

**Aulnay Environnement**  
**BP 91**  
**93622 Aulnay-sous-Bois Cedex**  
**E : [aulnay.environnement@orange.fr](mailto:aulnay.environnement@orange.fr)**

## **Notre avis sur le PLU**

Les évolutions récentes justifiaient la révision du PLU de 2008 modifié en 2009. Lors de la campagne municipale de 2013, l'association Aulnay Environnement avait demandé aux différents candidats d'inscrire cette révision dans leur programme.

Elle avait fait cette démarche en constatant les dérives rendues possibles par les modifications de 2009 et qui avaient inquiété la population. A lire le document soumis à notre appréciation, force est de constater que dans l'ensemble, l'association et les habitants n'ont pas été entendus.

### **LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**Sur l'habitat**, les principaux défis qui se présentent sont correctement pointés.

- Une certaine stagnation démographique accompagnée d'un léger vieillissement; la commune peine à retenir ses jeunes
- Des lacunes dans le parcours résidentiel, en particulier pour les petits logements recherchés par les jeunes aulnaysiens qui souhaitent mettre fin à la cohabitation avec leurs parents
- Un fort contraste social et géographique, les logements sociaux étant regroupés dans le nord, le sud offrant très peu de logements accessibles aux jeunes ménages
- "Le développement des marchands de sommeil et des formes d'habitat précaires et indignes."

Une situation "conduisant les jeunes ménages aux revenus intermédiaires, nombreux sur le territoire, et les jeunes, à se loger ailleurs."

Il n'est cependant rien dit d'un autre phénomène particulièrement préoccupant: **la division des terrains** dans la zone pavillonnaire, dont nous avons largement développé toutes les conséquences négatives.

**Sur le développement économique et social**, l'accent est mis avec pertinence sur le taux de chômage supérieur à la moyenne départementale, le recul du nombre d'emplois, la fragilisation du tissu commercial et des zones d'activité économique dont on souligne la médiocre attractivité.

**Sur les équipements publics et services**, l'accent est mis sur une offre qui risque de devenir insuffisante pour les places de maternelle, en particulier dans le sud, et qui est très faible en ce qui concerne les personnes âgées. Pour les équipements sportifs, rien n'est dit sur l'avenir de la piscine, dont le terrain est devenu zone constructible.

En ce qui concerne les équipements culturels, l'offre est qualifiée de "riche et diversifiée", avec ses trois grands équipements: le Conservatoire, l'École d'Art Claude Monet, l'Espace Jacques Prévert.

Or une lacune majeure n'est pas pointée: l'absence d'une **Médiathèque**, outil culturel fondamental dont disposent la plupart des communes voisines, souvent plus petites. Cette omission correspond au silence du diagnostic concernant la vie associative, essentielle pour le tissu social, particulièrement dynamique à Aulnay, mais qui manque cruellement de structures d'accueil: peu de salles disponibles pour les réunions, pas de salle des fêtes, pas d'espaces d'exposition dignes de ce nom. Les personnels d'une bibliothèque centrale trop petite, aux horaires d'ouverture trop restreints et d'un Office de Tourisme de moins de 20m<sup>2</sup> font ce qu'il peuvent, mais ce n'est pas à la mesure d'une ville de 82000 habitants. Les institutions de prestige tournées vers des pratiques professionnelles sont bien présentes, mais pas les structures permettant **la mise en valeur et l'épanouissement d'une pratique culturelle et artistique des amateurs**, et qui pourraient être en partie offertes par la construction d'une Médiathèque.

### **Sur l'état de l'environnement et les risques**

Sont bien pointés:

- L'exposition aux risques d'inondation, jugé fort
- Les risques de mouvements de terrain
- Les nuisances sonores, en particulier celles liées au transport aérien, essentiellement dans le nord de la commune

On verra que sur bien des points, le PADD et le Règlement ne donne pas de réponse satisfaisante.

### **LE PADD**

- **La protection et la redynamisation des quartiers pavillonnaires**

L'objectif répété est de "préserver et redynamiser". Préserver en limitant la division des terrains et en luttant contre l'habitat indigne et les "marchands de sommeil", d'accord. Mais qu'entend-on par "redynamiser" ? Faut-il comprendre qu'il s'agit de construire sur les terrains disponibles de nouveaux pavillons ? Il ne s'agirait là que d'influer sur le dynamisme de l'offre immobilière destinée aux familles. Ce n'est pas ce que nous entendons par "dynamiser". La tendance du secteur pavillonnaire, sa nature même, est de segmenter au maximum l'espace en petites unités d'habitation soigneusement clôturées où chacun peut s'abandonner à la tentation du repli sur soi (tout dépend bien sûr des individus, qui peuvent aussi développer de bonnes relations de voisinage). Mais la tendance est là: dynamiser, pour nous, c'est aller contre cette logique, et développer du lien social en créant des lieux de rencontre qui existaient jusqu'à la disparition quasi-totale du petit commerce dans ces quartiers. C'est aussi poursuivre dans la voie de la diversification du bâti qui est une autre caractéristique de notre zone pavillonnaire.

