

03/05/2013

L'ASSOCIATION Q.C.B.E VOUS INFORME SUR LES PROPOSITIONS FAITES PAR LA MAIRIE LORS DU DERNIER COMITÉ DE PILOTAGE

Lors du dernier Comité de Pilotage, le 24 avril dernier, la société de programmation et la Municipalité nous ont soumis plusieurs propositions.

Notons qu'ils ne nous ont pas fourni beaucoup de détails et que nous n'avons que des plans en vue aérienne, ainsi que l'interprétation du bureau d'études mandaté par la Municipalité.

Sur les scénarii proposés, **un déficit serait à prévoir dans tous les cas** - entre 365 000 d'euros et 4,5 millions euros. Des chiffres annoncés par le programmiste mais **qui sont discutables** puisque le prix au mètre carré a été fixé entre 2650 €/ m2 pour les logements sociaux et 3800 €/ m2 en accession à la propriété.

Renseignements pris auprès de plusieurs agents immobiliers exerçant sur Aulnay sous Bois, le prix du mètre carré dans ce quartier est plutôt entre 4700 €/ m2 et 5200 €/ m2 !

Les déficits annoncés ne sont donc pas justes. Est-ce qu'on se moque de nous avec ces chiffres ?

Selon les scénarii, il est à prévoir entre 34 et 58 logements de 65 m2 en moyenne, en habitat collectif et 8 logements individuels pour le scénario pavillonnaire.

Le PLU est respecté dans sa totalité dans certains cas. 2 étages sont à prévoir au maximum pour l'ensemble des propositions.

Dans le cas d'un respect total du PLU, il nous a été présenté comme une barre d'immeuble, comme nous pouvons le voir dans le scénario 1.

À l'inverse, si le PLU devait être modifié, les possibilités seraient plus grandes...

Les riverains ne sont pas dupes et nous continuons donc à exiger le respect de ce PLU. Nous pouvons avoir de jolies choses et en respectant le critère des 30 logements pas plus !

Ce n'est pas parce qu'on respecte le PLU qu'on aura une barre, contrairement à ce qu'affirme la Mairie. Loin de là !

Des percées peuvent en effet être prévues afin de ne pas étouffer l'environnement existant, ni d'obliger les futurs arrivants à vivre les uns sur les autres !

Les hauteurs de bâtiment ne sont également pas obligées d'atteindre les 10 mètres (R+2), ce qui permettrait d'avoir un bâtiment plus harmonieux qu'une simple barre comme on essaie de nous le vendre. Et cela en respectant les impératifs budgétaires !

La Mairie annexe se trouvera sur l'avenue Jean Jaurès afin de pouvoir réaliser les travaux en deux temps. Aucun autre équipement de quartier n'étant annoncé contrairement à ce qu'on nous avait laissé croire avant !

L'Association Q.C.B.E maintient donc ces objectifs. Le maintien de la qualité de vie du quartier est primordial et nous continuerons donc à faire entendre la voix des riverains et nous défendrons le quartier de la Croix-Blanche pour qu'on ait un projet harmonieux. Comptez sur nous !

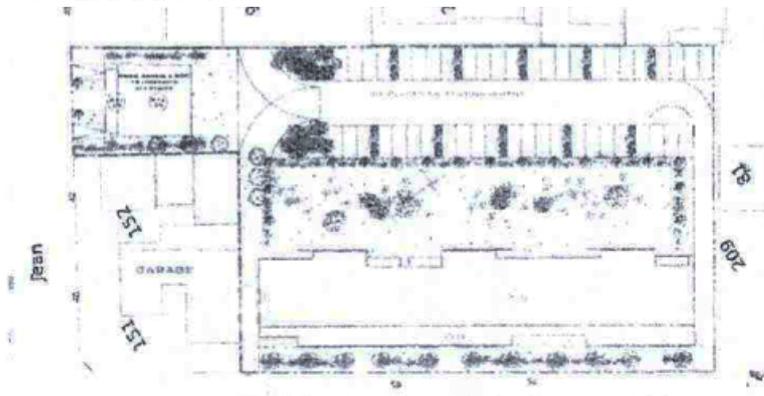
Pour plus d'information, vous pouvez nous contacter : quartier.croix.blanche@gmail.com

Vous trouverez ci-après les différentes propositions faites par le bureau d'études et la Municipalité afin de vous faire votre propre opinion.

