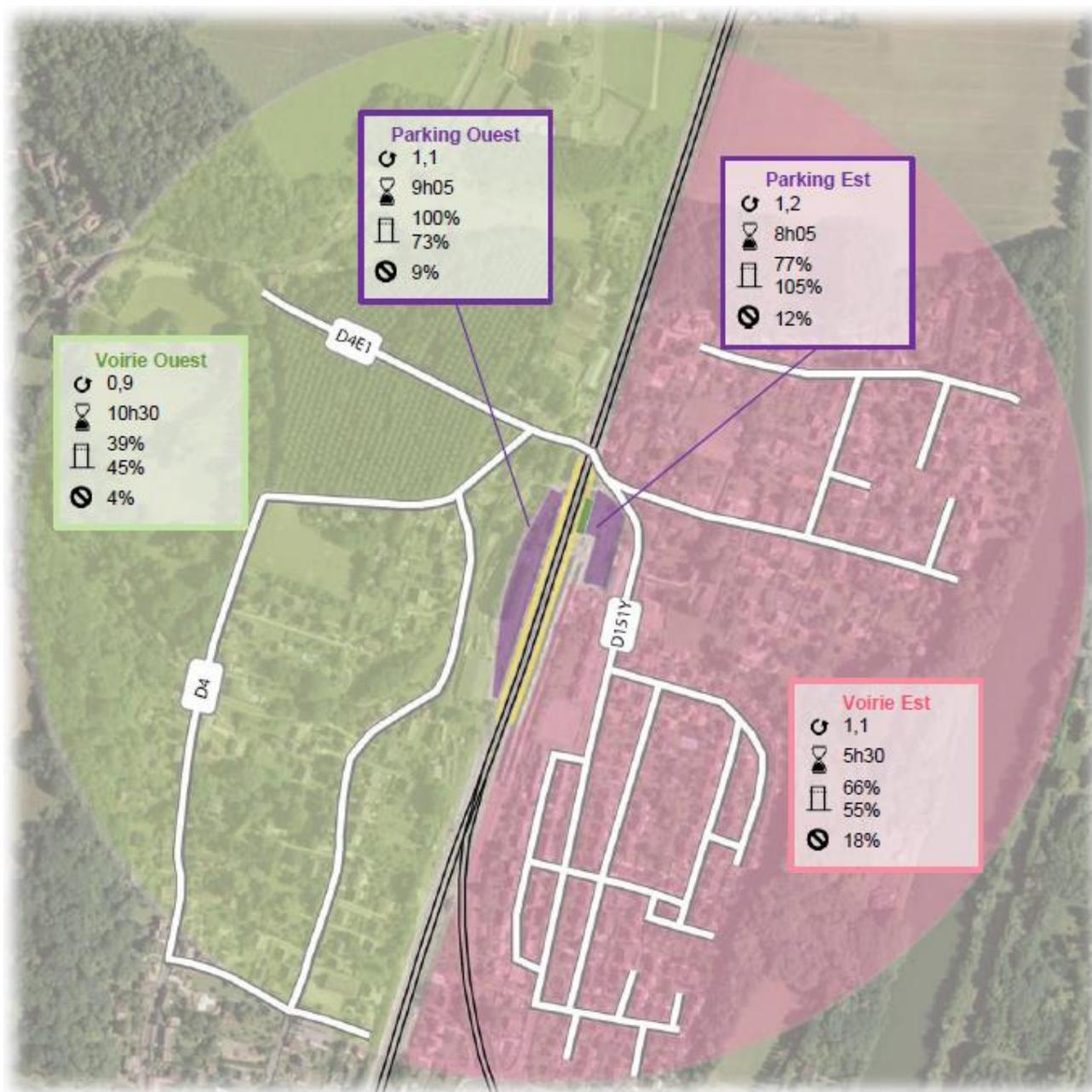
L'occupation est assez stable sur l'ensemble de la journée dans le secteur Ouest. Elle varie entre 30% et 45% sur la journée. Le taux d'illicite dépasse rarement les 5% sur l'ensemble de la journée. Ce faible taux d'illicite est lié au nombre important de places disponibles dans ce secteur.

Secteur Est

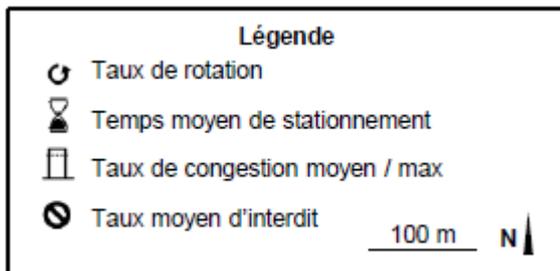
Le secteur a tendance à se vider le matin à partir de 6h. Sur la journée le taux de congestion dépasse rarement les 60%.

