



## **AULNAY ENVIRONNEMENT**

**BP91**

**93622 Aulnay sous Bois Cedex**

Association régie par la loi de 1901

Déclarée sous le N° W932001007

Association agréée dans le cadre

géographique communal d'Aulnay

AULNAY, le 8 avril 2009

### **OBSERVATIONS D'AULNAY ENVIRONNEMENT SUR LA MODIFICATION DU PLU d'AULNAY-sous-BOIS**

Aulnay Environnement avait écrit au maire le 10 février 2009 pour demander un débat public au sujet des conséquences du nouveau PLU (janvier 2008) et pour envisager à la fois des modifications nécessaires et des innovations souhaitables conformes à nos demandes lors de l'enquête publique de 2007.

Nous avons été surpris d'apprendre le lancement d'une enquête publique début mars, sans aucune concertation préalable. En particulier notre association qui est agréée aurait dû être consultée selon l'article L121 5C du code de l'urbanisme.

Nous avons étudié ces nouveaux documents et sans attendre la fin de l'enquête publique nous voulons nous exprimer.

Normalement un PLU est destiné à être maintenu à moyen ou long terme ; il est précédé d'un PADD (Plan d'aménagement et de développement durable) qui doit viser le long terme. Une procédure rapide de modification ne peut se concevoir que dans le cadre d'une urgence et/ou d'un consensus suffisant précédé d'information et de consultation: ce n'est pas le cas.

De plus l'article L123-13 du code de l'urbanisme précise que la modification envisagée, ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D. ...

Sur le contenu, les modifications sont tout sauf mineures. Par contre ces modifications ne répondent pas aux soucis exprimés par les riverains d'opérations immobilières en cours.

Depuis plus de 20 ans notre association s'est opposée à la densification dans les zones pavillonnaires : le COS était passé de 0,60 à 0,45 en 2008 avec l'argument que cela ne changerait rien pour les droits à construire étant donné les autres règles et l'expérience du POS précédent.

Aujourd'hui on nous explique que cela réduit les possibilités de construction et qu'il faut purement et simplement supprimer le COS. Ceci est incompréhensible. On pouvait conserver un COS à 0,50 par exemple puisque cela ne gênait pas.

Dans le même temps on a supprimé les règles qui évitaient de construire du collectif dans la zone pavillonnaire (des pavillons contenant plusieurs logements), les divisions des terrains sont facilitées au détriment des espaces verts, les contraintes diverses (hauteur, bande de constructibilité, distances...) sont modifiées dans le but de construire davantage, donc de bétonner plus.

Reste la contrainte des 40% d'espaces verts qui n'est très vite plus respectée.

La facilitation de la division des parcelles entraînera la fin des jardins et des potagers à l'heure où on se bat pour les A.M.A.P. et les jardins partagés. Du coup les stationnements de nombreux véhicules à l'intérieur ou à l'extérieur des propriétés se développera, et le sol sera presque partout imperméabilisé aux risques d'inondations locales ou régionales...

Cela conduira aussi à l'évidence au développement des marchands de sommeil, surtout si le véritable logement social ne suit pas.

Dans ces conditions notre association agréée et nos adhérents qui travaillent sur ces sujets depuis plus de 20 ans ont l'impression de ne pas être pris au sérieux.

Le besoin de logement en général et celui lié au PRU avait été mis sur la place publique par notre association en 2007.

La solution retenue sans concertation consiste à construire dans les zones facilement disponibles, à savoir les zones vertes et ouvertes sans considération d'environnement local (dans les zones pavillonnaires par exemple) ou des dessertes de transport public ou autres.

Pour les autres besoins, et ils sont nombreux : médiathèque, salles de réunions, d'exposition pour la ville et les associations et aussi services publics (impôt, sécurité sociale, pôle emploi, police...) regroupé près des transports et du centre il faut un large débat et un projet ambitieux: le projet de mosquée et de salles culturelles annexes mérite une réflexion globale dans ce cadre: emplacement, taille, utilisation éventuelle de certains locaux qui resteraient publics.

Pour Aulnay Environnement si on veut préserver le tissu pavillonnaire il faut un projet ambitieux dans l'hyper-centre : soit un éco-quartier au-dessus des voies ferrées et autour de la gare.

Nous souhaitons l'ouverture d'un vrai débat pour aller vers un projet de ville ambitieux qui tienne compte de l'économie, du social (du besoin en logement social en particulier), de l'environnement et de la culture : un débat associant sans exclusive tous les acteurs sans souci électoral ou de politique politicienne. Le document du préfet lors de l'enquête publique du PLU en 2007 est une première base de discussion. Nous prendrons si nécessaire des initiatives en ce sens.

Citons des extraits de ce document qui semble n'avoir été lu par personne, alors que nous l'avions diffusé à tous les élus ce que n'avait pas fait la municipalité de l'époque :

« La ville d'Aulnay, comme ses voisines, est fortement touchée par le phénomène de mutation du tissu pavillonnaire, par le biais de la division des logements et de la transformation des annexes en habitations (garages, abris de jardins). Ces pratiques, difficiles à contrôler, sont l'illustration de la demande très forte et non satisfaite sur le territoire, qui se traduit par une offre parallèle, non structurée, qui dénature les quartiers et conduit parfois à les déprécier. Elles engendrent par ailleurs des difficultés de stationnement parfois importantes. La prise en compte structurée des besoins qu'exprime ce phénomène constitue à notre sens un axe de travail. »

« Il pourrait être utile de mettre en place des indicateurs de suivi des résultats du PLU en matière d'habitat. »

Nous avons demandé en vain lors de l'enquête 2007 une étude sur la densification du tissu pavillonnaire, ce serait un préalable pour imaginer des indicateurs de suivi ; nous souhaitons aussi un indicateur de coefficient d'imperméabilisation des sols.

Sur le plan du respect du PLU par tous, il faut procéder à des enquêtes régulières, à des contrôles après travaux et aux recours juridiques nécessaires.

Bien entendu pour répondre aux besoins il faut construire des logements sociaux et des équipements en particulier dans l'hyper-centre ; c'est la condition pour préserver l'environnement des zones UG.

L'urbanisme ne peut être que la prise en compte de l'intérêt général et du développement durable et doit être à l'abri des péripéties électorales.

P.S. : la protection des patrimoines bâtis et boisés est réclamée par notre association depuis longtemps : il faut s'y mettre sérieusement alors que les opérations se succèdent et finissent par réduire ce patrimoine (exemple avenue Coullemont) et dans l'attente il est inacceptable de menacer le café du Soleil Levant.