

Montreuil, le 9 juin 2010

Madame, Monsieur,  
Cher(e)s ami(e)s et Cher(e)s adhérents,

Une *enquête publique sur le projet de Plan local d'urbanisme* de la ville est ouverte depuis le début de cette semaine et jusqu'au jeudi 8 juillet 2010 inclus.

Chacun peut venir prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur un registre tenu par un commissaire enquêteur au centre administratif de la mairie de Montreuil – 3 rue de Rosny.

*Nous vous encourageons vivement à vous y rendre afin d'y exprimer votre sentiment.*

Le PLU, ce n'est ni plus ni moins que le document qui acte ce que seront les contours de la ville de demain. Qui fixe les règles d'urbanisme, détermine et encadre ce qui pourra être construit ou non. C'est un document volumineux et assez laborieux à lire en raison de sa complexité technique. Néanmoins, le rapport de présentation qui fait partie des éléments constitutifs de ce dossier, permet de justifier et d'explicitier les choix d'aménagement retenus et leur cohérence. Pour celles et ceux qui ont un accès internet, le document peut-être consulté sur le site de la ville de Montreuil.

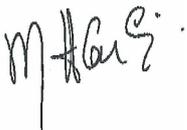
Les élus du groupe Gauche Unie et Citoyenne, tout comme Jean-Jacques SEREY (élu communiste) et Juliette PRADOS (élue Parti de Gauche) ont voté contre ce projet de PLU. Le groupe socialiste s'est abstenu.

Nous avons à cœur de donner toutes données qui permettront de compléter votre information afin de vous permettre de vous forger votre propre opinion sur ce projet pour ensuite donner votre avis au commissaire enquêteur. C'est pourquoi, il nous a paru intéressant de vous faire parvenir le texte de l'intervention prononcée - au nom de notre groupe - lors de la séance publique du Conseil municipal qui était amené à se prononcer sur le PLU et le bilan de la concertation relative à celui-ci.

Vous trouverez également le texte de l'intervention de Jean-Jacques SEREY à laquelle il est fait référence et parce que nous avons travaillé nos interventions en complémentarité.

Restant à votre entière disposition pour tout échange que vous souhaiteriez avoir à ce sujet et sur tant d'autres qui concernent la vie municipale.

Nous vous prions de croire, en l'expression de nos sentiments dévoués.



Marie Hélène CARLIER  
Secrétaire générale adjointe du CCM



Gaylord LE CHEQUER  
Président du groupe Gauche Unie et Citoyenne  
Secrétaire général du CCM

**Position du groupe Gauche Unie et Citoyenne**  
**Intervention de Gaylord LE CHEQUER**  
**Conseil municipal du jeudi 18 février 2010**

Le groupe Gauche Unie et Citoyenne souhaite apprécier ces 2 délibérations au regard de notre évaluation de la démarche de concertation telle qu'elle a été engagée et de la manière dont elle a, ou non, permis d'infléchir certaines des orientations générales contenues dans le projet d'aménagement et de développement durable présenté et débattu le 30 avril dernier. Je vous rappelle qu'à cette occasion nous avons fait part de nos réserves principalement fondées sur 3 désaccords fondamentaux :

- votre abandon de la priorité donnée à l'emploi avec pour conséquence prévisible un appauvrissement de nos capacités à répondre aux besoins de la population notamment en matière d'équipements collectifs .
- la faiblesse de vos programmations en matière de logements sociaux et très sociaux telles qu'elles se sont traduites notamment dans le cadre de la révision simplifiée du POS bas Montreuil avec un taquet à 25 % de logements sociaux, nous y reviendrons.
- une politique peu combative en matière d'amélioration des transports publics de voyageurs
- et enfin, peu d'outils pour combattre la spéculation foncière - à part le recours à l'établissement public foncier sur le Haut Montreuil mais c'est plus que limité !

Dernier aspect que nous avons pointé : celui des modalités et du calendrier de concertation à marche forcée.

C'est par ce dernier point que je commencerai donc l'analyse de votre première délibération, relative au bilan de la concertation dans le cadre de la révision du PLU.

