

A l'inverse dans les rues étroites ou avec trottoirs insuffisants il faut se limiter à des maisons de villes (type UE R + 2). Les zones patrimoniales sont à définir. (café du Soleil Levant, pavillon Rapaud). La zone UC (grands ensembles collectifs) doit être rénovée et équipée en priorité. Les zones vertes (UV) doivent le rester, les sols doivent être protégés : on peut réfléchir à des usages différents au cours de l'année qui ne mettent pas en cause les sols. Par exemple une zone de camping et de rassemblements festifs, de plage d'été...

III/ LE RÈGLEMENT

Le retrait doit être la norme. A cause des voies étroites, de l'augmentation des circulations, de la place à réserver aux piétons et aux bus, la route des petits ponts, par exemple, accueillera difficilement des sites propres pour les bus avec des constructions à l'alignement ! En zone commerciale (boulevard de Strasbourg) seuls les commerces peuvent être à l'alignement. Il faut un plan de reconquête des trottoirs pour l'accessibilité qui à ce jour n'existe pas : il faudrait partout 2 mètres minimum.

La profondeur de la zone de constructibilité doit revenir à 14 mètres (au lieu de 19 mètres depuis 2009) en zone UD (franges du centre ville) pour préserver le cadre de vie des riverains (vue, ensoleillement etc.).

Les surfaces minimum : elles doivent être spécifiées pour toutes les zones. En zone UG (pavillonnaire) il faut limiter à 200 ou 250 m², aussi bien pour la préservation de la biodiversité des espaces verts et boisés, que pour restreindre la largeur en façade. Le règlement doit également trouver une parade à la suppression du COS. Le multi-logement qui se développe (souvent des "marchands de sommeil") doit être limité ou empêché.

Les parkings : En zone UG (pavillonnaire) il faut interdire les parkings souterrains et imposer 1, 2 ou 3 places au sol perméable en fonction de la SDP (surface de plancher). Il faut des puisards pour les eaux de pluies en plus des 40% d'espaces verts et limiter au maximum les rejets à la rue. Les parkings souterrains, très coûteux, doivent être limités aux zones les plus denses. En zone UD (franges centre ville) : un seul niveau maximum et une place minimum par logement (un mode de calcul en % de la SDP est souhaitable). On doit encourager les parkings en rez-de-chaussée qui diminueraient le coût des logements.

Une nécessaire ambition

Un PLU n'est pas un document circonstanciel. C'est un projet à long terme pour la ville. Il doit offrir des perspectives séduisantes, l'**expression d'un dynamisme**, et non pas se recroqueviller sur des positions défensives. Mais s'il doit donner aux responsables communaux les moyens d'orienter le développement, il doit aussi leur donner tous les moyens de le maîtriser sur des bases parfaitement claires pour tous les habitants. C'est là que **le règlement jouera un rôle fondamental**, car il est vrai aussi que les belles intentions des PADD qui font souvent consensus ne pèsent pas lourd face aux réalités sonnantes et trébuchantes qui sont fonction des droits à construire définis par les règlements.

Nos propositions pour le PLU



I/ LE PADD

Quelle croissance?

L'avenir des terrains de PSA et la création d'une gare du Grand Paris Express justifieraient à eux seuls la révision du PLU. Mais ces dossiers doivent s'intégrer à une réflexion d'ensemble sur l'avenir que nous souhaitons pour notre commune. Or il nous manque un document essentiel, qui définisse les besoins réels en habitat (PLH).

Dans un pays dont la population continue de croître, il serait illusoire d'imaginer que la population aulnaysienne puisse rester toujours au même niveau. On ne peut chercher à attirer des entreprises, à développer l'emploi de la commune et croire que cela se ferait sans accroissement démographique, sachant qu'une grande partie des emplois proposés à Aulnay sont assurés par des personnes étrangères à la commune, qui souhaitent légitimement dès que possible rapprocher leur domicile de leur emploi. D'autre part, qui peut se féliciter de voir les jeunes quitter la commune par manque de logements à leur portée?