Nous suggérons donc de développer un habitat collectif doté d'une volumétrie modeste, ce qu'on appelle l'habitat intermédiaire<sup>1</sup>, en majorité locatif, avec les espaces de réunion qui manquent aux associations aulnaysiennes. Ce serait une excellente façon de combler une lacune d'offre de logement à Aulnay, celle qui concerne nos jeunes en début de "parcours résidentiel", et à l'autre bout du parcours, nos aînés pour lesquels l'entretien d'un pavillon devient trop lourd, les uns et les autres ne souhaitant pas s'éloigner d'un quartier qu'ils aiment. Or rien de tel n'apparaît dans le PLU.

- **Les OAP DU PADD**

Un objectif fondamental d'un aménagement de l'espace à Aulnay doit être de remédier aux fractures territoriales qui coupent notre commune en 3 : le Sud, le Vieux Pays, les Cités-Nord. 3 espaces avec des populations socialement assez différentes qu'il faut faire vivre ensemble. A cet égard, l'avenir des terrains PSA aurait dû venir en premier dans la liste des OAP.

#### **Création d'un nouveau quartier sur le terrain PSA**

Le texte qui nous est soumis reste très vague et ne parle pas explicitement de constructions de logements. Or c'est l'option qui manifestement est choisie aujourd'hui, en contradiction avec les promesses (voir l'interview de M. Beschizza dans le journal de 20h sur la 2 le 21 septembre 2015)

Construire des logements sur les terrains Citroën conduit à installer une 4ème ville, séparée des Cités-Nord par les parcs et des voies à grande circulation. Comment intégrer ce nouvel ensemble? Est-ce vraiment une bonne idée d'ajouter les problèmes aux problèmes?

Car on peut craindre une paupérisation à terme de ces logements qui ne pourront pas bénéficier de conditions satisfaisantes en raison du bruit et des risques générés par l'activité de l'aéroport du Bourget. Les 200 hectares de Citroën sont en partie dans la zone de PEB (où l'on ne doit pas construire de logements) et intégralement dans la zone PGS (plan de gêne sonore) : or c'est dans cette zone que l'on prévoit de construire. Au bruit s'ajoute le risque d'accident pour un espace qui se trouve dans l'axe de la zone d'approche de cet aéroport.

Ce projet ne répond pas aux préoccupations découlant du diagnostic.

D'autre part il prévoit la percée d'une voie à travers le parc Ballanger pour accéder à ce nouveau quartier. Cela constitue une grave atteinte à ce patrimoine vert. Nous y sommes évidemment hostiles.

**Nous pensons donc qu'il ne faut pas construire de logements sur les terrains de Citroën.**

#### **Requalification et restructuration des ZAE (Garenne, Mardelles, Barbière) et du quartier Balagny**

On ne peut qu'approuver cette intention, cependant il faut qu'elle ait pour base le déplacement des activités vers les terrains PSA afin de faire évoluer cette zone vers une zone majoritaire d'habitat, en y élevant les constructions qu'on envisage d'édifier sur les terrains PSA.

<sup>1</sup> L'équivalent de la zone UE du POS d'avant 2008, qui pourrait faire une transition entre zone UD et UG ou éventuellement concerner un pâté entre 4 rues en limite de zone industrielle par exemple ou en zone mixte (cf ci-dessus Balagny)

## **Renouvellement des quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule**

Au nom du désenclavement, une voie est prévue à travers Mitry-Ambourget.

Or une forte opposition des habitants se manifeste contre la création de cette voie Nord-Sud. Elle est liée à un projet de densification sur les terrains placés en UH. Or ces terrains sont actuellement des zones de loisir. Le « désenclavement » a bon dos. Le quartier n'est pas très éloigné du Vieux-Pays et peut avoir une bonne desserte de transports en commun grâce à la gare des Beaudottes qui elle-même sera une gare du Grand Paris. La reconquête du CD115 avec un TZEN est prioritaire. Le quartier a surtout besoin de rénovation (bâtiments, chaussées, espaces verts...), de services publics et de commerces...

Pour le Gros Saule, il y a des difficultés particulières et des atouts. Le quartier est tourné vers la gare des Beaudottes et le quartier de Sevran de même nom, lui aussi loin des centres. C'est sans doute avec Sevran qu'il faut créer une vraie ville. Il y a déjà la gare, l'hôpital, les « grands commerces » (qui font coupure) et le parc du Sausset.

Un effort d'intercommunalité doit être impulsé pour penser le développement de ce quartier avec la commune limitrophe de Sevran. Un autre sujet est complètement occulté : celui des foyers de travailleurs immigrés (au Gros Saule, route de Mitry ou aux 3.000) et surtout de leurs habitants. La sur-occupation des foyers est une réalité qu'il faut mettre sur la table pour y trouver des solutions humaines.