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 Glos 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 Glos 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
TOTAL	343

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

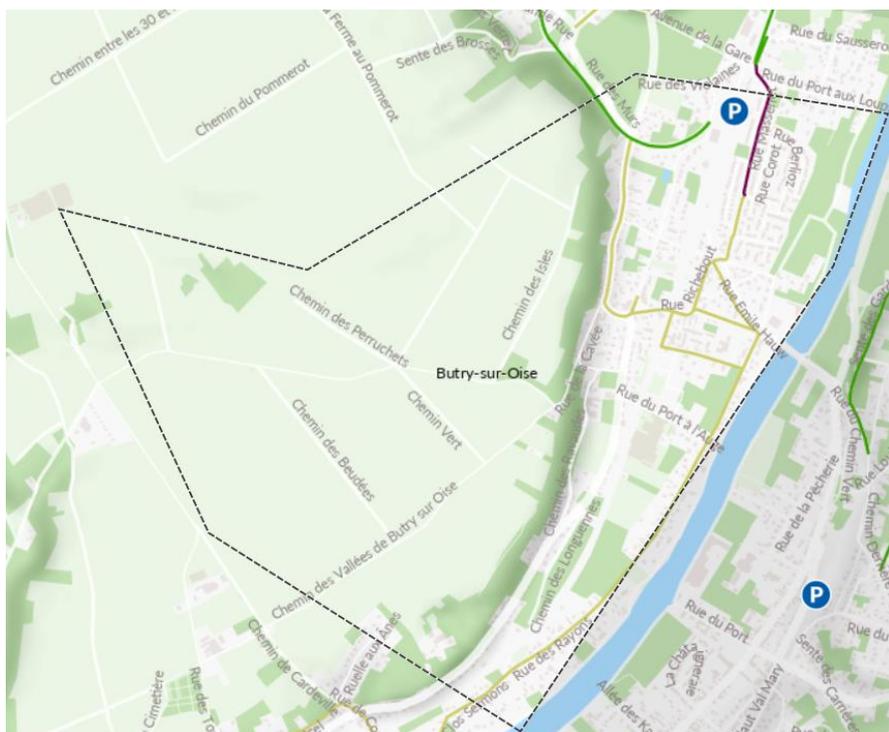
Le réseau secondaire est relativement peu développé sur le territoire communal et hormis les rues de l'Oise et du Port à Auge, ne permettent pas de servir la structuration d'un réseau communal supportant un trafic autre que celui limité à la desserte des quartiers résidentiels.

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



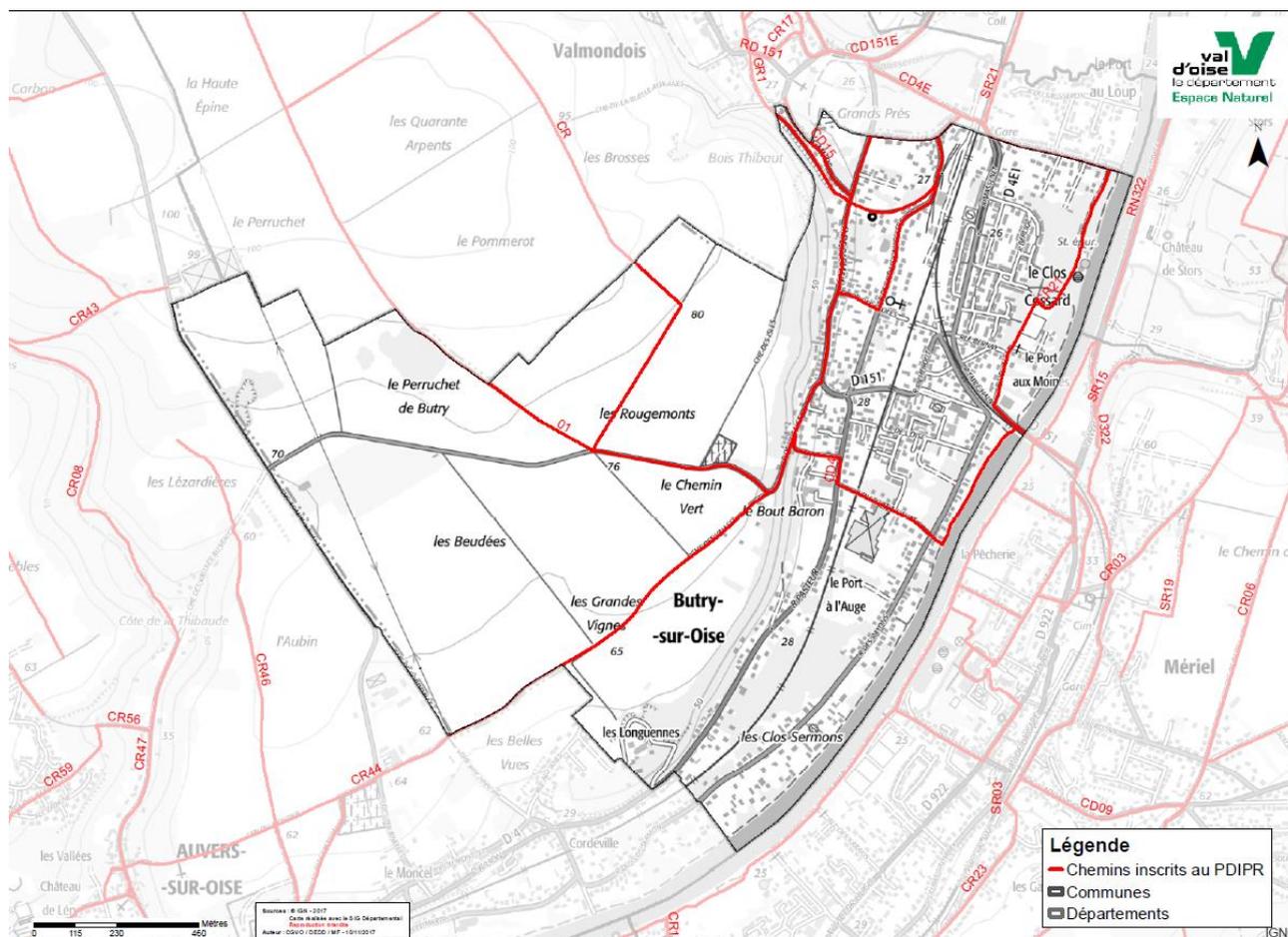
Linéaire cyclable à Butry-sur-Oise - Source : Cartoviz (Institut Paris Région)