Il n'en reste pas moins qu'on ne peut souhaiter non plus que la population aulnaysienne augmente rapidement, ce qui impliquerait d'augmenter tout aussi vite l'offre de services publics. Cela semble très difficile dans le contexte actuel. Il faut opter pour une **croissance mesurée, donc contrôlée. Ce contrôle de la croissance** devrait être l'une des données de base du PLU.

La densification des centres est une nécessité. Le temps de la ville mangeuse d'espace est révolu. Non seulement parce qu'il faut préserver les espaces agricoles, mais surtout parce que l'étalement urbain multiplie et allonge les déplacements, facteurs de stress, de gaspillage et de pollution. Mais cette densification doit être limitée, pour ne pas dégrader les conditions de vie des habitants.

Il faut donc **mettre des limites à la construction**. C'est dans le règlement du PLU que ces limites doivent être bien définies: nombre d'étages, recul par rapport à la chaussée, surface minimum ne permettant pas la division à l'extrême des parcelles, etc.

L'attractivité

Le maître mot du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) devrait être "attractivité". Entendons par là le caractère **d'une commune qui attire mais surtout où l'on souhaite rester**. Cela suppose d'offrir à des personnes de classes d'âge et de niveau de revenu différents des logements, des emplois, des services (commerce, transport, santé, éducation, loisirs, culture) avec un cadre de vie agréable (convivialité et sécurité). Cela passe par la correction des faiblesses et la mise en valeur des atouts.

En matière de logements, la principale lacune est le déséquilibre qualitatif et spatial de l'offre, aux deux extrémités du parcours résidentiel. Notre commune manque de logements pour jeunes et foyers monoparentaux, mais aussi de logements de standing pour les cadres des entreprises du secteur ou adaptés aux besoins des personnes âgées. De plus, actuellement, ces différents types de logement sont implantés géographiquement de façon très inégalitaire. Il faut prévoir **l'implantation de logements d'un standing plus élevé dans le nord, et dans le sud, des logements locatifs** accessibles aux enfants de ceux qui y habitent déjà.

L'état du CD 115, vitrine de notre commune pour tous ceux qui la traversent est alarmant: il commence par un goulet d'étranglement, avec des verrues architecturales, et continue avec une succession de friches et deux cimetières. Il faut un projet ambitieux pour réhabiliter cette voie essentielle.

Il nous faut d'urgence un plan de prévention des risques et impérativement **prendre en compte la vulnérabilité de notre territoire aux risques naturels**. Outre les risques de dissolution des gypses et de contraction des argiles, la faible pente, la proximité de la nappe phréatique, la présence aujourd'hui masquée de deux rivières, font que le risque d'inondation est partout présent. C'est pourquoi il faut éviter la création de garages en sous-sol pour les pavillons, de même que de parkings enterrés sur deux niveaux pour tous les immeubles collectifs, sans oublier les bassins de rétention à aménager dans les quartiers les plus exposés.

Les mobilités doivent être facilitées, mais l'étroitesse des rues et le bâti existant laissent peu de place à des améliorations autres que pour les piétons (souterrains de la gare, trottoirs...), le développement des transports collectifs et une meilleure répartition des activités culturelles ou sportives sur tout le territoire. L'accentuation du rôle de centralité sous-régionale de la commune demandera des capacités supplémentaires pour le bus et le rail, ainsi que la création d'un parking souterrain (PIR) coté Gare-Nord Mairie. Les parkings publics de 2 roues devront être systématiques, et les constructions privées avoir des parkings 2 roues et poussettes au niveau du sol. Enfin, la recherche de remèdes aux discontinuités de l'espace créées par la Nationale 2 et le réseau ferré doit rester une préoccupation fondamentale.

