

## La défense du patrimoine

# Un outil du malthusianisme foncier

*Durant 40 ans, les communes communistes de la première couronne parisienne, frappées par la désindustrialisation, ont souvent inscrit, dans leur POS (plans d'occupation des sols), le maintien de l'usage industriel des terrains en friche, pour s'opposer au montage d'opérations de promotion immobilière. Mais, ces dernières années, cette politique était devenue insoutenable, de sorte que promotion et gentrification s'y sont développées. Pour limiter celle-ci et contrecarrer celle-là, l'une de ces municipalités, Montreuil, limitrophe du XX<sup>e</sup> arrondissement, use d'un argument original et assez surprenant dans la révision du PLU (plan local*

*d'urbanisme), actuellement en cours : la préservation du patrimoine. L'utilisation d'un tel argument a été rendu possible par une disposition législative toute récente. Il serait donc intéressant d'examiner si l'adoption de cette stratégie par Montreuil a fait des émules, ou si elle est restée un cas isolé. L'auteur de cet article n'a pour l'instant étudié que le cas du PLU montreuillois.*

**D**urant l'été 2018, la commune de Montreuil (Seine-Saint-Denis), limitrophe de Paris, met en révision son PLU (intercommunal). Cette révision s'appuie, entre autres mesures, sur une disposition récemment introduite dans l'urbanisme réglementaire : l'OAP (« orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale »). Fondée sur les articles L 151-7 et R 151-7 du code de l'urbanisme, cette disposition a été introduite en mars 2014 par la loi ALUR (accès au logement et pour un urbanisme rénové). La révision du PLU de Montreuil fait un usage massif de cette disposition, puisque pas moins de 867 immeubles sont inscrits dans le « recensement patrimonial » de la commune. Mais un tel usage de la notion de patrimoine soulève des questions, voire suscite des objections reposant sur plusieurs types d'arguments : des arguments juridiques, des arguments économiques et sociaux et, enfin, des arguments urbanistiques et paysagers.

### Arguments juridiques

#### Une application abusive de la notion de patrimoine et un impact excessif sur le droit de propriété des servitudes qui en découlent

En droit français, les servitudes d'urbanisme limitant le droit de propriété doivent répondre à une utilité publique avérée. Or, l'inscription d'un nombre considérable de bâtiments dans un recensement patrimonial, avec les servitudes associées, graduées mais pouvant être très fortes (interdiction de démolir, prescriptions architecturales et constructives telles que l'emploi de matériaux précis...), répond-elle à une réelle utilité publique ? Aujourd'hui, cette dernière ne se définit-elle pas, conformément aux des lois relatives à l'aménagement urbain promulguées depuis une quinzaine d'années (lois « Grenelle I » pour l'environnement et « Grenelle II » pour la transition écologique, notamment) par l'obligation de « construire la ville sur la ville » ?

De plus, le recensement de 867 bâtiments dans le patrimoine de la commune de Montreuil ne respecte pas une utilité publique de valeur constitutionnelle : celle relative à la protection du droit de propriété et de ses attributs. En effet, en matière patrimoniale, dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAU) et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), la norme a toujours été que la reconnaissance de la valeur patrimoniale d'un bien, qui entraîne des obligations particulières pour ses propriétaires au nom d'une utilité publique esthétique et paysagère, ne doit pas être éparpillée sur une commune mais inscrite dans un ensemble bâti homogène au sein d'un « périmètre » ou d'une « aire » délimitée (contrairement à un monument historique, qui se définit, quant à lui, par le caractère exceptionnel d'un édifice singulier qui peut être isolé). Les 867 bâtiments recensés, de qualité très inégale, sont disséminés sur le territoire communal, →

### Philippe Genestier

Architecte-urbaniste en chef de l'État, professeur à l'ENTPE, chercheur à l'université de Lyon, CNRS, unité mixte de recherche « Environnement, ville, société ».

