

Mercredi 15 avril 2009



CONCERTATION
Débats à plusieurs voix

P.16



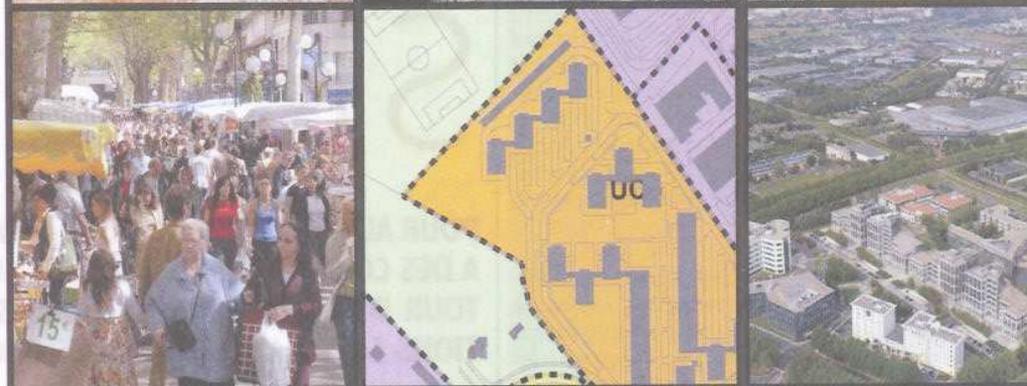
HABITAT
Contribuer
à l'accès au logement

P.12



EMPLOI
Donner du souffle
à l'économie

P.15



PLAN LOCAL D'URBANISME

La ville dessine son avenir

Il ne reste que quelques jours pour consulter et donner son avis sur la modification du Plan d'urbanisme (PLU) dans le cadre de l'enquête publique. Voici dans les grandes lignes les contours des changements en cours qui tracent pour la ville de nouvelles perspectives.

PROXIMITE
Le commerce
mieux soutenu

P.15



EQUIPEMENT
Où sera implanté
le lieu culturel ?

P.14



EDITO DU MAIRE

UN DEBAT
A ENRICHIR

Le Plan local d'urbanisme a été voté sous l'ancienne équipe municipale. Nous n'en revendiquons donc pas la paternité. Après plus d'un an d'application, ce PLU exigeait en revanche quelques modifications dont la portée, compte tenu du délai imparti et des limites imposées par le cadre légal, est forcément limitée. Je souhaite, pour ma part, qu'un rendez-vous soit pris au plus tôt, à l'été ou à l'automne prochain, pour cette fois une révision plus en profondeur et de plus grande ambition.

Qu'avons-nous cherché à atteindre à travers cette modification ? Trois choses essentielles et très simples. D'abord contribuer à donner, en pleine crise, un coup de fouet à l'économie locale et à l'emploi. Une image symbolise ce travail : nos efforts visant à effacer les derniers stigmates des émeutes de 2005 liés au devenir de l'ancien concessionnaire Renault.

Nous avons ensuite voulu répondre à l'obligation qui nous est faite de reconstituer l'offre locative dans le cadre du Plan de rénovation urbaine. Et cela, en confortant notre politique de logements, faite de petites unités de qualité dissimulées dans le paysage urbain, et de préservation des pavillons en ouvrant aux propriétaires des possibilités nouvelles d'agrandissement.

Enfin, nous avons souhaité accompagner et encadrer la demande d'un équipement culturel, de confession musulmane, parce qu'il nous est tout simplement apparu inconcevable de laisser plus longtemps les fidèles prier dans des conditions indignes de notre époque.

L'actuelle modification du PLU a donné lieu à des réunions au cours desquelles des avis tout à fait éclairés ont été exprimés par des associations et des riverains. Avec mon adjoint, Alain Amédéo, nous avons beaucoup écouté et nous avons intégré certaines remarques. Il appartiendra à Monsieur le commissaire-enquêteur de faire la synthèse des opinions de chacun et de livrer en dernier ressort sa propre analyse. Il va de soi qu'elle sera rendue publique et que, de mon point de vue, loin de clore le débat, elle l'enrichira.