Vous survolez, c'est le moins que le puisse dire, toute la phase qui a précédé celle de l'écriture réglementaire dont il est question ce soir, et nous en comprenons bien la raison. Un seul débat public le 7 février sur le projet d'aménagement et de développement durable pour Montreuil (PADD) et en 4h montre en main avec à peine une centaine d'habitants les grandes orientations d'un projet qui engage la ville pour 15 à 20 ans étaient définies. 1 mois plus tard, une grande réunion publique de restitution regroupait... une soixantaine de personnes salle des fêtes... bref, pas de quoi transporter les foules.

Les problématiques de l'urbanisme et de l'aménagement sont complexes à saisir pour la plupart des gens et vous n'avez pas eu la volonté d'outiller les gens pour qu'ils donnent leur avis, pour les considérer comme interlocuteurs à part entière.

S'en est suivi votre décision de réviser le Plan d'Occupation des Sols dont nous retrouvons la plupart des mesures prises alors, dans le PLU d'aujourd'hui. Les critiques formulées restent bien évidemment toujours d'actualité : concertation en catimini, faiblesse des moyens mis en œuvre pour permettre aux habitants d'investir les espaces de débats et de concertations, le

commissaire enquêteur l'avait noté, vous avez voulu esquiver ses remarques et il aura fallu que nous recourions à la saisine du tribunal pour vous contraindre à vous asseoir autour de la table avec les habitants et associations de riverains. Il est d'ailleurs tout à fait regrettable, nous vous le disons très clairement, que du jour où nous avons pris nos responsabilités en retirant notre recours, et ce malgré nos réserves sur votre projet, que vous ayez rompu tout dialogue et toute concertation. Faut-il que nous soyons en permanence dans le rapport de forces et dans la confrontation pour que la démocratie participative et le dialogue avec les habitants soient enfin respectés ?

Seul aspect positif à cette affaire, c'est qu'il semble que vous ayez mesuré notre détermination à faire respecter ces règles de transparence et de concertation publique pour cette phase de concertation destinée à traduire le PADD en règlement. Nous n'irons pas jusqu'à vous décerner un bon point, loin de là, mais comme cela est décrit en pages 4 et 5 de votre rapport, vous avez mis bien plus de moyens pour la communication préalable, pour la concertation et pour la participation des habitants. La fréquentation dans vos réunions s'en est trouvée améliorée – il faut dire que vous aviez de larges marges de progressions -, même si nous aurions préféré un calendrier moins contraint que celui que vous cherchez à imposer et une collaboration plus étroite avec les conseils de quartiers marginalisés dans cette affaire, comme dans bien d'autres.

Nous vous appelons à prendre garde de ne pas sombrer dans les travers de la communication et ce au détriment de la démocratie de proximité et au partage des processus décisionnels pour la co-élaboration des grands projets d'aménagement. Votre concertation a été menée en coup de vent et à marche forcée, sans ambition réelle en matière de partage de la décision. Malgré vos efforts dans la dernière ligne droite elle reste totalement insatisfaisante eu égard aux enjeux de partage du projet avec les habitants vous ne vous donnez pas les moyens de rendre les citoyens vraiment acteurs !

Le second volet de notre analyse, porte sur l'arrêt de projet de PLU en lui-même. Plusieurs aspects ont particulièrement retenu notre attention et mettent en lumière certains de nos désaccords :

Le premier point concerne le principe de densification urbaine induit par ce projet de PLU. Un sujet qui fait débat entre vous et nous, mais reconnaissons-le, qui a fait également débat entre nous par le passé. Néanmoins, la densification de la ville est nécessaire mais elle n'a de sens que si elle permet de répondre aux enjeux prioritaires pour le bien être des habitants et l'avenir de la planète :

- soutenir et encourager le développement économique pour créer des emplois qui profiteront aux habitants directement ou de manière induite ;
- développer une politique en faveur de l'habitat de haute qualité environnementale permettant d'assurer la mixité sociale et de la maîtriser ;
- favoriser l'implantation de services publics pour répondre aux besoins premiers des citoyens ; éducation, santé, culture, sports et loisirs ;
- éviter l'étalement urbain et permettre aux Montreuillois, notamment aux plus modestes, de rester à Montreuil
- enfin, préserver l'existence et la qualité des espaces de nature pour un cadre de vie amélioré.

Pour au moins 3 de ces points, votre projet de PLU n'est absolument pas à la hauteur des enjeux et vous verrez que l'enquête publique qui suivra le fera très certainement ressortir, ils font d'ores et déjà partie des griefs entendus dans les réunions de concertation préalable.

