

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Intervention de Madame la Maire lors du conseil municipal du 2 avril 2011

Cette séance du Conseil municipal est certainement l'une des plus importantes du mandat. C'est en particulier pour cette raison que j'ai souhaité que nous nous donnions les moyens de débattre en profondeur, en y consacrant tout le temps nécessaire.

Le vote d'un PLU n'est pas seulement l'approbation formelle d'un règlement d'urbanisme. Il s'agit d'un acte politique majeur, qui va marquer l'histoire de la ville, orienter son avenir dans une certaine direction plutôt que dans d'autres. Cette délibération constitue également la traduction concrète d'un grand nombre d'engagements pris par notre équipe pendant la campagne électorale.

La Directrice générale adjointe en charge de l'urbanisme, Annie Crubille, complètera ce propos introductif par la présentation technique du règlement que nous vous proposons d'adopter, mais je voudrais, pour ma part, revenir quelques instants sur **les fondements politiques de ce nouveau projet urbain** pour Montreuil et ses habitants.

Lorsque nous avons été élus en 2008, Montreuil était **l'une des dernières villes de plus de 100 000 habitants à ne pas encore être dotée de Plan Local d'Urbanisme**, alors même que cet outil de politique locale d'aménagement constituait l'une des orientations majeures de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, que nous avons tous dans cette assemblée défendue à l'époque.

Le développement urbain de Montreuil était encore, est toujours à cette heure, régi dans le cadre d'une loi de 1967 relative à la gestion foncière des communes, totalement dépassée aujourd'hui, tout comme l'est la dernière version du POS adoptée par ce Conseil municipal il y a maintenant 17 ans.

Il était donc urgent d'agir, de sortir de l'archaïsme, et nous n'avons heureusement pas attendu le vote de ce matin pour bloquer une tendance désastreuse engagée depuis plus de dix ans, en particulier dans le bas Montreuil, et qui a vu des quartiers entiers se transformer en no man's land urbains.

Des rues sans logements, sans commerces et sans vie, **des dizaines de milliers de mètres carrés de ce foncier si rare, si précieux et si stratégique dans le bas-Montreuil, ont été vendus au cours des années précédentes à des grands groupes capitalistiques** et des

multinationales, acteurs majeurs de la mondialisation libérale, pourtant largement critiqués par les mêmes qui leur ont offert le bas de la Ville sur un plateau.

Ce qu'il y a de sûr, c'est que **ce foncier si précieux ne leur a pas été vendu à 5 000 € du m²**, ce fameux chiffre sorti de nulle part que nous avons pu lire au cours des dernières semaines parmi les monceaux de tracts électoraux mensongers et diffamatoires, **mais beaucoup beaucoup, moins cher**. Cela leur permettant de réaliser des opérations immobilières juteuses lorsqu'ils ont quitté Paris pour venir s'installer à Montreuil, **pour le plus grand bonheur – et le plus grand profit – de leurs actionnaires**.

Ca n'est pas notre vision de ce que doit être une politique urbaine de gauche, et c'est pour cela que nous avons, dès le début du mandat, et dans l'attente de l'élaboration du PLU qui peut difficilement être menée en moins de 3 ans, engagé **une révision partielle du POS** pour geler, avec le soutien de l'État et du préfet d'alors, totalement effaré par cet emballement, 140 000 m² de bureaux supplémentaires qui étaient d'ores et déjà programmés.

Cette décision va-t-elle nuire au développement économique et à l'emploi dans notre ville ?

Bien-sûr que non, en tous cas pas au type de développement économique que nous défendons. Vous le savez très bien, ces grands groupes **ne viennent pas créer des emplois à Montreuil**, ils y emménagent avec les salariés qu'ils ont déjà. Les TPE, PME et artisans qui sont, eux, les premiers recruteurs localement, ont en revanche subi de plein fouet la spéculation foncière qui a accompagné ces opérations de bureaux menées par les gros promoteurs, puisqu'il n'ont plus trouvé de locaux adaptés (ateliers, cours artisanales, etc.) à des tarifs acceptables.

Le choix d'accueillir des grands groupes dans d'énormes immeubles de bureaux de plus de 10 000 m² a également été **néfaste pour le commerce de proximité, et pour le paysage urbain**. Ce type d'architecture privilégie en effet des espaces verts privatifs en cœur d'îlot, invisibles depuis la rue. Et la plupart de ces immeubles comprennent des restaurants d'entreprises, aux détriments de nos cafetiers et restaurateurs locaux. Ces milliers de salariés ne pratiquent que très peu Montreuil, ils arrivent le matin et repartent le soir, avec **un impact extrêmement limité sur l'économie locale**.

Pour terminer sur cette question des bureaux, je voudrais juste rappeler qu'il y a **aujourd'hui près de 150 000 m² vides à Montreuil, qu'il n'y a plus de taxe professionnelle et qu'on paie aujourd'hui les décisions politiques d'hier**.