➔ ce qui ne correspond aucunement aux critères en usage dans les procédures de patrimonialisation. Même si une extension de la possibilité de « patrimonialiser » a été ouverte par la création d'une OAP patrimoniale, il apparaît que celle-ci est utilisée de manière extensive lors de la révision du PLU de Montreuil, incluant dans le patrimoine, des immeubles sans charme, bien que dotés d'un élément de singularité et classifiés à ce titre comme « exceptionnels » ou « remarquables ». Voire même tout à fait banals mais considérés comme « représentatifs » d'une époque ou d'une fonction.

Cependant, il s'agit de critères non discriminants qui pourraient s'appliquer à la totalité du bâti (toute construction répond à une fonction et elle est située dans une époque – comme dans un lieu –, dont elle est représentative, de même que tout produit est représentatif de ses conditions de production. Toute bâtisse, de par sa forme, ses matériaux, sa localisation et son environnement présente une particularité pouvant être remarquée car dans tout objet qui n'est pas produit en série, on peut remarquer une spécificité, y percevoir une singularité. Dès lors, le bâtiment le plus ordinaire est « patrimonialisable » car exemplaire de ce qui est le lieu dans sa majorité, sa banalité, cependant que l'édifice extraordinaire l'est aussi au titre de ce qui fait exception. Sans critères discriminants, c'est l'arbitraire qui règne.

Or, la notion de patrimoine a un contenu précis, reconnu par le code du patrimoine, qui en donne une définition certes large, recouvrant « *les biens qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique* », mais elle n'est pas pour autant susceptible de s'appliquer indifféremment à toute construction. En outre, le législateur précise que la vocation de ce code est la protection des biens culturels, préférentiellement publics, de nature archéologique, archivistique et muséographique.

En fait, c'est vers le milieu académique de l'histoire de l'art<sup>1</sup> qu'il faut se tourner pour définir d'une manière plus opératoire le patrimoine architectural et urbain. Ce sont alors les critères de l'exceptionnalité ou de l'exemplarité de l'édifice ayant vocation à être patrimonialisé qui doivent prévaloir. Or, les critères de « représentativité » ou de « remarquabilité » utilisés dans la révision

du PLU montreuillois, sont bien plus larges et plus flous que ceux mentionnés dans les textes. Dès lors, si l'article R 151-7 du code de l'urbanisme étend le périmètre d'application de la reconnaissance de la valeur patrimoniale, il ne dilue pas pour autant la notion même de patrimoine dans une labellisation de n'importe quel élément paysager, à la convenance d'une municipalité, l'utilisant pour une fin détournée telle que, en ce qui concerne Montreuil, la volonté de bloquer les processus de densification provoqués par les opérations de promotion immobilière.

Même si la révision du PLU respecte l'obligation d'effectuer un recensement des immeubles, accompagné d'un descriptif (forcément sommaire – mentionnant juste la date approximative de construction et le type d'édifice – puisque couvrant presque un millier de cas), cette patrimonialisation massive paraît excessive. Le patrimoine est donc une notion utilisée par la municipalité d'une manière discrétionnaire et aléatoire, dans un but explicitement détourné de son objet. Arguer de la notion floue de patrimoine par la municipalité s'apparente à une tactique dilatoire voulant contrecarrer un processus de densification que l'on pourrait qualifier de « naturel et spontané », au sens où, dans cette commune, à une forte demande de logements (tant privés et sociaux), avait pu correspondre depuis une dizaine d'années à la production d'une offre adaptée, apportée par le marché encadré, c'est-à-dire par la promotion immobilière répondant aux prescriptions de la charte communale pour le logement social<sup>2</sup>.

De plus, dans le cas des ZPPAU/AVAP, les obligations incombant aux propriétaires sont compensées par des droits qui leur sont attribués, tels que des subventions et des dégrèvements fiscaux. Il n'y a rien de tel avec l'inscription dans le PLU d'éléments relevant d'un patrimoine beaucoup plus mineur et pourtant frappés de servitudes fortes. Cela pose la question de la valeur pouvant être attribuée au patrimoine vernaculaire. Si sa valeur esthétique et historique est modeste, voire ténue, son instrumentali-

sation en vue de réglementer les usages du sol n'est-elle pas une manœuvre dolosive et une restriction abusive du droit de propriété ? Les tribunaux administratifs auront certainement à trancher en la matière, et le feront, on l'espère, en appliquant la théorie du bilan coût/avantages.