Quel visage prendra Aulnay ces prochaines années ? Je n'ai pas l'intention que cette question décisive reste l'affaire de quelques spécialistes, mais bien celle de tous les habitants. Le document que vous avez entre les mains constitue en ce sens une étape et un appel à prendre part à cette grande et belle réflexion.

Gérard Ségura
Maire
Conseiller général



L'AVENIR
SE DESSINE

POUR AUSSI TECHNIQUE QU'IL APPARAISSE, LE PLAN LOCAL D'URBANISME A DES CONSEQUENCES DIRECTES SUR LA VISION ET L'AVENIR DE LA VILLE. TOUR D'HORIZON DES REPERCUSSIONS QU'ENTRAINENT LES MODIFICATIONS ACTUELLES DES TEXTES REGLEMENTAIRES



Pourquoi modifier le Plan local d'urbanisme approuvé le 24 janvier 2008 en Conseil municipal ? Parce qu'entre temps un changement de municipalité a eu lieu et qu'un certain nombre de blocages sont apparus indispensables à lever en des zones précises de la commune. Un peu plus d'une année aura donc été nécessaire pour affiner les réflexions et préciser les projets de l'équipe municipale. Car les modifications en cours, qui font l'objet d'une enquête publique accompagnée de réunions d'informations, ébauchent les contours de la ville de demain avant qu'une révision plus ambitieuse, prévue dans le courant 2010, achève de fixer les principales orientations d'avenir. Cette modification n'obère pas les possibilités futures de révision.

Trois grandes priorités structurent donc les actuelles modifications apportées aux textes

réglementaires. Trois priorités qui recoupent trois enjeux majeurs inséparables des perspectives d'essor d'Aulnay-sous-Bois et des réponses aux besoins de la population.

L'emploi, le logement
et les services

Trois priorités que l'on peut ainsi résumer : l'emploi, le logement et les équipements de services. L'emploi d'abord, ou pour mieux dire, le développement économique. Dans l'élan (transformateur = à supprimer) du plan de requalification urbaine touchant le Nord de la commune, des projets ambitieux ont vu le jour ces derniers mois. C'est le cas notamment à l'emplacement de l'ancien concessionnaire Renault, triste symbole des émeutes de 2005, ou concernant les zones de la Fosse à la Barbière et des Mardelles. Mais le sou-



'AULNAY AUJOURD'HUI

...tien à l'emploi ne se borne pas à cette partie du territoire communal. La demande (de soutien économique=à supprimer) n'est pas moins forte en centre ville. C'est pour répondre à l'un et l'autre de ces enjeux, et adapter le règlement à ces nouvelles exigences économiques, que des modifications de l'actuel PLU sont proposées.

Autre préoccupation, le logement. Ou plutôt, la réponse à apporter aux demandes d'une partie des habitants, dont les jeunes, de continuer à vivre à Aulnay-sous-Bois. Et de trouver, pour cela, des conditions d'habitation adaptées à leurs attentes. L'idée de construire des tours est bannie à jamais. En revanche, des possibilités existent d'opérations de petite envergure. Dans le même temps, des libertés nouvelles sont offertes aux propriétaires de pavillons pour agrandir. Enfin, la lutte contre la spéculation immobilière et le devoir de sauvegarde du patrimoine sont renforcés. Dernier grand enjeu, la réalisation d'équipements de proximité. Dans ce cadre, un projet de lieu culturel deviendrait possible dans la partie Nord de la commune. En même temps que de nouveaux espaces verts devraient voir le jour.

QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'urbanisme communal. Il remplace le Plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU. Le PLU est codifié dans le code de l'urbanisme aux articles L. 123 et R.123 et suivants. Un PLU concentre les plans d'aménagement et les règles locales d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire. C'est un document vivant qui doit faire l'objet de mises à jour et, suite à concertation, il peut être révisé ou modifié.