Peut-être que si des logements avaient été construits à la place de ces bureaux aujourd'hui vides, la liste des 6 000 familles montreuilloises mal logées serait moins longue. C'est en tous cas ce que nous avons fait avec ces révisions du POS, puisqu'elle vont permettre la réalisation de **700 à 800 nouveaux logements, en lieu et place des 140 000 m² de bureaux initialement programmés**.



***Et c'est bien là, en effet, et nous l'assumons complètement,
le premier axe de notre PLU : produire des nouveaux logements.***

Dans cette ville où on juge aisément les uns et les autres en fonction de leur degré de gauchitude, je ne m'explique pas comment des élus peuvent à la fois être les premiers à manifester – et nous le faisons aussi – contre les terribles reculs gouvernementaux concernant la politique du logement, emmener des délégations d'habitants voir tel ou tel ministre, soutenir les mouvements de mal logés à grands renforts de communiqués de presse et, dans le même temps, s'opposer dans leur propre ville à une politique locale courageuse qui vise à apporter concrètement sa pierre à la réduction de la crise du logement qui frappe durement nos concitoyens.

Brandir des banderoles, ou pondre des communiqués, c'est en effet peut-être suffisant pour gagner certaines élections, mais d'autres agissent, concrètement et durablement, même lorsque ce n'est pas toujours populaire.

Alors oui, le PLU que nous vous soumettons aujourd'hui va permettre, enfin, de créer les milliers de logements dont les habitants ont besoin. C'était un engagement électoral, nous le réalisons.

Mais nous n'allons pas produire ces logements n'importe comment. Vous le savez, puisque nous en avons débattu dans cette enceinte en juin 2009 au sujet du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, cette production de nouveaux logements devra répondre à plusieurs objectifs transversaux. Outre la réduction des inégalités entre le haut et le bas Montreuil, je voudrais insister sur les deux premiers piliers de notre projet urbain.

***Le premier : reconstruire la ville sur la ville
tout en préservant son caractère populaire,
la faire évoluer avec et en gardant ses habitants,
en particulier les plus modestes.***

Ce n'est pas parce qu'on décide de produire des nouveaux logements que l'on va chasser les pauvres ou changer la sociologie de la ville.

Ironie de l'histoire, ce qui a permis "la boboïsation" de la ville au cours de la dernière décennie, c'est justement la décision politique de ne pas en produire.

En maintenant la "règle d'antériorité", qui va disparaître dans le PLU, et qui interdisait de produire des logements là où préexistait de l'activité économique, le bas Montreuil en particulier a vu se multiplier les friches industrielles qui, outre leurs effets pas toujours heureux sur le paysage, ont accueilli peu à peu de nouvelles populations venues de la capitale et qui ont transformé, souvent en marge de la législation, de vieux locaux d'activité en logements de fait, en lofts.



Cela a permis de sauvegarder un certain patrimoine, et ce changement de population a constitué, comme pour ceux qui l'avaient précédé, une richesse supplémentaire incontestable pour notre ville. Mais là encore, sur ce foncier si rare et si précieux, il y a maintenant des loft superbes d'un étage maximum et parfois de centaines de m², là où auraient pu être construits des dizaines de logements sociaux...

Nous libérons donc la possibilité de créer des logements, dans un cadre légal cette fois, et avec des mesures réglementaires strictes qui vont garantir la mixité sociale.

Notre objectif est de produire des milliers de nouveaux logements, tout en gardant le taux de (près de 40%) de logements sociaux existant aujourd'hui sur la ville, qui atteint presque le double de ce que la loi impose. Le PLU prévoit donc un seuil obligatoire et minimum de logements sociaux pour toute opération de plus de 2 500 m² de SHON, mais aussi des bonis de hauteur pour encourager à aller au-delà.

Pour éviter ce qui s'est passé dans le bas Montreuil, et bloquer la spéculation foncière qui a déjà commencé dans le Haut Montreuil dans la perspective de l'arrivée du tramway et du métro, le PLU instaure un périmètre de constructibilité limitée le temps pour la ville de mettre en place les dispositifs de ZAC qui lui permettront de maîtriser le foncier dans le cadre du projet d'éco-quartier des Hauts-de Montreuil.

Ce n'est pas l'objet de la délibération puisqu'il s'agit de politiques complémentaires au PLU, mais **notre action est constante sur cette question de lutte contre la spéculation foncière**, puisque nous nous donnons les moyens d'acquérir les terrains stratégiques grâce à la plus grosse convention signée par l'EPF avec une ville – 30 M€ pour commencer –, nous signons des conventions coercitives avec tous les promoteurs pour maîtriser les prix de tous les logements neufs **à des tarifs bien inférieurs au marché**, et qui prévoient une pré-commercialisation réservée aux Montreuillois, et nous allons avant l'été mettre en place des dispositifs contraignants dans le bas Montreuil pour les obliger à contribuer au financement des équipements publics, faisant baisser d'autant la valeur du foncier.