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



cyclable d'une longueur de 150 mètres, non recensée sur la présente carte, a récemment été aménagée aux abords du groupe scolaire, rue Raoul Sales, venant s'ajouter au linéaire existant.

Le pôle-gare de Butry-Valmondois est équipé de 12 places de stationnements vélos.



PDIPR 2017 communal – Butry-sur-Oise - Source : département du Val d'Oise

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) est un document d'inventaire qui recense l'ensemble des chemins ouverts à la pratique de la randonnée (pédestre, VTT ou équestre) et définit leur cadre réglementaire. Il favorise ainsi la création d'itinéraires touristiques tout en protégeant le patrimoine des chemins ruraux.

La commune de Butry-sur-Oise, en lien avec sa position de commune porte du PNR du Vexin Français, dispose d'un linéaire important de chemins pédestres inscrits au PDIPR. Ces chemins permettent notamment de relier le coteau de Butry à la rive de l'Oise, de même qu'ils permettent de rejoindre les communes voisines de Parmain, Valmondois et Auvers-sur-Oise de manière sécurisée.

L'ensemble de ces chemins sont d'ores et déjà identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme comme « chemins à préserver, à créer ou à réhabiliter » en tant qu'éléments de patrimoine local au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



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 m² ;
- 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 m² 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 575m², rue des Maronniers.</p> <p>Non identifié par le précédent PLU.</p>	1



	<p>Parcelles AB 876 et AB 878, disponibilité en 2^e rideau avec accès via rue de la Division Leclerc. Surface cumulée de 692 m².</p> <p>Potentiel identifié dans le précédent PLU.</p>	<p>1 à 2</p>
	<p>Parcelle AE 95 de 1300m², 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 1861m².</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 700m².</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 413m².</p> <p>Potentiel identifié dans le précédent PLU.</p>	<p>1</p>
	<p>Parcelle AC152, accessible depuis la rue Pasteur, d'une surface de 375m². Parcelles attenantes urbanisées au cours des 10 dernières années. Usage actuel en jardin privé/potager.</p> <p>Potentiel identifié par le précédent PLU.</p>	<p>1</p>
	<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 495m².</p> <p>Non identifié dans le précédent PLU.</p>	<p>2</p>
	<p>Parcelle AC 353, accessible depuis la rue des Rayons, d'une surface de 482m² et dont l'usage actuel correspond à un jardin privé.</p> <p>Non identifié dans le précédent PLU.</p>	<p>2</p>



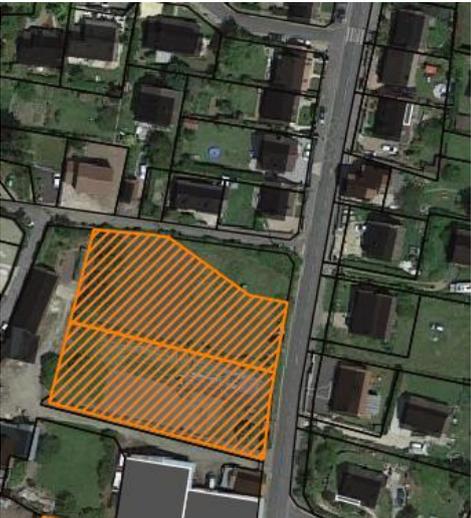
	<p>Parcelle AC 330 accessible depuis la rue des Rayons, d'une surface cumulée de 847m². L'usage actuel des terrains correspond à un jardin privé.</p> <p>Potentiel identifié dans le précédent PLU.</p>	<p>5</p>
	<p>Parcelle AD336, au 99 rue des Rayons, d'une surface d'environ 777m². Terrain privé partiellement imperméabilisé hébergeant la dépendance d'une maison située en 2^e rideau.</p> <p>Potentiel identifié dans le précédent PLU</p>	<p>3</p>
	<p>Parcelles AD 255 et AD256 situées rue des rayons. Parcelles en « lanières » actuellement boisées, d'une surface cumulée d'environ 626m².</p> <p>Potentiel identifié dans le précédent PLU</p>	<p>2</p>
	<p>Parcelle AD652, située rue des rayons, d'une surface de 397m², 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>	<p>1</p>