Le rapport de présentation est un document important. Il comporte une analyse de l'état initial de l'environnement, un diagnostic, divers justifications du projet ainsi qu'une analyse des effets du projet sur l'environnement et les mesures prises pour limiter ou annuler ces effets. Il explicite les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et délimiter les zones au regard des objectifs fixés par les règles générales de l'urbanisme. Sans valeur réglementaire, ce rapport n'en constitue pas moins un précieux élément d'information pour le public.



NI BARRES, NI TOURS

I-FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT DE QUALITE

LA NECESSITE DE REpondre AUX BESOINS DE LOGEMENT SE DOuble D'UNE OBLIGATION DE RECONSTITUTION DE L'OFFRE LOCATIVE DANS LE CADRE DU PLAN DE REQUALIFICATION URBAINE. COMMENT S'Y PRENDRE EN ALLIANT QUALITE ET ACCESSIBILITE ?

C'en est bel et bien fini des barres et des tours. Si le besoin de réaliser du logement n'a jamais été aussi impérieux, tant la demande est forte, la ville n'est pas décidée à sacrifier la qualité architecturale des futures opérations. Les constructions envisagées seront de petite taille, n'exédant pas une quarantaine d'unités, en location ou en accession à la propriété et se fondant harmonieusement dans le paysage. Pour rendre possibles certaines d'entre elles, des modifications doivent être apportées au PLU. C'est le cas, en particulier, dans le quartier Balagny. C'est vrai aussi touchant l'immeuble de l'ancienne gendarmerie, sise 92 rue du Moulin de la ville, comprenant une dizaine de logements et vendue par la commune à l'Office public d'habitat.

Car c'est soit l'OPH, soit le Logement Francilien qui sont chargés d'assurer la reconstitution hors site de l'offre locative de la ville.

**Une rallonge
de 6M€**

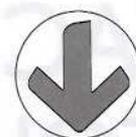
S'il manque encore 20M€ au PRU d'Aulnay, par rapport à la maquette initiale, la commune vient de se voir attribuer une rallonge de 6M€ non négligeable au titre du plan de relance. La Ville entend moins que jamais baisser les bras et multiplie les initiatives auprès de l'Etat. D'autant plus que cette offre de logements est vitale pour répondre aux demandes des familles et maintenir jeunes et salariés à Aulnay.



EN ZONE PAVILLONNAIRE DES LIBERTES NOUVELLES POUR LES PETITS PROPRIETAIRES

Le tissu pavillonnaire est au cœur de l'histoire d'Aulnay-sous-Bois. Il constitue l'un de ses charmes auquel les habitants sont attachés. Élément du parcours résidentiel, il assure l'équilibre de l'habitat. La ville agit pour son maintien et son embellissement. En cas de menace sur le patrimoine, elle consulte l'architecte des bâtiments de France et en appelle à son savoir-faire. En dernier recours, la commune applique une politique vigilante de préemption. La

commune met dorénavant en œuvre un cahier de recommandation architecturale et s'engage vers la création d'éco-quartier. Dans l'optique de la modification du Plan local d'urbanisme, certains propriétaires sont concernés, en fonction de leur lieu d'habitation, par des libertés nouvelles : créer des combles, agrandir la maison ou se voir ouvrir le droit à construire lors de la vente de terrains divisés.