Vous dites vouloir conserver le caractère populaire de notre ville, mais vous êtes contredits dans les faits et propos du directeur de cabinet de la maire dont nous attendons avec

impatience le démenti : « notre atout c'est qu'un quart de l'espace public demeure à l'abandon. Des logements seront construits sur ce foncier libre. Cela augmentera le prix de l'immobilier et éloignera les couches les plus populaires vers les deuxième et troisième couronnes ». Est-ce cela votre vision de la ville ?

Dans le discours vous voulez une ville populaire mais lorsque vous annoncez vouloir faire croître la population sans garantir le financement et la mise en place des équipements publics nécessaires comme l'a démontré notre débat sur le budget en début de séance. Nous avons besoin d'une ville irriguée d'activités économiques diversifiées, pourvoyeuse d'emplois pour les habitants, de vie pour les quartiers. Une politique économique menée en bonne intelligence avec une approche équilibrée sur le territoire montreuillois. Votre projet de PLU va dans le sens inverse.

Second point, évoqué par Jean-Jacques SEREY, celui de l'habitat. Si notre commune peut afficher 37 % de logements sociaux, il faut rappeler que moins de 250 de ces logements, neufs ou libérés, peuvent être attribués chaque année. Il est donc nécessaire d'aller aujourd'hui encore plus loin en développant localement une politique de construction exemplaire que le gouvernement refuse d'engager à l'échelle nationale. Le seuil de 25% de logements sociaux que vous projetez dans les opérations nouvelles est largement insuffisant d'autant que vous avez d'ores et déjà décidé de grignoter ce seuil en excluant la construction de nouveaux logements notamment dans les zones où existent déjà 100 logements sociaux contigus. D'ailleurs, un peu de transparence serait utile dans nos débats, nous affichions, nous, l'ambition d'un minimum de 1500 logements sociaux et très sociaux sur le mandat. Pourquoi n'acceptez-vous toujours pas à nous faire connaître vos projets en la matière ? Combien de logements sociaux et très sociaux avez-vous prévus ? Finirons-nous par avoir une réponse ?

En conclusion, permettez-moi de vous faire partager l'analyse de Gabriel Amard, président de la Communauté d'agglomération « Les Lacs de l'Essonne » et à laquelle je souscris entièrement : « l'urbanisme des années 1960 et 1970 a moins pêché par son intensité que par son inaccomplissement. Des ensembles de logements extrêmement denses ont été construits sans que les donneurs d'ordre ou les financeurs ne se préoccupent de l'accompagnement au travers des services de proximité que ce soient les services publics, les commerces, les lieux de loisirs et de culture... ».

Les donneurs d'ordre que vous êtes aujourd'hui s'apprêtent à renouveler ces erreurs du passé. Oui, la densification urbaine est inévitable mais elle ne peut se réaliser sans la garantie que chaque quartier puisse disposer des services, des commerces, des transports et plus généralement de tout ce qui rend la vie plus pratique, plus conviviale et limite les déplacements. Or, avec ce projet vous êtes en train d'ouvrir les vannes à la densification et à une augmentation non contrôlée de la population, rompant par la même les équilibres de mixité sociale.

Pour toutes ces raisons et celles énoncées par Jean-Jacques SEREY et que nous partageons, nous voterons contre ce projet de règlement.

## INTERVENTION DE JEAN-JACQUES SEREY

Je n'aborderai que quelques points d'un document important qui va gérer la vie des montreuillois pendant plusieurs années.

Malgré votre affichage démocratique je regrette simplement l'absence de tenu de commission thématique ainsi que l'absence du maire adjoint à l'urbanisme à la commission technique comme celle d'ailleurs de la 1ere adjointe ou de l'élu au budget.

Nous l'avons déjà dit nous ne remettons pas en cause votre souhait de faire du logement social. Mais je l'ai déjà exprimé la situation aujourd'hui du logement social est catastrophique nous partageons cette analyse avec la fondation abbé pierre qui vient de rendre son rapport annuel .il y a une volonté du gouvernement de casser cet acquis social. Sarkozy accélère le processus de démantèlement du système solidaire du logement social. Avec un budget du logement encore en baisse après plusieurs années 13% cette fois et 70 millions d'euros avec une réorientation de l'aide à la construction trois fois plus élevée pour un logement spéculatif que pour un logement HLM, avec la publication récente de 5 textes réglementaires visant à épauler prioritairement l'accession à la propriété contre le locatif social . Le gouvernement soutient la promotion et la spéculation immobilière.