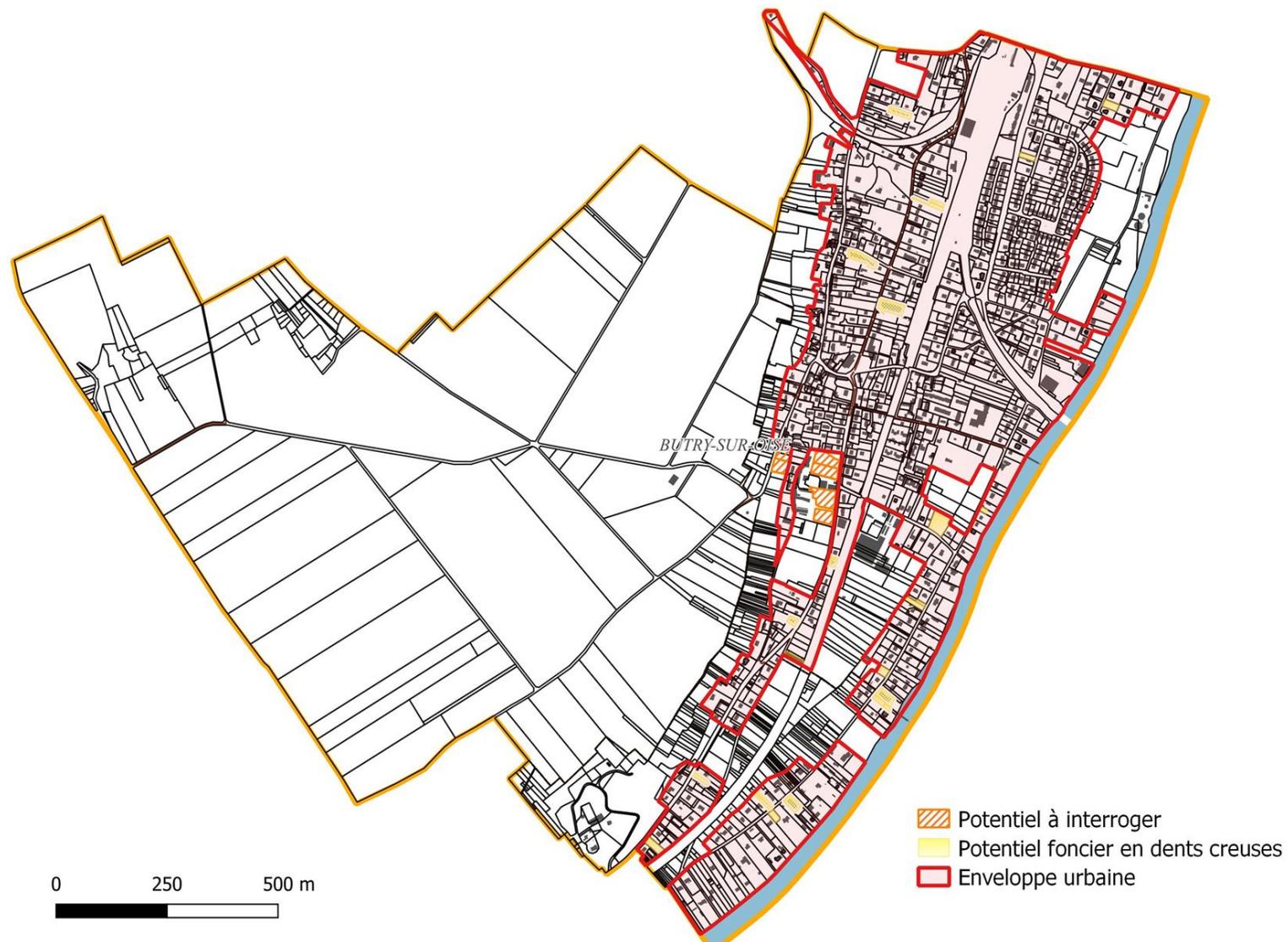


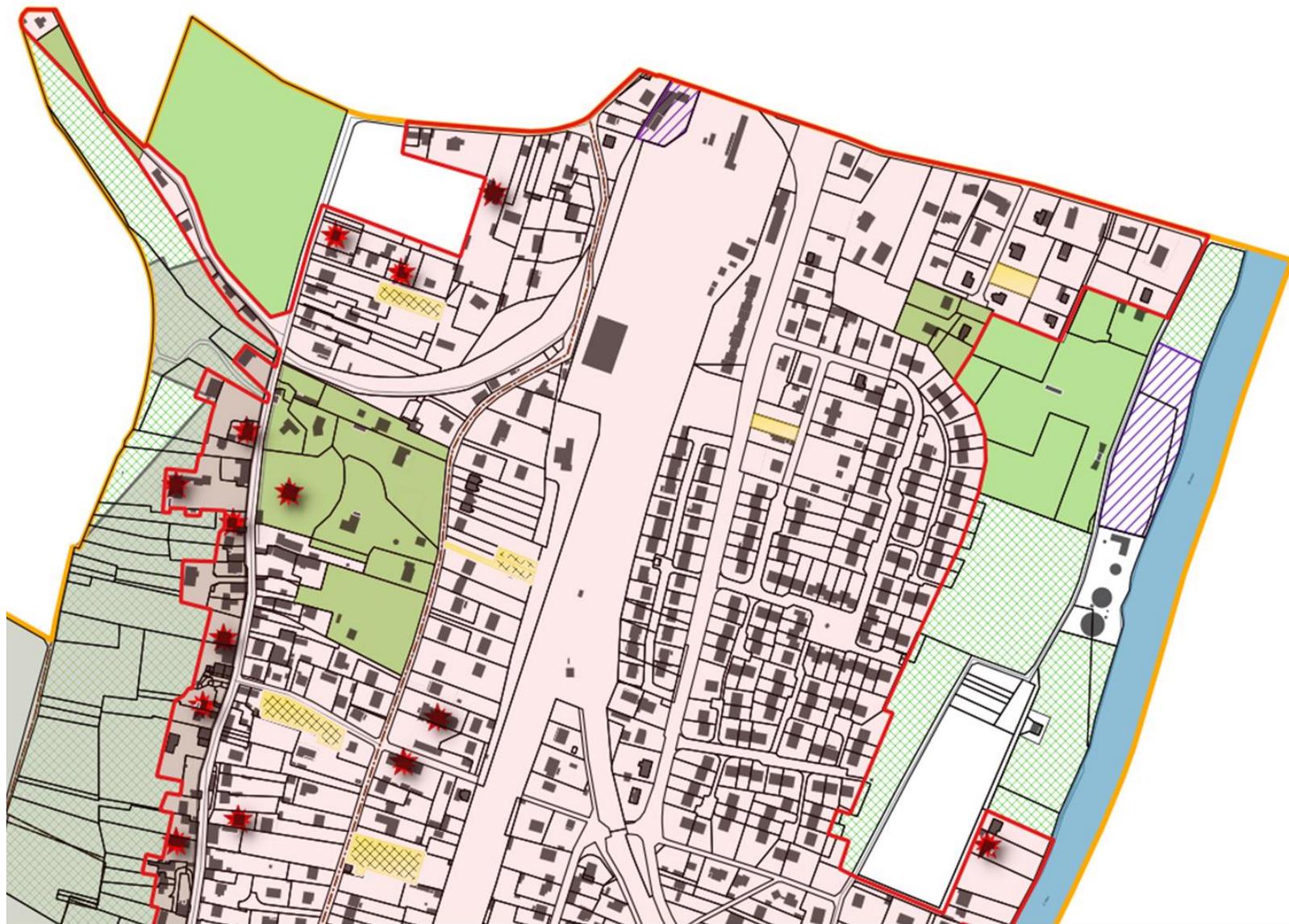
	<p>Parcelle AD598, située rue Pasteur, actuellement clôturée et enherbée, d'une surface de 338m².</p> <p>Potentiel identifié par le précédent PLU.</p>	<p>1</p>
	<p>Parcelle AD567, située rue Pasteur à l'extrémité Sud de la commune, d'une surface de 751m². Terrain imperméabilisé dont l'usage actuel semble correspondre à une décharge à gravats.</p>	<p>3</p>