Nous n'avons vraiment pas à rougir de notre politique contre la spéculation, et je rappellerais juste à ceux qui ont écrit des sottises dans leurs documents de campagne, que **l'augmentation des prix dans l'ancien constatée à Montreuil au cours des mois derniers n'est pas le fruit de notre politique, puisqu'elle n'est pas, avant ce vote, encore en vigueur, mais de la précédente...**

Le second pilier de notre projet urbain concerne bien sûr l'engagement de Montreuil vers la Ville durable.

Là où le POS interdisait par exemple l'isolation par l'extérieur des bâtiments (je sais, on aurait presque envie d'en rire), notre projet urbain est extrêmement ambitieux en matière énergétique, avec des règles qui favorisent la double exposition et l'ensoleillement, écono-



misent la ressource en eau, encouragent l'utilisation des transports en commun et les circulations douces, préservent et renforcent la biodiversité, les corridors écologiques et la végétalisation.

Le PLU sanctuarise la protection des mûrs à pêches comme jamais ils ne l'ont été de leur histoire, offrant ainsi le cadre réglementaire nécessaire à la réalisation d'un projet unique et très ambitieux.

Nous allons détailler ces points dans la présentation technique et, je l'espère, y revenir dans le débat, même si les ricanements observés lors du Conseil municipal de jeudi lors de la présentation de la piscine des Hauts de Montreuil me laissent dubitative concernant l'écart culturel vraisemblablement important qui subsiste entre la majorité et une partie de l'opposition sur les enjeux environnementaux.

Notre PLU est dans tous les cas exemplaire en la matière, comme l'ont souligné toutes les personnes publiques associées, notamment la DIREN et le Conseil général. **Il engage concrètement Montreuil dans le respect des objectifs internationaux de lutte contre le réchauffement climatique, et la consacre comme une ville pilote au niveau européen, dans le domaine de l'urbanisme durable.**

Pour terminer, je voudrais revenir sur le processus qui nous a conduit jusqu'à l'étude de cette délibération.

Tout d'abord, je souhaite remercier très sincèrement nos services, qui ont réalisé un travail absolument remarquable, extrêmement efficace, pour nous permettre d'arriver à ce résultat.

Un grand merci aussi aux élus de la majorité qui ont été nombreux à s'investir dans la démarche, tout comme ceux – et je vous dispense de ricanements – de l'ancienne majorité, et en particulier Manuel Martinez qui avait prévenu qu'il ne pouvait pas être là aujourd'hui. Il est tout à fait exact que ce PLU est aussi en partie le fruit de son travail.

Ce PLU est également le fruit d'une concertation très riche avec les habitants.

Depuis le début de la démarche, près de cinquante réunions avec les habitants ou des acteurs locaux, des sessions de formation, des ateliers thématiques, la mise en ligne sur le site internet de la totalité des documents préparatoires, études et présentations diverses – ce qui est très rare dans ce type de démarche –, et bien sûr l'enquête publique qui a duré un mois de plus que ce qui était imposé par la loi, ont permis de définir un projet partagé et largement débattu.

Nous allons y revenir dans la présentation suivante, mais **l'enquête publique a permis de modifier le projet arrêté il y a un an sur un certain nombre de ses points**, qu'il s'agisse de la lisibilité des documents, de la reformulation d'un certain nombre de règles, de l'introduction ou de la suppression de certaines dérogations, etc.

Anticipant sur le débat qui va suivre, je voudrais rappeler quelques règles élémentaires à ceux qui disent et écrivent que nous n'avons pas tenu compte de la concertation ou de



l'enquête publique. **Tenir compte compte de la concertation et de l'avis des habitants, ne signifie pas dans le dictionnaire tenir obligatoirement compte de l'avis de l'ancienne municipalité, du parti communiste ou de ses soutiens associatifs, pas dans notre système démocratique en tous cas.** Tenir compte de la concertation ça veut dire tenir compte de **l'avis majoritairement ressorti** des différentes réunions et contributions des citoyens, dans leur ensemble.

C'était le rôle dévolu au commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif, dont personne j'espère n'osera ici remettre en cause l'intégrité et l'objectivité lorsqu'il a formulé son avis basé sur sa perception de la concertation avec les habitants, basé aussi sur ses visites de terrain destinées à lui permettre de se forger un avis éclairé.

Pour rappel, cet avis était favorable, assorti d'une seule réserve sur la lisibilité des documents et de recommandations sur quelques autres points, dont nous avons tenu compte dans le document qui vous est présenté aujourd'hui.

Je souhaite maintenant donner la parole à Annie Crubille pour présenter techniquement le rapport sur le PLU, et vous propose pour cela de suspendre la séance, avant de lancer le débat.