## Arguments économiques et sociaux

### La densité urbaine, entre thème rhétorique et impératif écologique

La région parisienne souffre d'un manque chronique de logements dû en large partie à un déficit de terrains à construire, en particulier dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun. Ce déficit foncier est d'autant plus fort qu'en de nombreuses communes, les PLU réduisent la constructibilité des parcelles.

Les lois relatives à l'aménagement urbain, promulguées depuis une quinzaine d'années – loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), lois Grenelle I pour l'environnement et Grenelle II pour la transition écologique, loi Accès au logement et pour un urbanisme rénové (ALUR), jusqu'à la loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) adoptée par le Parlement le 17 juin – promeuvent le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain dans les agglomérations et la transition énergétique au sein de chaque opération d'aménagement. Il s'agit concrètement de favoriser la densité et la compacité urbaines afin d'assurer un accès le plus large possible, à la population d'agglomérations en croissance démographique, aux services offerts par une situation de centralité.

Dans un contexte métropolitain et sur des territoires déjà dotés de nombreux équipements publics d'infrastructure comme de superstructure, cet objectif d'intérêt général doit se traduire par une augmentation globale des surfaces bâties, en favorisant la mutation des parcelles sous-occupées. C'est la raison pour laquelle le schéma directeur IDF prescrit une densification globale de la commune Montreuil de 15 % au minimum avec, selon le diagnostic territorial, une concentration aux abords des stations de métro des lignes 9 et 11. Cet objectif figurant dans les prescriptions du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), qui est opposable, est repris dans le PLU puisqu'il est prévu de construire au moins 580 logements par an jusqu'en 2030. Mais si le mécanisme enclenché depuis une décennie a été vif, son blocage recherché par

<sup>1</sup> Par exemple Françoise Choay, *L'Allégorie du patrimoine*, Paris, Éditions du Seuil, 1992, 273 p. et Alois Riegl, *Le Culte moderne des monuments, son essence, ses origines*, Paris, Éditions du Seuil, 2013, 168 p.

<sup>2</sup> En fait, depuis la crise financière de 2008, ayant affecté Montreuil, comme nombre de communes ayant un fort taux d'endettement, ce ne sont plus les offices publics HLM mais la promotion privée qui produisent les logements sociaux. C'est la raison pour laquelle au cours des dix dernières années le verrou avait pu sauter. Mais la municipalité de « gauche radicale » issue des dernières élections municipales n'entend pas s'y résoudre, d'autant que depuis quelques mois des tags et affiches affirmant que l'adjoint à l'urbanisme est « vendu aux promoteurs » sont apparus sur les murs de la commune.



**Une usine en briques rouges est certes le témoignage d'une époque, mais cela justifie-t-il qu'on s'oppose à sa destruction pour contrecarrer un processus de densification que l'on pourrait qualifier de naturel et spontané ?**

© La revue foncière

la municipalité risque de rendre cet objectif inatteignable.

De plus, l'objectif de mixité sociale des logements, priorité nationale, est aussi une priorité ré-affirmée par la municipalité de Montreuil, comme l'attestent le PADD et sa charte pour le logement social que doivent signer les promoteurs immobiliers.

Malgré cela, il apparaît que le PLU a pour objectif de « freiner la densification » en utilisant l'instrument de la patrimonialisation (objectif affirmé explicitement dans le document intitulé « Bilan de la concertation »). Freiner la densification en cours depuis quelques années apparaît comme la raison principale de l'utilisation massive de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale). Comme il est dit à plusieurs reprises dans les documents de présentation de la révision, en particulier celui qui présente les justifications des choix retenus, le but est de bloquer la mutation du bâti en maintenant un paysage de faubourg

et de petits pavillons, et en contrecarrant la promotion immobilière, c'est-à-dire en refusant que Montreuil, malgré sa localisation privilégiée, contribue davantage à l'accueil de l'accroissement de la population de la région parisienne.