C'est d'ailleurs dans ce contexte que pour la première fois à Montreuil on voit des panneaux indicateurs spécial investisseur pour une opération immobilière.

Nous l'avons dit pour ces raisons nous avons des doutes sur vos capacités à faire du logement social .C'est pour cette raison que nous n'avons pas poursuivi notre recours sur les révisions anticipées du bas Montreuil afin de ne pas vous donner un alibi.

Vous affichez un minimum de 25% pour les opérations privées dépassant 2500 m2 .C'est bien ! Mais vous y mettez deux limites : pas en zone urbaine sensible oui pourquoi pas ; mais surtout exonération dans les secteurs présentant aujourd'hui plus de 100 logements sociaux contigus. Reste à définir : secteur et contigu !

Pour ceux qui connaissent un peu la ville ils comprennent que des secteurs comme Jean Moulin Espoir Centre ville Bobillot- piscine Beaumarchais République en seront exclu de fait.

Ensuite République et zolpan sont ils contigu ou non car séparé par la rue Emile Zola.

On voit l'a peu prêt qu'ouvre toutes ces possibilités.

Nous émettons toujours des réserves sur les capacités de la ville ainsi que des autres collectivités à réaliser les équipements nécessaires à l'accroissement de la population que vous envisagez.

Avec une règle dans le PLU précédent qui avait ouvert à la mutation partielle de certaines parcelle d'activité vers du logement l'augmentation de population a été de plus de 10000 montreuillois.

Aujourd'hui vous proposez la possibilité de mutation de l'ensemble des parcelles c'est la fuite en avant comme il est dit dans l'express au travers des propos de votre directeur de cabinet.

Mais cette possibilité de mutation des terrains peut être contradictoire avec votre objectif de préserver l'implantation d'activité industrielle qui ne devront pas il est vrai gêner le voisinage c'est la moindre des choses !

Comment la PME PMI ou la petite boîte qui travaille dans les milieux artistiques pourra lutter contre un promoteur immobilier pour l'acquisition d'un terrain. Les arguments sonnants et trébuchants seront prépondérant et la réalité économique n'est pas la même.

A terme c'est la disparition des parcelles d'activité.

Le milieu des promoteurs n'est pas le monde des bisounours Mme viprey .( si elle avait été présente référence a l'express) C'est bien le monde capitaliste.

Par cette fuite en avant non contrôlé vous allez modifier le paysage économique et social de la ville et favoriser la promotion immobilière privée.

Mme la sénatrice maire vous répétez régulièrement qu'en 2007/2008 qu'il n'y a pas eu de construction de logements sociaux sur la ville outre le fait que vous gomez l'histoire de 15000 logements sociaux sur la ville dont la construction a été le fruit de longue bataille y compris contre des gouvernement auxquels vous avez participée faisant dire à Boutin et Apparou que leur gouvernements ont produit plus qu'a cette époque .

Vous affirmez qu'il n'y a eu que 8 logement à Voltaire, vous rayez volontairement les 96 logements du bel air dont la cité d'artiste vous ignorez les 36 logements de fréha, les 38 d'Emmaüs à rochebrune ou encore les 60 logements de la foncière contre partie obligatoire de l'Anru bel air.

Pour 2008 il est vrai que vous n'avez pas donné suite à l'opération de 20 logements rue Calmette pour laquelle il y avait une forte opposition des riverains pour certains trop dense avec 3 étages et pour d'autre parce que du logement social .

De même vous n'avez pas donné suite à l'opération de 80 logements sur le secteur des murs à pêches non pas pour donnez satisfaction a une ministre qui voulait y classé 40 hectares et les rendre ainsi non constructible mais pour réaliser on le sait maintenant une ZAC baptisé éco quartier avec 35% de logement sociaux s'il en reste encore à la fin du mandat de Sarkozy

Ce qui est certains c'est que ce PLU est un outil au service des spéculateurs ! C'est votre directeur de cabinet qui l'affirme.

Les logements seront construit sur le foncier libre cela augmentera les prix de l'immobilier et éloignera les couches populaires vers la 2ème et 3ème couronne, curieuse façon de préserver le caractère populaire de la ville, curieuse notion du développement durable.