

Révision du PLU de Butry

OAP Gare : il est indiqué 30 logements dont 18 LLS et parkings selon annexe avis IDFM soit 2/app sup ou égal à 3p, 1.5 /app inf ou égal à 2p, 0.5/app LLS proche gare.

Je calcule donc au moins 27 parkings.

On dirait que 75% de l'OAP est prise par le parking de la gare ; il reste peu de place pour faire 30 logements et leurs 27 parkings (du fait des remontées de nappe il n'est possible qu'un seul sous-sol et en cuvelage)

Conclusion : l'OAP Gare ne semble pas montrer comment réaliser 30 logements.

Densification :

Il y a 2266 habitants en 2020 sur 93 ha.

Il est prévu 2718 habitants selon H1 en 2037, au prix de l'extension sur 2.3 ha (35 logements en densification et 130 logements en extension sur 2.34 ha)

On passe de 2266/93 à 2718/95.3 soit +13% environ

Or la page 15/82 du doc « 1B justification des choix » indique sans que le calcul soit détaillé (le calcul peut être plus compliqué que le simple rapport population sur surface urbanisée) :

- Augmentation de la densité humaine +22%
- Augmentation de la densité des espaces d'habitat +17%

Conclusion : il ne semble pas démontré que les objectifs de l'ancien SDRIF sont atteints. Il semble y avoir trop d'extension et pas assez de densification.

La vacance des logements et la mobilisation du potentiel de densification ne sont pas assez prises en compte.

Qu'est-il prévu pour diminuer le nombre de logements vacants ?

L'hypothèse de croissance de la population est en rupture avec le passé. La croissance notable de la population entre 2007 et 2012 résulte des constructions autorisées par les POS qui ont précédé le PLU lancé en 2008 et approuvé en 2011. Ces nouveaux habitants se sont-ils bien intégrés ? La population est stable depuis 2012.

Je relève aussi la remarque MRAe « reprendre les objectifs du PLU à partir d'un scénario de développement démographique cohérent avec les tendances constatées ».

Selon le mémoire en réponse à la MRAe : « Les objectifs du PLU sont justifiés (dans le rapport de présentation) ».

La justification est peu évidente ; à l'examen du document « 1B justification des choix » p16 :

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

- La compatibilité du projet communal avec le SDRIF (cf 1.3.1 du présent rapport de justification des choix) ;
- Le rattrapage SRU de la commune via l'atteinte des objectifs fixés dans le contrat de mixité sociale approuvé par la commune ;
- L'absorption du rythme « naturel » de croissance démographique de la commune observé au cours des dernières décennies (hors programme de LLS), par mobilisation des disponibilités foncières résiduelles dans les zones urbaines ».

Voir aussi document 1A p16 « dynamiques démographiques ».

Je ne vois pas d'arguments qui indiqueraient que de nombreux habitants chercheraient à venir à Butry dans les 15 prochaines années (cependant on pourrait en trouver : situation de la commune entre Cergy et Roissy, train ligne H, Francilienne proche).

Conclusion : il semble que la commune cherche à ouvrir une zone à l'urbanisation avant que cela ne soit fortement réduit par le ZAN, en s'appuyant sur une hypothèse surestimée (ou au moins non justifiée) de croissance démographique. Cela conduit à une extension de l'urbanisation alors qu'elle devrait être évitée.

F. Durand
(Valmendois)