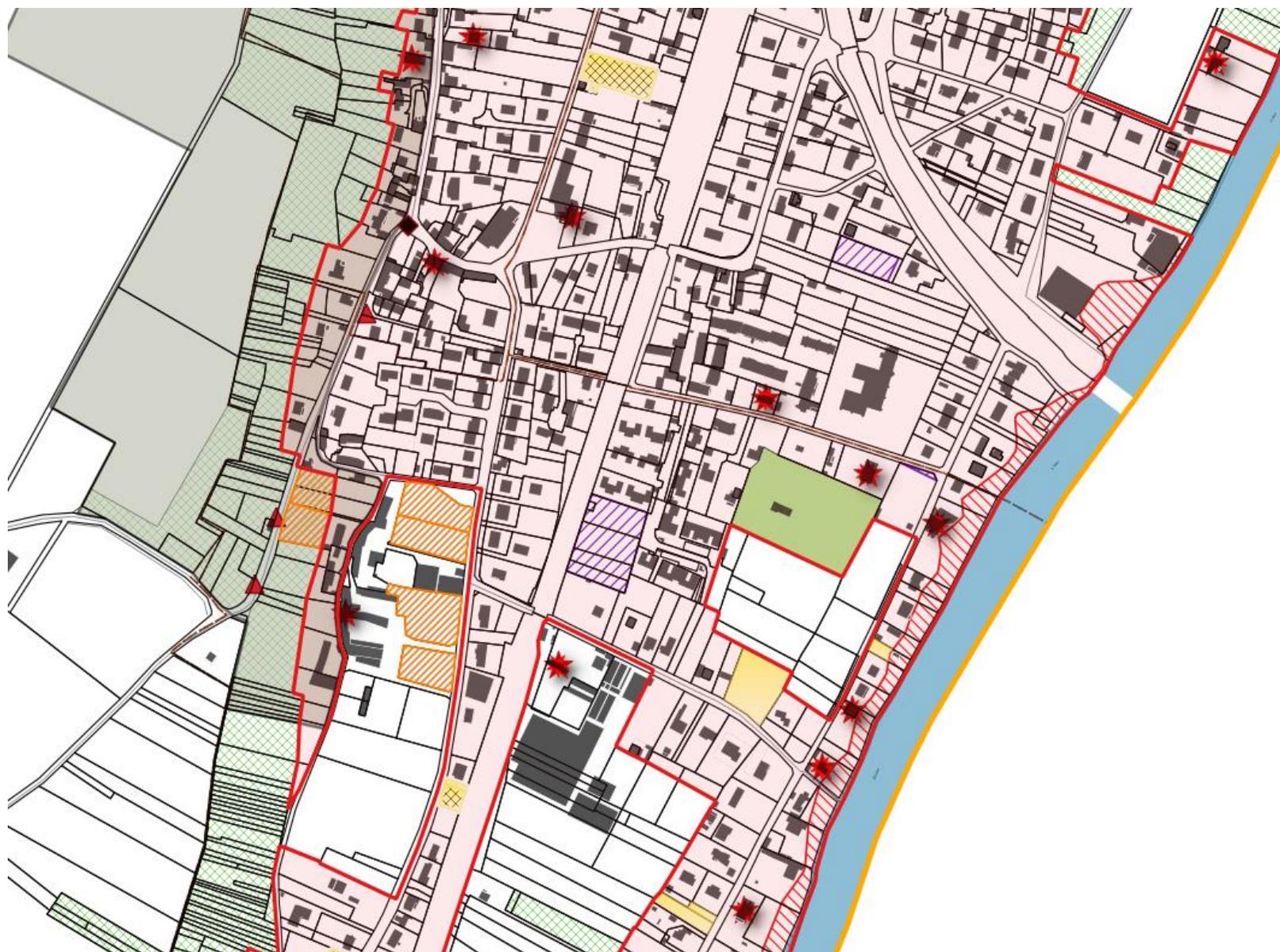
Le potentiel foncier existant en dehors de l'enveloppe urbaine et à interroger

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 2865m².</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 3117m².</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
TOTAL	30	





-  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



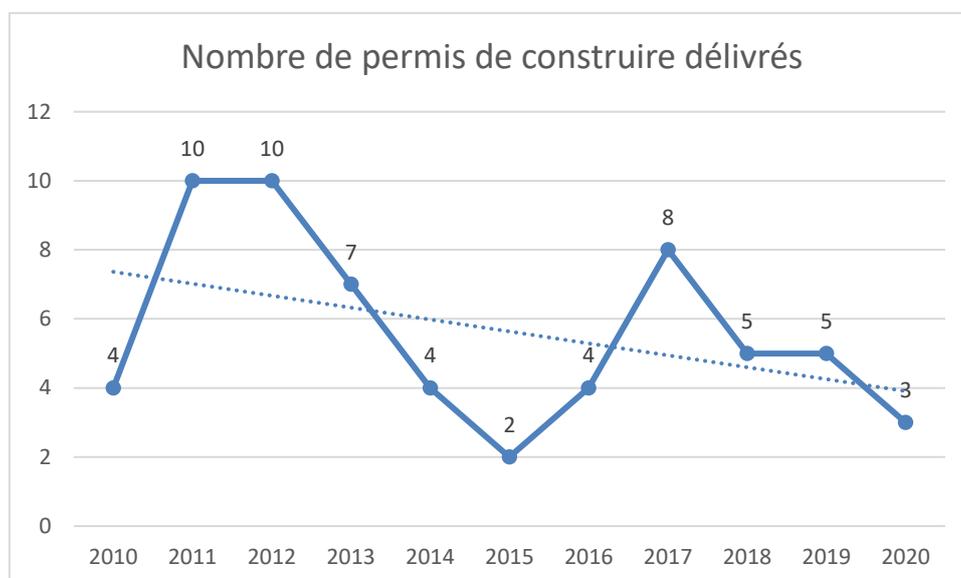
-  Potentiel à interroger
-  Potentiel foncier en dents creuses
-  Enveloppe urbaine
-  Carrière
-  Ensemble Boisé Classé
-  Emplacement réservé
-  Non-constructible
-  Ensemble paysager à préserver
-  Bâti à préserver
-  Cône de vue à préserver



-  Potentiel à interroger
-  Potentiel foncier en dents creuses
-  Enveloppe urbaine
-  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.