## **Requalification du secteur RN2 Est-Vélodrome**

Il est à remarquer que le schéma de développement proposé inclut dans les espaces verts à réaménager la zone au sud de Mitry, qui passe d'UV (sports, loisirs, plein air) en UH (Habitat et activités économiques). Or il s'agit d'un espace de loisirs essentiel pour les habitants du quartier, avec des facilités d'accès et d'utilisation incomparables avec ceux du parc du Sausset.

Nous sommes opposés à la déqualification de cette zone et à cette présentation mensongère de l'OPA dans ce schéma.

## **Renforcer le pôle culturel du Vieux Pays**

Affirmer la présence et la lisibilités des équipements culturels du Vieux Pays ne peut se faire qu'en les articulant clairement sur l'axe structurant CD 115 autour duquel va se faire le développement du centre géographique de la Commune. La construction d'une Médiathèque aux alentours du carrefour du Soleil Levant permettrait cette articulation, en créant un pôle d'attraction qui faciliterait la redynamisation du Vieux Pays. Les perspectives de cheminement vert, assurément séduisantes, ne semblent pas pouvoir être réalisées dans un avenir proche. Le carrefour du Soleil Levant mériterait une attention particulière, avec la préservation de l'ancienne auberge, autrefois limite du vieux village sur la route de Paris, et qui date peut-être du XVIII<sup>e</sup> siècle, et qui est assurément l'un des bâtiments les plus anciens de la commune. Or il n'est pas prévu de le conserver. Ceci témoigne d'un réel mépris pour notre patrimoine.

Cet objectif n'est servi par aucun projet concret. On voit ici le manque d'ambition du PLU.

## LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

- **La zone UH**

La création d'une nouvelle zone UH, qui prend pour prétexte la requalification nécessaire des terrains PSA, suscite toutes les inquiétudes. A Mitry, elle autorise la construction sur des zones vertes. A Balagny, elle permet d'élever des immeubles à la place de la piscine et de son bassin de 50 mètres que tant de communes nous envient! Le règlement prévoit que sur PSA, en zone de bruit et sur le trajet des avions, la requalification en zone UHa permettra de monter jusqu'à 46 mètres, sur le RN2 à 30m, ailleurs à 20 mètres. C'est le retour des tours! Rien de tout cela n'est apparu au moment de la concertation.

Nous sommes totalement en désaccord avec le zonage et le règlement de cette zone UH.

- **Les zone UD et UA**

Nous avions demandé la remise à plat du PLU pour revenir entre autres sur les modifications de 2009 qui portaient en particulier sur l'élargissement de la zone constructible. Or ces modifications sont maintenues.

Nous avions relayé le souhait de la population de voir les nouvelles constructions édifiées en retrait. Le choix laissé au constructeurs de construire à l'alignement du trottoir ne favorise évidemment pas ce retrait.

L'objectif affirmé de permettre la création de façades urbaines continues nous inquiète. Dans des voies étroites, sans recul, l'ensoleillement ne sera pas préservé.

Concernant les risques d'inondation, rien n'est fait pour décourager les promoteurs d'édifier deux niveaux de parking en sous-sol. La multiplication de ces sous-sol profonds en cuvelage au niveau de la nappe risque d'avoir des conséquences catastrophiques lors des très fortes pluies. Rien de sérieux n'est fait dans le règlement pour mettre les Aulnaysiens à l'abri de ces risques.

- **La zone UG**

Rien dans le règlement ne permet de lutter contre la division des terrains et la protection des espaces verts privés.

**En résumé, nous considérons que ce PLU, et surtout le règlement ne répond pas à nos attentes les plus importantes concernant l'exposition aux risques et la préservation des paysages urbains. Il ne répond pas à plusieurs des orientations qui découlaient logiquement du diagnostic.**

### La concertation

Le document qui nous est soumis est dans la droite ligne de l'esprit qui a présidé à la "concertation".

Les réunions PLU n'ont été que des réunions d'information, voir de communication, pas de concertation. "Concertation" suppose que l'on parte du travail fait avec les habitants. Il fallait correctement recenser les besoins avec la population de chaque quartier et les faire apparaître dans le PADD. Les réunions auraient dû être précédées de visites avec compte-rendu.

Avec les autres associations intéressées au développement de la ville, nous avons demandé que soient constitués des groupes de travail thématiques (*besoins et création de logements, besoins d'équipements, plan général d'urbanisme, vitalité et maillage du commerce local, circulation, lutte contre les inondations ...*) A cette demande, il n'y a jamais eu de réponse.

Surtout le diagnostic du **Projet Local d'Habitat**, document qui doit fonder la réflexion sur l'avenir de la ville, et dont seuls quelques éléments apparaissent dans le diagnostic du PLU, ne nous a été présenté, et seulement par la projection d'un Powerpoint, qu'une semaine avant le vote du projet par le conseil municipal.