Au cours des dix dernières années, ce fut pourtant cette promotion qui a permis la réalisation, partielle, de l'objectif prescrit par le Sdrif et par le PADD, en matière de constructions neuves. Le grand coup de frein à cette modalité de production du bâti que produirait l'OAP patrimoniale, soustrairait Montreuil à ses obligations en matière de densification de la première couronne de la capitale. Rappelons que la densité de Montreuil est faible : 11 700 hab./km<sup>2</sup>, à comparer aux autres communes de première couronne environnantes : 14 000 hab./km<sup>2</sup> à Bagnolet comme à Aubervilliers, à 18 500 hab./km<sup>2</sup> aux Lilas, 24 000 hab./km<sup>2</sup> à Saint-Mandé ou au Pré-Saint-Gervais et même 28 500 hab./km<sup>2</sup> à Vincennes ! En

fait, Montreuil a la même densité que les autres communes communistes de première couronne (Pantin, Saint-Ouen, Ivry...) qui, durant 40 ans, ont elles aussi verrouillé leur territoire contre les mutations urbaines afin de préserver leur base électorale. Face aux enjeux métropolitains actuels, l'État doit-il laisser se mettre en place un blocage semblable, condamnant les nouveaux urbains à aller se loger en grande périphérie ?

En outre, le renforcement de la mixité sociale, est tributaire de la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement incluant une notable proportion de logements sociaux (30 % à Montreuil). Si le nombre global de constructions nouvelles est limité, cela contrevient donc à l'objectif d'intérêt général qui est d'augmenter le nombre net de logements bien situés, accessibles aux populations modestes dans une agglomération parisienne dont le marché du logement est très tendu.

La patrimonialisation massive du bâti de la commune proposée dans la révision du PLU affirme avoir pour but de « limiter la spéculation foncière et le changement de population ». C'est ce que revendiquent des associations d'habitants contestant les acti- ➔

→ vités de promotion immobilière. Mais ne s'agit-il pas d'une attitude anachronique sachant que, depuis dix ans, c'est essentiellement au sein des opérations de promotion que sont produits les logements sociaux, y compris locatifs, et que la « charte municipale de la construction durable », impose la modération des prix des logements neufs, plafonnant ainsi la charge foncière admissible et réduisant le processus spéculatif.

Plus globalement, l'objectif du nouveau cadre législatif d'ores et déjà en vigueur est de limiter l'impact des facteurs qui bloquent la densification urbaine, qui réduisent la constructibilité du foncier et qui retardent la réalisation des opérations de construction. Or, la révision du PLU de Montreuil, en figeant le bâti, accentuera une tendance au malthusianisme foncier contre laquelle les lois récentes entendaient s'ériger.

Il semble bien que le thème du « patrimoine » va jouer le même rôle que celui de la « défense de l'industrie » dans les plans d'occupation des sols des années 1970 à 2000 : au nom d'une improbable ré-industrialisation, le POS interdisait le changement d'affectation des terrains industriels en déshérence, ce qui empêchait le territoire montreuillois, malgré les atouts que lui procurait sa localisation et ses équipements, de répondre aux besoins sociaux de l'agglomération parisienne.

L'objectif poursuivi par la révision du PLU de Montreuil apparaît particulièrement en contradiction avec l'esprit de la loi ELAN qui veut alléger les facteurs de blocage que constituent les classements au titre du patrimoine et la réglementation des secteurs protégés (notamment en rendant seulement consultatif l'avis des architectes des Bâtiments de France<sup>3</sup>) et les actions des associations qui, sous prétexte de défense de l'environnement s'opposent, selon le réflexe Nimby<sup>4</sup> bien connu, à toute construction nouvelle.