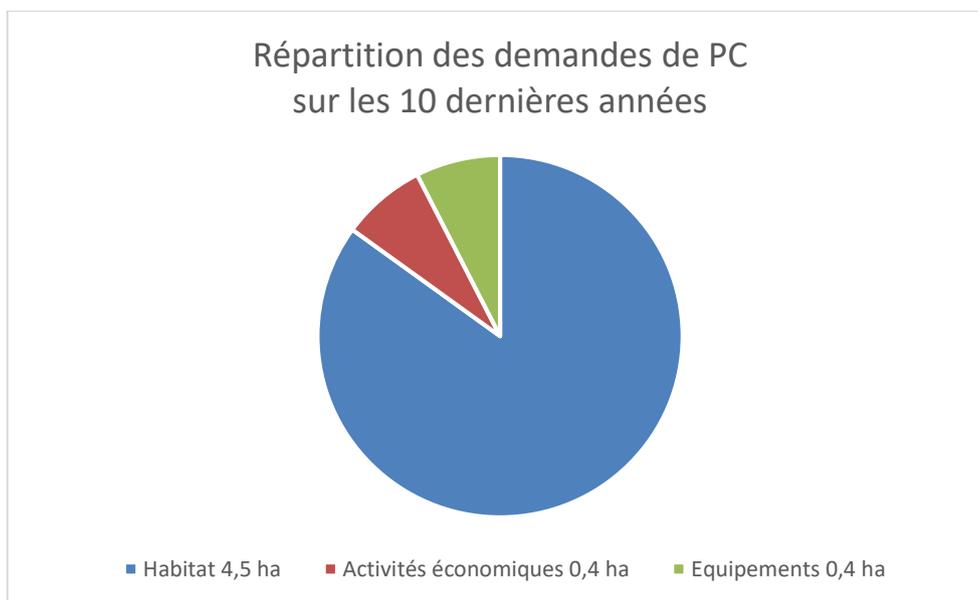
L'ensemble des permis de construire ont été déposés sur des parcelles **situées en zone urbaine et à urbaniser**.

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.



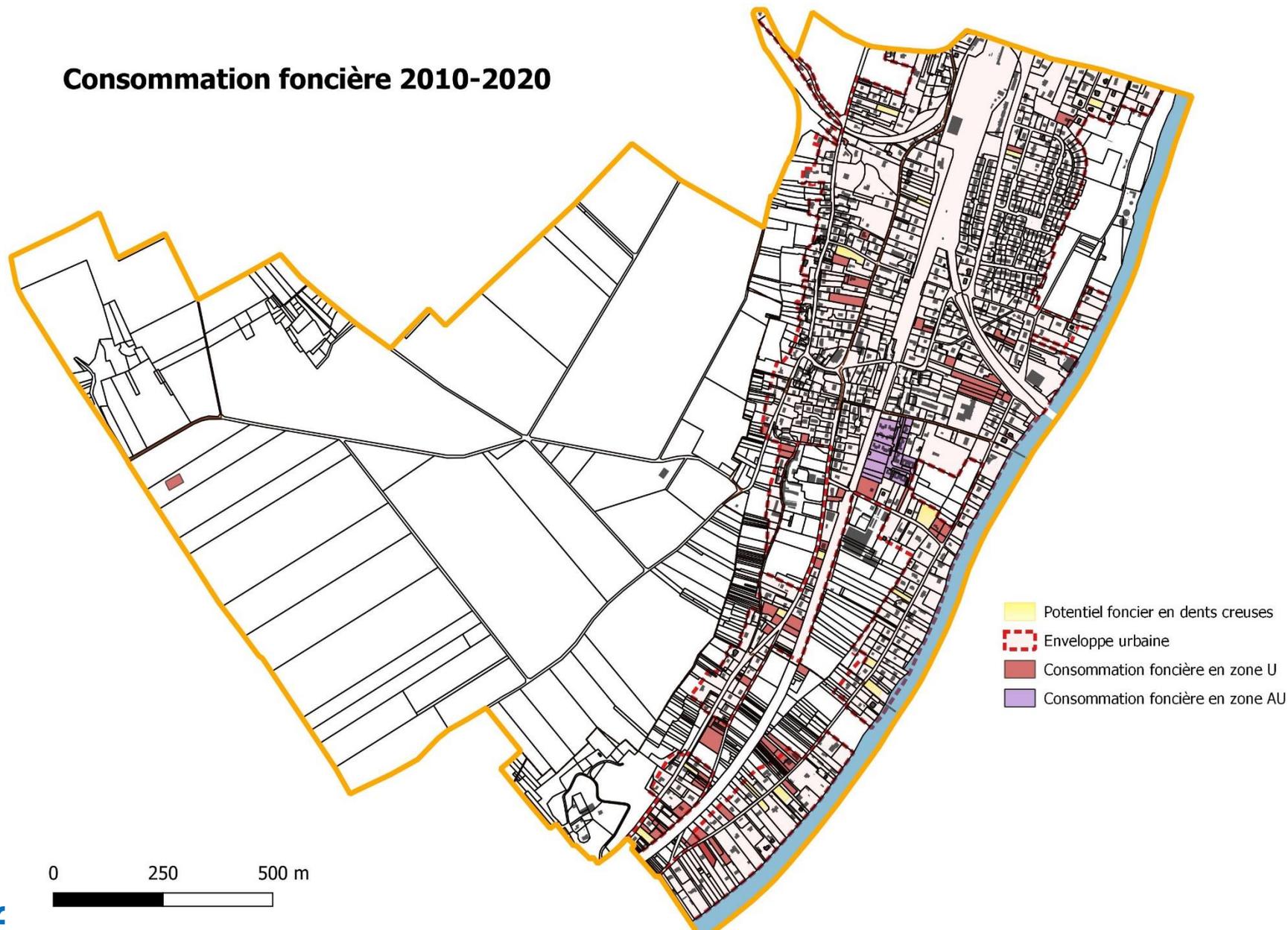
Zones à urbaniser du PLU approuvé en 2011