VITE LU

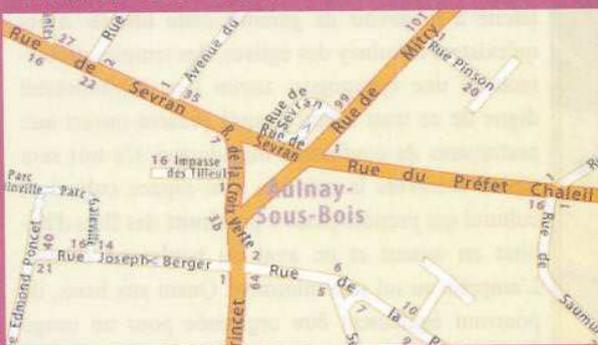
TOITURES VEGETALISEES

EN ACCOMPAGNEMENT DES CONSTRUCTIONS, LA VEGETALISATION DES TOITURES DE PARKING SOUTERRAIN RESTAIT INSUFFISAMMENT ENCADREE. LE NOUVEAU REGLEMENT EXIGE DONC, SUR DALLE, UNE COUVERTURE MINIMUM DE 1 METRE DE TERRE VEGETALE ET DES PLANTATIONS D'ARBRISSEUX ET D'ARBUSTES.

MAITRISER L'URBANISME

LE CONSEIL REGIONAL, A TRAVERS SON ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER, A ACCORDE 17M€ A AULNAY AFIN DE CONTRIBUER A CE QUE LA COMMUNE MAITRISE ENCORE MIEUX SON DEVELOPPEMENT URBAIN ET SE DOTE D'UN OUTIL SUPPLEMENTAIRE CONTRE LA SPECULATION IMMOBILIERE.

SOLEIL LEVANT UNE RESERVE FONCIERE POUR UN ROND POINT TRANSFORME EN ESPACE PUBLIC



Dans le prolongement des études déjà menées sur le secteur du Soleil levant, un emplacement réservé au profit de la commune est créé en vue d'aménager le carrefour de la RD 115 et de la RD 44. Cet emplacement marque ainsi l'entrée du Vieux-Pays rattaché au cœur de Ville. L'objectif est d'accompagner les opérations de construction attendues sur ce secteur par un réaménagement des espaces publics, traité en place, et valoriser ce croisement des deux départementales dans le respect de l'histoire du site.

PROXIMITE

2-FACILITER L'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

LES MODIFICATIONS DU PLU VONT EGALEMENT PERMETTRE DE MENER A BIEN LES OPERATIONS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES PREVUES DANS LE CADRE DU PRU (PLAN DE REQUALIFICATION URBAINE). ET DE FAIRE DROIT A UNE DEMANDE DE LIEU CULTUEL AU SEIN DE CE PERIMETRE.

Très techniques mais bien utiles. C'est ainsi que l'on pourrait qualifier les modifications du PLU qui concernent directement la démarche en cours de requalification des secteurs situés dans la partie Nord d'Aulnay-sous-Bois. Et la tâche n'est pas mince. Elle se décline autour de plusieurs axes destinés à améliorer les services et les équipements à la population.

Circulations douces

D'abord, il y a la restructuration du rez-de-chaussée du bâtiment le Galion. Une action qui s'accompagne de la relocalisation du marché forain et des commerces, actuellement dans la galerie marchande, vers un futur complexe commercial situé à l'ouest de la rue Degas. Viendront s'y ajouter des équipements et installations publiques d'intérêt général et à dominante culturelle : bibliothèque, centre de danse, espace auditorium. Du stationnement est prévu en sous-sol. Un pôle de services, de commerces, de logements et de bureaux verra le jour sur une parcelle dégagée par la transformation partielle de la RN2. De quoi former une entrée de quartier à la hauteur de la rue Eugène Delacroix.

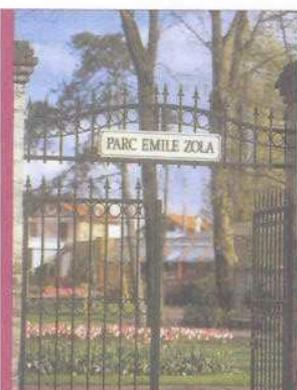


La requalification des espaces extérieurs, publics ou privés, se poursuivra avec l'aménagement de deux parcs urbains entre les branches de la RN2 utiles aux circulations "douces". Enfin, les actions sur l'habitat restent à l'ordre du jour avec des réhabilitations, des résidentialisations d'immeubles et des reconstructions partielles d'îlots. Dans cet esprit apparaît toute l'importance du projet routier de reconfiguration de la RN2 en boulevard urbain. Achevés sur la partie Ouest, les travaux suivent leur cours sur la partie Est.