Le but de la loi ELAN est également de réduire les surcoûts entraînés par les réglementations adoptées au nom de la défense du patrimoine. L'introduction dans le PLU

de Montreuil de servitudes fortes, telles que l'imposition de certains matériaux de construction, ou l'interdiction de démolir au nom de leur valeur paysagère, certains éléments architecturaux, va à l'encontre de l'intérêt général de portée nationale et métropolitaine tel que cette loi le définit, et qui doit prévaloir sur l'utilité publique locale. En fait, l'attitude Nimby qu'adoptent traditionnellement les associations et contre laquelle s'érige la loi ELAN est aussi partagée par nombre de municipalités, et a une capacité de nuisance encore plus forte, même si cette attitude se présente comme l'expression de la démocratie locale<sup>5</sup>.

### Arguments urbanistiques Faubourg pittoresque ou ville régularisée ?

Le recensement dans le PLU d'éléments patrimoniaux, avec interdiction de démolir, est motivé par un souci de « *conservation de l'identité de la commune et de ses quartiers* », de mise en valeur et d'amélioration du paysage urbain de la commune.

Or, parfois, le figement que produit cette protection du patrimoine peut s'avérer paysagèrement contre-productif. Ainsi, l'un des facteurs principaux nuisant à une appréciation positive, par ses propres habitants, de l'environnement bâti de Montreuil, est la forte hétérogénéité désordonnée de son tissu urbain.

Le PADD affirme vouloir « *identifier, préserver et mettre en valeur le patrimoine, les identités architecturales, urbaines et paysagères propres à chaque quartier* » (axe 3, objectif 4) mais pour cela l'OAP patrimoine recense et veut protéger tous les types de patrimoines répartis indifféremment dans tous les quartiers. Une telle mesure ne peut qu'entériner l'aspect éclaté et hétéroclite du tissu, lié à l'enchevêtrement de ses strates d'urbanisation. Elle irait alors à l'encontre de l'objectif d'affirmer l'identité propre de chacun des quartiers.

Paradoxalement, la révision du PLU prend le parti de maintenir ce paysage incohérent

et enchevêtré en empêchant un processus de reconstruction de la ville sur elle-même que la plupart des urbanistes, à la suite de l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) ont admis comme la forme optimale de densification et d'augmentation du degré d'urbanité des territoires en périphérie des centres historiques. S'il s'agit de maintenir l'identité ouvrière ou populaire de Montreuil, cela signifie-t-il qu'une ville populaire est condamnée à l'absence de cohérence et d'harmonie paysagère ?

De plus, si l'hétérogénéité d'un bâti faubourien peut avoir des qualités propres dans la profondeur des tissus urbains desservis par la voirie secondaire, il est un cas où le parti du maintien d'un tissu éclaté apparaît particulièrement dommageable : celui des fronts bâtis le long des voies structurantes, où la réalisation d'avenues urbaines avec des constructions en continu et sans « dents creuses » constituerait une amélioration de l'image de la ville, dont bénéficierait en premier lieu ses habitants.

Autrement dit, le choix de figer quelques éléments ponctuels du paysage pour des raisons d'esthétique urbaine va à l'encontre de ses intentions premières. Le figement de quelques éléments épars (dont les qualités patrimoniales sont souvent discutables) interdit la réalisation de programmes de plus grande ampleur qui pourraient se déployer progressivement sur tout le linéaire de voies devenant de la sorte de vraies avenues urbaines.

Depuis quelques années, un processus de régularisation est en cours : sur des friches industrielles, des immeubles collectifs relevant de ce que l'on appelle « l'architecture urbaine » sont en train de remodeler le paysage. Ces immeubles, qui s'implantent le long des voies, en continuité, voire en mitoyenneté avec les immeubles voisins, d'une hauteur normalisée (de 5 à 7 niveaux), offrent à Montreuil l'opportunité de mettre en cohérence son tissu urbain, grâce notamment à un mode constructif conforme aux normes environnementales (béton banché, isolation par l'extérieur, différenciation par les matériaux de revêtement des registres bas et hauts des immeubles, retrait du dernier étage par la création de terrasses et loggias)<sup>6</sup>.