Les atouts de la commune doivent être préservés et mis en valeur. Les espaces verts doivent être mis en relation pour que l'on puisse parcourir une trame verte. La zone pavillonnaire doit être préservée, aussi bien les espaces végétaux que le patrimoine architectural : dans ce but il est impératif de mettre un terme à la division des terrains. L'offre commerciale, qui a été un atout de la commune, doit voir son déclin enrayer et trouver un nouveau dynamisme. Le pôle culturel du Vieux Pays, avec des institutions de grande qualité, doit être plus visible. Il faut aussi mieux valoriser la centralité régionale apportée par la gare RER en implantant à proximité équipements culturels (autre lieu d'implantation possible pour la médiathèque : voir plus loin), salles pour les grandes réunions et expositions, activités communes aux villes dans le cadre de l'intercommunalité. Par ailleurs, en raison des dimensions de la commune, à l'échelle des quartiers, il faut que chacun dispose d'antennes décentralisées pour les services et des salles de réunion pour les associations.

Où construire?

Où sont les réserves foncières? La tentation de construire autour des "axes structurants" pose problème. Le terme convient historiquement bien à l'**axe Anatole France-route de Bondy**, aujourd'hui, dans sa partie nord surtout, en déprise commerciale. Il est profondément affecté par la coupure du réseau ferré. Les constructions nouvelles, en particulier sur les terrains libérables par la SNCF doivent s'intégrer à une réflexion d'ensemble sur l'amélioration des échanges de part et d'autre des voies. L'étroitesse des rues de ce quartier est une contrainte dont il faut également tenir compte. L'aménagement envisagé pour le quartier Mairie ne doit pas être abandonné, mais revu à la baisse. Ce quartier Centre Gare-Mairie revêt une importance essentielle et doit servir à développer la mixité sociale, avec le pourcentage de logements sociaux prévu dans la convention avec la région (EPFIF).

Avec la nouvelle gare du GPE, **le CD 44**, surtout la rue Jacques Duclos va voir renforcée sa fonction d'axe structurant. Le développement d'un bâti de meilleur standing peut être opportun, à condition qu'il ne dégrade pas le cadre de vie des zones pavillonnaires limitrophes.

Le CD 115, qui contourne les pôles historiques de développement, n'a jamais été un axe structurant. C'est bien au contraire un axe à structurer. Affecté par des nuisances significatives dues à une importante circulation de transit, il n'est pas souhaitable d'y implanter des immeubles de grande hauteur qui nuiraient également aux zones pavillonnaires limitrophes. Cet axe serait plus adapté à l'implantation d'équipements, par exemple la médiathèque qui manque à notre commune. Édifiée dans la zone du carrefour du Soleil Levant, à la pointe du pôle culturel, elle pourrait à la fois être ici, par un geste architectural fort, un emblème de notre ville et le point de départ d'un cheminement piéton vers les autres grandes institutions culturelles.

On ne devra pas considérer comme réserve foncière des espaces appropriés par la population comme espaces de loisirs, tels que les terrains au sud du vélodrome, essentiels pour les habitants du quartier Savigny. Les espaces libérés dans la partie sud doivent s'intégrer à un paysage urbain extrêmement divers, qui permet d'envisager des formes d'habitat intermédiaire, collectif et locatif, répondant aux lacunes du parcours résidentiel, mais dont les formes ne seraient pas en rupture avec l'environnement, et permettant une protection efficace du patrimoine arboré.

Il faudrait repartir du **PLU 2008** pour la réflexion et permettre l'adaptation fine des permis, en fonction des modifications et des problèmes connus depuis.

II/ LE ZONAGE

On peut définir des **sous-zones** pour s'adapter au mieux (sur mesure) au parcellaire. Avant 2008 existait une zone UE intermédiaire : maisons de ville (R + 2). Pourquoi pas des zones UD (franges du centre ville) différenciées : R + 3 ou R + 4 ? Et en zone UA (centre ville), des zones R+5 R+6? Éventuellement sur des parcelles précises (parking Dumont, terrains SNCF) des hauteurs plus élevées pour des repères urbains et architecturaux animant le centre-ville.