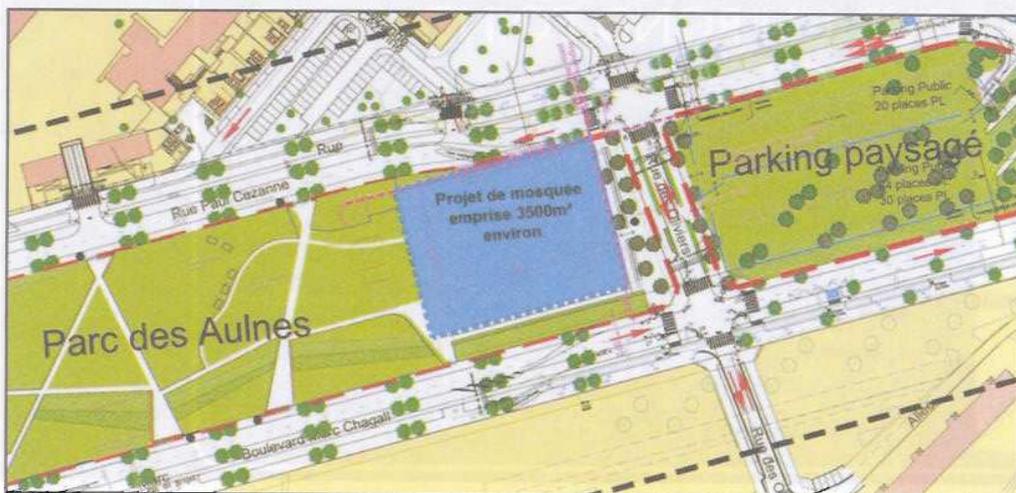
DE NOUVEAUX ESPACES VERTS

LE RESEAU D'ESPACES VERTS DE LA VILLE SERA RENFORCE PAR LA TRANSFORMATION DE LA PLACE SATURNE EN ESPACE VERT. CE NOUVEL ESPACE

AGREMENTERA CE SECTEUR MAJORITAIREMENT MINERAL. UN AUTRE PROJET DE CREATION D'ESPACE VERT DE 4000M² VIENDRA PAR AILLEURS COMPLETER LE PARC EMILE ZOLA. IL S'AGIT D'UN TERRAIN QUI PORTE ENCORE LES VESTIGES DE L'ANCIENNE FORET DE BONDY AVEC DE SUPERBES CHENES CENTENAIRES ET MEME UN TRES ANCIEN POTAGER DE GRANDE BEAUTE. LA VILLE EN A FAIT UNE PRIORITE EN VUE D'UNE ACQUISITION PROCHAINE. CE LIEU RENFORCE LE MAILLAGE EN ESPACES VERTS DANS LE SUD DE LA COMMUNE OU IL CONSTITUERA UN ATTRAIT SUPPLEMENTAIRE.



ÉQUIPEMENT UN LIEU CULTUEL PARFAITEMENT INTEGRE



La pratique d'une religion, quelle qu'elle soit, ne peut se tolérer dans l'obscurité. Les croyants doivent pouvoir vivre leur foi et prier en pleine lumière. La laïcité a le devoir de garantir cette liberté. Alors qu'existent à Aulnay des églises, des temples protestants et une synagogue, aucun lieu institutionnel digne de ce nom n'était jusqu'à présent ouvert aux pratiquants de confession musulmane. Ce tort sera réparé à travers la création d'un espace culturel et culturel qui prendra place à proximité des flots d'habitat en amont et en aval du boulevard urbain. L'emprise au sol sera minimisée. Quant aux lieux, ils pourront également être organisée pour un usage festif.