Le mécanisme de production du bâti et

3 La notion de patrimoine peut devenir contre-productive, lorsqu'elle donne aux agents en charge de sa protection, les ABF (architectes des Bâtiments de France), un pouvoir dont ils feraient un usage excessif. Dans les opérations de réhabilitation, leur rigorisme risque d'imposer des surcoûts qui, peuvent condamner certains propriétaires à abandonner leur projet de travaux. Les ABF peuvent avoir alors une part de responsabilité dans la dramatique désertification, et le délabrement, des centres historiques des villes moyennes, un peu partout en France.

4 « *Not in my back yard* ».

5 Depuis les lois de décentralisation, malgré les accusations de néo-féodalisme et de démagogie souvent avancées, la démocratie locale faisait figure de totem. Celui-ci est aujourd'hui brisé par le Président Emmanuel Macron, qui affirme que bien souvent on peut y voir du « *clientélisme* » (par exemple lors de son discours « Une chance pour chacun » du 23 mai 2018) et ce revirement se traduit à la fois par la loi ELAN et par la réduction des crédits non affectés attribués aux collectivités locales, ce que les associations d'élus locaux, déjà marris par le non-cumul des mandats et l'intercommunalité forcée, qualifient de néo-jacobinisme.

6 La densité par construction sur plusieurs niveaux n'est économiquement rationnelle, du fait des surcoûts de construction (fondations complexes, ascenseurs, parkings enterrés, difficultés de chantier...) que cela entraîne, que si la situation géographique et la valeur du foncier le justifient.

de fabrication de la ville qui est à l'œuvre aujourd'hui, n'est pas sans rappeler le mécanisme haussmannien qui, durant plusieurs décennies, grâce au règlement d'urbanisme régissant la construction dans Paris, a créé un paysage urbain dont la cohérence globale contribue beaucoup à l'agrément des citadins. Il est possible que, dans la capitale, ce mécanisme ait été trop uniformément appliqué et qu'il ait excessivement homogénéisé le tissu urbain, mais là où ce mécanisme s'est révélé particulièrement efficace et bénéfique, c'est pour dessiner les fronts bâtis le long des avenues et des boulevards produits par percements dans le tissu ancien.

Dès lors, prendre délibérément le parti d'interdire la mise en œuvre de ce mécanisme, notamment dans les secteurs les mieux desservis (Bas-Montreuil, Grand-Centre et aujourd'hui La Boissière avec l'arrivée du métro, ligne 11), c'est condamner la ville à rester un espace sous-densifié et désordonné, doté d'un paysage pittoresque, certes apprécié par les groupes sociaux qui le gentrifient<sup>7</sup> et qui se mobilisent pour préserver des spécificités locales<sup>8</sup>, mais la vocation d'une commune de première couronne d'une métropole de rang mondial n'est sans doute pas de se claquemurer dans son patrimoine mineur en réduisant de la constructibilité de son territoire afin de freiner l'accroissement de la population.

Certes, on pourrait considérer que le centre et l'est de la commune (le Haut-Montreuil) ne sont pas si bien desservis, car restés à l'écart du métro qui depuis 1930 irriguent le Bas-Montreuil. Il y aurait donc dans ce territoire au modeste gradient d'urbanité un espace dont la valeur sociale découlerait de son paysage vernaculaire, avec ses usages variés<sup>9</sup>. Mais, dans le cadre

de l'extension du métro, deux nouvelles stations sont en cours de construction, qui desserviront dans quelques mois le Haut-Montreuil, de sorte qu'aucun point de la commune ne sera à plus de 1,3 km d'une station de métro. Tombe dès lors l'argument de la distance aux infrastructures de transport comme opportunité pour protéger le patrimoine vernaculaire. En outre, l'objection de l'éloignement du métro ne peut être sérieusement avancée par le PLU puisque le figement patrimonial qu'il propose concerne l'ensemble de la commune, sans faire de différence entre les secteurs proches ou éloignés de Paris ou du métro.

