

Il n'y a plus de zone pavillonnaire à Aulnay-sous-Bois

Il est temps de faire le diagnostic de la révision du PLU de 2008, modifiée en 2009 en particulier, pour la zone pavillonnaire que tous disent défendre.

La division des terrains a été rendue plus facile par la suppression de superficie minimale, qui était déjà inscrite dans le règlement de janvier 2008.

Mais les effets étaient limités par le C.O.S. (coefficients d'occupation des sols), qui était de 0,6 avant 2008, ramené à 0,45 en janvier 2008 et finalement supprimé en 2009. En 2009, la division des constructions en logements est aussi facilitée (elle se faisait en douce auparavant).

Résultat : nous pouvons constater que sur un terrain de 400 m² (17m sur 23m environ), on autorise une division en 2 parcelles de 200m² avec pour chaque lot 200m² de SHON(surface hors œuvre nette) et un sous-sol total de 200m² qui risque fort demain d'être utilisé comme logement ou autres activités et non pas comme parking.

La construction va jusqu'aux limites séparatives de chaque côté (ce qui n'aurait pas été possible en l'absence de division).

Le COS qui mesure la densité est de 1 ; soit plus de 2 fois ce qui était possible en janvier 2008.

Le terrain a été vendu à un prix modéré à une « petite vieille » pas plus informée que l'ensemble des aulnaysiens.

Il est vrai que les 40% des espaces verts sont respectés (en principe) ainsi que la hauteur (6m à la gouttière et 10 m au faîte).

Cependant les « chiens assis » peuvent occuper la moitié de la surface de la toiture.

La construction occupe donc toute la longueur sur la rue avec un véritable R+2 et six fenêtres en alignement et 4 logements ou plus ; le tout sur un modeste terrain de 400m².

Dans certains cas la division des terrains permet de ne pas respecter les 40% d'espaces verts au total : avec une nouvelle parcelle à 40% et une ancienne déjà bâtie qui se trouve du coup à moins de 40% d'espaces verts.

Les promoteurs et les marchands de sommeil font des aubaines : il faut arrêter ces abus scandaleux. Les pouvoirs publics doivent protégés les plus faibles et l'environnement.

Le débat public sur les règlements d'urbanisme n'a jamais eu lieu à Aulnay-sous-Bois, Aulnay Environnement demande pour que ce débat ait lieu que la révision du PLU soit engagée dans les meilleurs délais.



Voici ce que cela donne vu par le promoteur.