PROXIMITE

3-DYNAMISER L'ECONOMIE ET LA CREATION D'EMPLOIS

Restructuration de la zone d'activités économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière



Voie existante et carrefour à aménager		Activités à restructurer	
voie nouvelle à créer		Activités de service et tertiaire à favoriser	
Porte d'entrée principale du parc d'activités		Parc urbain existant ou à requalifier	
Entrée à créer			
principe de liaison douce à créer			

L'IRRUPTION DE LA CRISE REND D'AUTANT PLUS PRECIEUX LES PROJETS DE RELANCE ECONOMIQUE, LESQUELS ONT UNE INCIDENCE DIRECTE SUR L'EMPLOI COMME SUR LE RENOUVEAU DE LA COMMUNE EN TERME D'IMAGE.

Il y a du mouvement du côté des zones d'activité des Mardelles et de la Fosse à la Barbière. En plus des travaux de la RN2, la Ville a obtenu l'appui du Conseil général pour l'aménagement d'un accès direct à ces poumons économiques par l'A1 et l'A3. Un projet complété par une reconquête architecturale de qualité le long de la RN30 où des entreprises, des commerces et des hôtels vont s'implanter. L'idée est de faire émerger un pôle d'avenir qui conjuguera relance économique, besoin de sécurité et développement durable.

Du souffle et du lustre

Il était temps ! Les ruines de l'ancien concessionnaire Renault ne seront bientôt plus qu'un mauvais souvenir. Les conditions réglementaires sont créées pour l'arrivée d'un



supermarché bio de 900m², ainsi que plusieurs enseignes de restauration sur 500m² de surface. Voilà qui va redonner du souffle et du lustre à cette entrée de ville, stratégique à plus d'un titre. Tout cela s'accompagne de la création de 150 emplois environ avec une préférence à l'embauche donnée aux Aulnaysiens. Un nouveau bâtiment, face au rond-point de l'Europe, abritera également des entreprises.

CENTRE-VILLE

LES COMMERÇANS MIEUX SOUTENUS

Deuxième pôle d'emplois de la commune, le petit commerce aulnaysien doit faire face à la baisse du pouvoir d'achat des familles et à la concurrence accrue des grandes surfaces. Pour l'aider, la ville a voté un périmètre de sauvegarde. Dès lors que la qualité et la diversité de l'offre commerciale ou artisanale est en péril, la mairie fait jouer son droit de préemption lors de la cession de fonds ou de baux. Le soutien à l'activité commerciale du centre-ville est également réaffirmé, dans la modification du PLU, à travers l'affichage d'un périmètre de

développement de commerce ne limitant pas les surfaces d'implantation. Dans le même sens, il est prévu de relever la hauteur autorisée des façades à 13 mètres et la hauteur maximum de la construction à 15 mètres pour permettre des logements en rez-de-chaussée mais surélevés par rapport à l'espace public, ou bien un niveau de rez-de-chaussée comprenant une hauteur de plafond valorisante et adaptée aux contraintes techniques des activités de bureau, d'artisanat ou de commerces dont l'implantation est souhaitable pour animer la rue.

QUESTIONS À

ALAIN AMEDRO

adjoint au maire
chargé de l'urbanisme,
des espaces verts, de l'environnement
et du développement durable



“Le débat a enfin eu lieu !”

Comment les habitants que vous rencontrez réagissent à cette modification du PLU ?

Alain Amédro : *Franchement, nous avons eu un niveau de discussion très riche. J'ai rencontré des habitants qui sont de vrais experts du quotidien, une grande majorité d'entre eux s'avérant tout à fait capables d'appréhender l'intérêt général. Beaucoup expriment un attachement très fort à la qualité de vie et au devenir de la ville. Je crois que les défis que nous avons à relever sont en même temps bien mesurés : crise du logement, sauvegarde du patrimoine et de la qualité environnementale, relance économique.*

Mais vous avez aussi entendu des choses moins agréables ?