Benjamin Giami - Président Q.C.B.E

Séverine Delamare - Vice-Présidente Q.C.B.E

SCÉNARIO 1

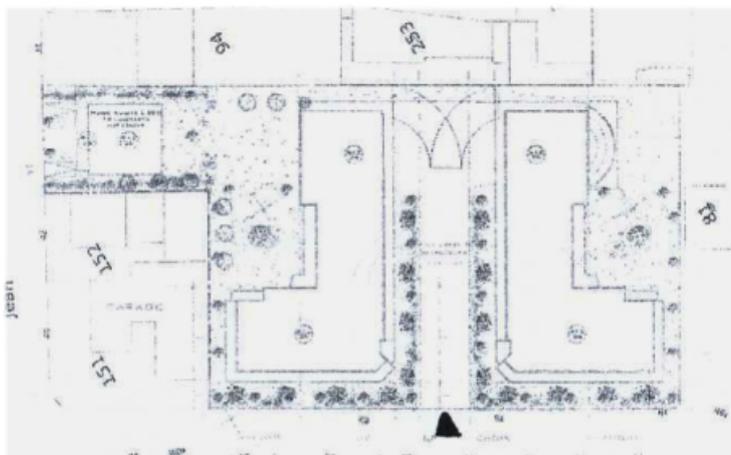


PLU respecté

- 34 logements prévus de 65 m² en moyenne
- 2 places de parking / logement en extérieur et en sous-sol (1 niveau de sous-sol).
- RDC + 2 étages
- mairie annexe avenue Jean Jaurès et entrée du bâtiment collectif sur l'avenue de la Croix-Blanche.

Déficit annoncé : 1,5 million d'euros

SCÉNARIO 2 et 2bis



PLU respecté pour le scénario 2, en partie respecté pour le scénario 2bis

- 52 logements prévus de 65 m² en moyenne scénario 2
- 2 places de parking / logement sur 2 niveaux de sous-sol scénario 2

Déficit annoncé : 765 000 euros

- 48 logements prévus de 65 m² en moyenne scénario 2bis
- **1,7 place de parking / logement** sur 1 niveau de sous-sol scénario 2bis

Déficit annoncé : 672 000 euros

- RDC + 2 étages,
- mairie annexe avenue Jean Jaurès et entrée du bâtiment collectif sur l'avenue de la Croix-Blanche.
- création d'une nouvelle voie

SCÉNARIO HABITAT INTERMÉDIAIRE



PLU modifié sur plusieurs points

- 48, 52, 58 logements
- stationnement sur 1 niveau de sous-sol
- RDC + 2 étages,
- mairie annexe avenue Jean Jaurès et entrée du bâtiment collectif sur l'avenue de la Croix-Blanche.

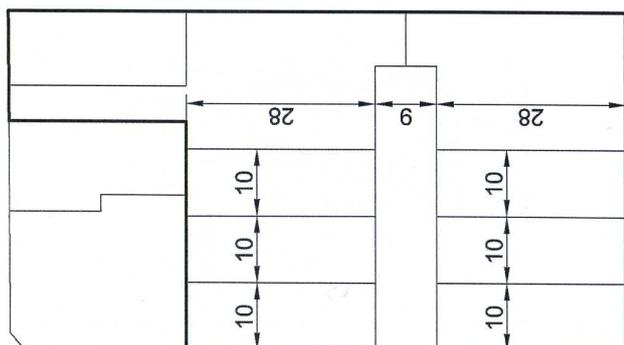
Habitat dispersé qui privilégie les circulation douce et les services de proximité.

Déficit : 800 000 € pour 48 logements

780 000 € pour 52 logements

365 000 € pour 58 logements

SCÉNARIO PAVILLONNAIRE



PLU respecté

- 8 terrains de 280 m² à 600 m²
- 2 places de parking/ logement
- création d'un nouvelle voie

Déficit : 4,5 millions d'euros

Remarque : la découpe du terrain n'a pas été optimisée pour avoir un maximum de pavillons : des parcelles de 600 m² n'existent quasiment plus sur Aulnay car la tendance est à division des grands terrains. Il y a de quoi se poser des questions !

Tous ces déficits annoncés se font sur une base de 3500 €/m² en moyenne. Il ne faudrait peut être pas nous prendre pour des billes !