

Ce PADD est un document majeur, avant tout politique, qui doit conditionner, orienter, décider quelles seront les choix de développement concernant notre cité dans les 10 ou 20 ans à venir.

Dans ce document, nous pensons en premier lieu qu'il n'est pas utile de définir des quotas en matière de construction ou de définir par exemple des hauteurs. Ces chiffres doivent découler des orientations politiques clairement définies dans le document et ils se trouveront fixés dans le Plan Local d'Urbanisme qui lui établit les règles et les applications techniques du PADD.

La densification qui obéit d'après ce document a des règles fixées par l'état (il s'agit, je pense, en particulier du SDRIF) ne nous semble pas telle qu'elle est présentée une bonne chose pour notre commune.

Chaque ville a une histoire, un territoire plus ou moins contraint. Il est inconcevable d'appliquer arbitrairement et surtout uniformément des règles indiquant qu'il faille construire un nombre x de logements. Peut-on comparer notre ville avec sa densité de 10000 habitants au km<sup>2</sup> avec celles d'Aulnay sous bois, de Gagny, de Livry-Gargan, de Neuilly sur Marne, de La Courneuve avec leurs 5000 habitants au km<sup>2</sup>, dans l'autre sens notre situation n'est pas la même qu'au Lilas 17000 habitants au km<sup>2</sup> ou qu'au Pré Saint Gervais 24000. On le voit pour des villes pourtant très proches, les situations sont extrêmement différentes et les règles doivent donc l'être aussi.

300 logements nouveaux par an : permettez-moi tout d'abord de réagir sur un domaine qui me concerne particulièrement. Un effet secondaire : 55 classes nouvelles annoncées... J'imagine avec angoisse les difficultés dans lesquelles nous allons nous trouver. Et ne parlons pas des crèches, des centres de loisirs, des centres sociaux et autres équipements publics.

N'y a-t-il pas d'autre part une certaine contradiction à vouloir densifier notre ville alors même que nous œuvrons dans le cadre du PRU à dédensifier le quartier nord de la ville. Peut être considère-t-on que ce quartier ne devra pas être touché par les nouvelles constructions ?

Alors ou ?

Bande du canal de l'Ourq : a-t-on raisonnablement la place d'y mettre 3000 logements, 1 collège, des entreprises... Alors quid d'espaces verts, de détente, quid d'un espace

préservant la biodiversité, quid du corridor écologique mentionné page 18 de notre document ?

Voyons si ce n'est pas le canal cela sera le centre ou le sud de la ville et comme nous manquons cruellement d'espace, on peut envisager de gagner sur le pavillonnaire...On s'attaquerait donc ainsi à un espace patrimonial qui fait aussi le charme de Bondy. On irait soit dit en passant également à l'encontre d'un des axes de notre programme d'action municipal, à savoir : préserver les quartiers pavillonnaires.

Cette densification dont parle le SDRIF, quelles en sont les règles ? Je me permettrai de vous citer quelques propos de Madame MARSALEIX-REGNIER, directrice de l'ADIL 93 : Agence départementale d'Information sur le logement.

*Je cite « Il faut une densité adaptée à l'environnement, un effort particulier sera à faire autour des lieux de transports, dans les quartiers de gare, autour des stations de métros ». Elle ajoute : « Pour que la densification soit acceptable, elle doit s'intégrer correctement à la ville et doit être acceptée par la population. La densité ne doit pas se faire partout et n'importe comment, il y a une réflexion à mener, elle ne sera acceptable que si elle est accompagnée de la qualité urbaine dans toutes ses dimensions »*

Voilà pour le COMMENT voyons pour le OU selon les préconisations du SDRIF.

On nous parle de 60 000 logements nouveaux par an. 30 000 logements sur Paris et la petite couronne, 30 000 dans les zones plus éloignées de la grande couronne. Le SDRIF ajoute qu'on ne doit pas continuer à surdensifier la Seine Saint Denis et qu'il va falloir procéder à un rééquilibrage nécessaire (on pense bien sûr à un rééquilibrage est/ouest).

Le conseil économique et Social dans son rapport sur la densification détermine 5 zones à prioriser :

- Les villes nouvelles
- Les villes historiques (Il y a encore du terrain urbanisable autour de ces villes)
- Les bassins d'emploi (villes moins importantes au nombre de 15 à la périphérie de notre région)
- Certains bourgs et villages qui peuvent encore accueillir et supporter une densification raisonnée)
- Enfin, les quartiers de gare : plus de 300 identifiés dans la région.

On voit donc au travers de ces préconisations que pour ce qui nous concerne c'est donc le quartier de la gare qui serait concerné. Peut-on raisonnablement penser que ce quartier pourrait absorber dans les 10 ans qui viennent 300 logements nouveaux par an ?

Je souhaiterais également aborder un autre point qui me pose problème. Une des raisons importantes justifiant ces besoins, c'est la décohabitation. Pour ces familles, le problème réside sans doute dans une offre de logement insuffisante à Bondy comme ailleurs, mais la raison essentielle est très certainement économique. Ces familles ne peuvent pas payer un loyer, elles ne pourront pas plus accéder à la propriété. Alors, qu'on le veuille ou non, elles continueront à cohabiter et ces logements amèneront de nouveaux Bondynois. Ou sera alors cet objectif de maîtrise de la croissance à 1% par an ?

Quant à la réglementation sur la hauteur des immeubles qui, de notre point, de vue ne devrait pas obligatoirement figurer sur ce document, nous ne pouvons accepter qu'aujourd'hui, notre réglementation actuelle : 15 m soit 3 étages+combles, soit à ce point remise en question. Cette règle a pourtant su depuis une dizaine d'année préserver notre ville de constructions anarchiques, en particulier de promoteurs guidés uniquement par leur intérêt et non la qualité du projet. Passer aujourd'hui à 21 m (R+6) sur les grands axes de notre ville ou encore 28m (R+8) sur la RN3 nous semble déraisonnable et par trop excessif. Nous préférons d'ailleurs en référence aux exemples de la page 16 du document, celui de Vauban en Allemagne à celui de la ZAC de Bercy.

Par contre, nous pourrions proposer dans notre règlement des mesures dérogatoires à ces hauteurs en échange de contreparties. Le PLU devra imposer aux promoteurs et aux bailleurs sociaux de construire du logement en intégrant des préoccupations environnementales et du logement social.

Ce PADD doit mettre en avant des solutions respectueuses des habitants et de leur environnement tout en permettant de construire le logement indispensable.

Toujours sur les hauteurs et à titre d'exemple, nous avons vu mardi, lors des ateliers, qu'un élément intéressant permettant de garder une ville agréable, est de fixer des hauteurs maximales mais aussi de limiter la hauteur en fonction de la largeur de la chaussée. C'est en affinant notre règlement lors du PLU que nous pourrions imposer des constructions en retrait à partir du 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> étage, des constructions permettant de maintenir un ensoleillement pour tous.

Il nous semble donc en conclusion qu'il faille amender ce document en particulier sur les deux points que je viens d'évoquer.

1/ L'obligation de construire 300 logements par an

2/ Ce qui fait référence à la hauteur des futurs immeubles.

Nous pensons qu'il faut réécrire donc une partie de ce document, en particulier le préambule et certains titres qui ne nous semblent pas assez explicites ou trop techniques.