A.A. : *Heureusement ! Les Aulnaysiens se sont emparés d'un sujet dont ils avaient été privés lors du vote du PLU qui remonte à la période antérieure à notre arrivée. Je ne dis pas cela pour nous exonérer, mais simplement pour souligner que des riverains en avaient gros sur le cœur et qu'il fallait que cette colère s'exprime. Maintenant, je crois que la plupart ont compris que cette modification, dès lors qu'il n'était pas trop tard, visait aussi à apaiser leur inquiétude et à répondre à leurs espoirs. Le débat a enfin eu lieu de façon directe, franche et vivante.*

A quelles inquiétudes songez-vous ?

A.A. : *Je pense aux habitants de la rue Coulemont qui ont vu disparaître à regret des maisons pour être remplacées par une façade de 60 mètres. Nous avons sauvé un cinquième pavillon et nous nous opposons au permis de construire. Mais il aurait mieux valu rendre impossibles les conditions d'un tel gâchis : c'était trop tard lors de notre arrivée. Je songe aussi au dialogue exigeant noué avec les riverains de la rue des Saules. Et j'ai en tête la rue Fernand Herbault où le Maire, les services municipaux et moi-même avons beaucoup dialogué. Ce dialogue se poursuivra dans le cadre des Conseils de quartier. Citons aussi le cas de la rue Jules Princet où nous avons préempté faute d'accord avec le promoteur. Aujourd'hui, nous envisageons une utilité associative, en lien avec le voisinage, pour ces deux pavillons.*

Pourquoi supprimer le coefficient d'occupation des sols (COS) ?

A.A. : *Pour permettre aux familles d'agrandir leur pavillon et par exemple de réaliser la chambre du petit dernier. Il vaut mieux créer cette possibilité d'extension que de voir partir d'Aulnay des ménages, ou de s'exposer à des agrandissements hors du cadre réglementaire. Mais j'entends les craintes et je veux être clair. Il reste encore des obligations suffisamment sévères pour contenir dans de justes proportions ces extensions. Nous mettons d'ailleurs en place un observatoire de l'urbanisme local pour s'en assurer. Et j'attends aussi les conclusions du commissaire-enquêteur.*

De nouveaux espaces verts voient le jour...

A.A. : *Principalement 4000 m² dans le Sud et la restitution de terrains Place Saturne. Comme adjoint en charge du développement durable, j'aurais souhaité que nous allions plus loin puisqu'un diagnostic sur la préservation du patrimoine de la commune a été réalisé. Il n'a pu être pris en compte faute de temps. Ce sera pour la prochaine révision...*

Justement, quels seront les enjeux de cette révision ?

A.A. : *Tout garder en l'état, c'est laisser la ville périr de mort lente. La question est de savoir comment transmettre un patrimoine embelli, permettant à nos enfants de grandir et de continuer à vivre, s'ils le souhaitent, dans leur ville. Pour cela, il convient de préserver les racines auxquelles nous sommes attachés, tout en sachant évoluer vers une ville moderne, dynamique et attractive. Le développement durable, au sein de ce projet de ville, n'est pas un supplément d'âme mais représente toute une philosophie d'existence. L'enjeu n'est pas de se refuser à bâtir, mais de maîtriser son urbanisme en fixant avec la population des règles et des principes respectueux des habitants et de leur environnement.*

LA CONCERTATION

DEBATS A PLUSIEURS VOIX

Une réunion publique en mairie a été entièrement consacrée à la modification du PLU en présence du maire et de son adjoint, Alain Amédro. A la faveur des rencontres de quartier, le sujet du PLU est également revenu sur la table à plusieurs reprises. Tous les documents sont intégralement consultables sur Internet. Prenant en compte les différents avis, le commissaire-enquêteur rendra son avis. celui-ci sera discuté et voté par la suite en Conseil municipal.



L'ENQUETE PUBLIQUE
Ouverte depuis le 16 mars dernier, l'enquête publique se clôture jeudi 16 avril.

A noter que le Commissaire-enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport après avoir confronté les avis.