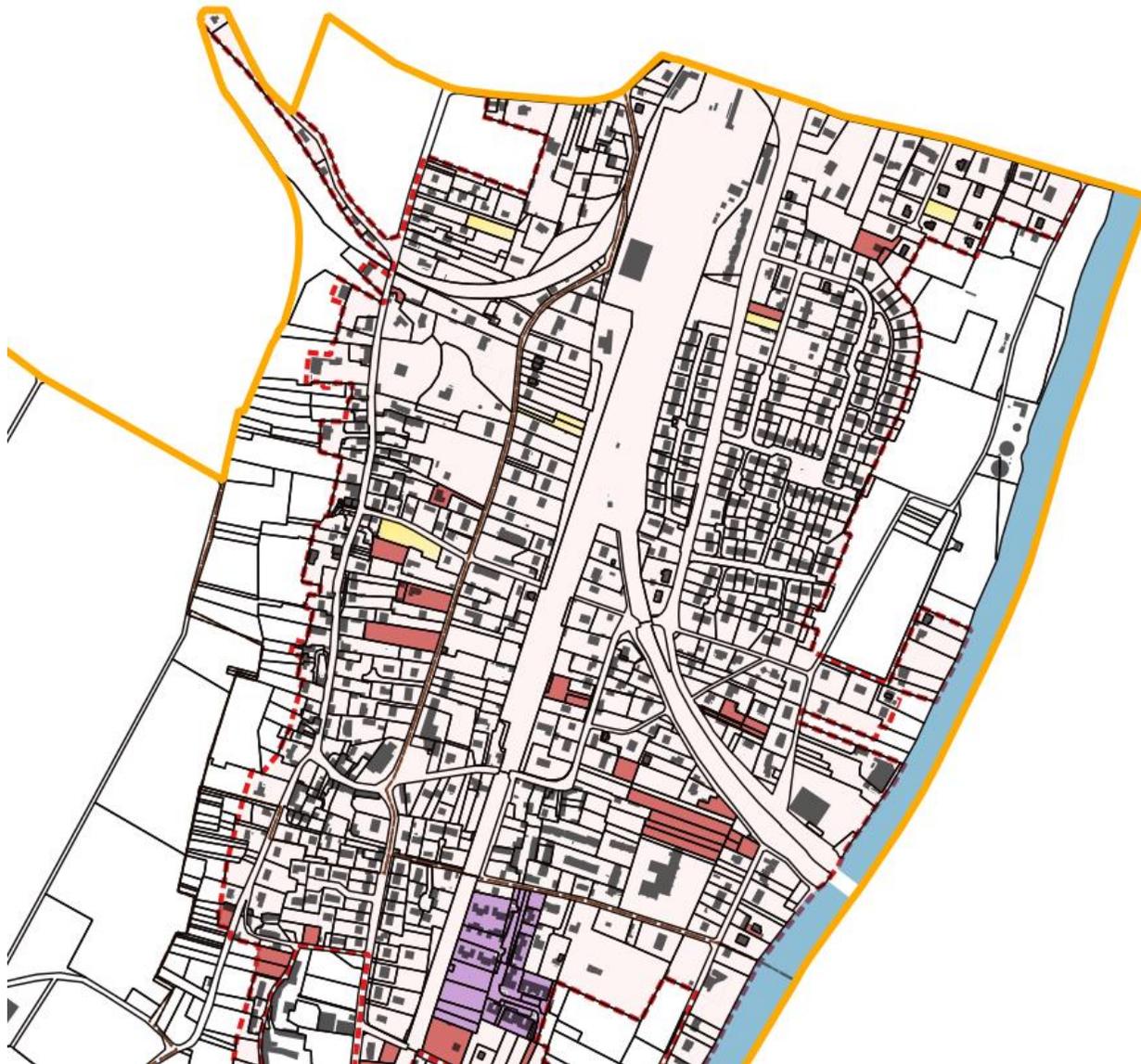
Ainsi, à l'exception de deux permis de construire attribués sur une zone N (parcelles AD 262/263/376 ; 110 rue des Rayons) et la zone Nh (parcelle AC 586 ; 54 rue Pasteur), l'urbanisation de Butry-sur-Oise au cours de la décennie précédente s'est donc exclusivement réalisée en zone urbaine et à urbaniser.

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