### **Le projet métropolitain mis à mal par le clientélisme municipal** **La défaillance de l'État et de la Région**

Si depuis la décentralisation, l'urbanisme est une prérogative communale, ou intercommunale, on peut regretter que les personnes publiques associées à l'élaboration des documents d'urbanisme, notamment l'autorité préfectorale et celle en charge de l'application du Sdrif, n'interviennent pas pour imposer des orientations relevant d'un intérêt général supérieur à celui qui s'énonce à l'échelon communal, pour exciper d'une utilité publique plus élevée que celle exprimée par les associations de défense de l'environnement micro-local.

Après que Dominique Voynet ait jeté l'éponge lors des dernières élections municipales, la commune de Montreuil est revenue dans le giron d'une gauche à la fois « radicale » et plurielle, associant PCF, Écologistes, France Insoumise et ce territoire ouvrier à l'origine est aujourd'hui culturellement dominée par ce que l'on pourrait appeler le groupe des « bobos »<sup>10</sup> qui, se désignant comme porteur des valeurs de mixité sociale et de diversité, est pourtant celui qui, avec un discours mi-patrimonial, mi-écologique, veut fermer la porte derrière lui pour cultiver un entre-soi dont les constructions

nouvelles seraient un perturbateur. Un tel réflexe Nimby est observable dans toutes les communes périurbaines de ce qu'Éric Charmes appelle « la ville émiettée »<sup>11</sup>, pour des raisons tant techniques qu'éthiques, mais il est plus difficilement tolérable dans la première couronne parisienne, car son impact social y est beaucoup plus fort.

La question qui se pose alors est celle de la hiérarchie des objectifs et des normes : s'il on peut avoir un attachement au paysage maraîcher, artisanal, industriel et pavillonnaire d'une partie de Montreuil, quelle est la validité sociale et économique d'une telle approche ? La démocratie locale exonère-t-elle de toutes considérations macrosociales et dispense-t-elle de prendre en compte les conséquences globales des décisions particulières ? Si les réglementations locales s'affranchissent aussi facilement et ouvertement des lois, en matière d'environnement et d'aménagement, cela signifie-t-il qu'elles n'ont qu'une vocation proclamatoire ?

Pourquoi les représentants de l'État ne se sont-ils pas élevés contre le blocage de l'immense ressource foncière que constitue la commune de Montreuil ? Pourquoi ont-ils admis les mesures de limitation de la densification inscrites dans la révision du PLU qui contreviennent manifestement à l'intérêt général et à l'esprit de toutes les récentes lois d'aménagement ? Ce sont de telles décisions locales qui empêchent l'adaptation globale des territoires peu bâtis aux besoins sociaux de la métropole parisienne. Les obstacles mis à la densification des territoires centraux de l'agglomération reportent l'urbanisation en lointaine périphérie, avec des dommages environnementaux avérés. Or, la lutte contre ces dommages constitue une priorité nationale affirmée par tous les gouvernements depuis deux décennies. ■

<sup>7</sup> La position idéologique des acteurs de la gentrification qui ont remplacé l'ancienne population ouvrière en rachetant les petits pavillons, les cabanons auto-construits et « durcis » au fil des ans, pour les agrandir à leur tour, apparaît à courte vue. En militant contre la promotion immobilière, ils bloquent le potentiel doublement de la valeur de leur bien au cas où ce dernier se trouverait inclus dans une opération immobilière.

<sup>8</sup> Par exemple les murs à pêches, anciens terrains horticoles, sous-produits de l'exploitation des carrières de gypse, considérés aujourd'hui par les associations de défense comme un trésor de verdure et de convivialité, bien que dans les faits ce secteur soit souvent occupé par des Gens du voyage et toujours fermé au public.

<sup>9</sup> La sociologie (notamment Jean Remy, *L'Espace, un objet central de la sociologie*, Toulouse, éd. Eres, 2015, 183 p.) a pu faire l'éloge de « l'espace urbain à faible légitimité », plus adapté au mode de vie des populations modestes que l'espace à haute légitimité propre à la ville régulière promue par l'Atelier parisien d'urbanisme. Cependant,

l'espace à faible légitimité correspond autant, voire plus, au faubourg dense qu'au pavillonnaire traditionnel, car il dépend plus du mode de gestion des espaces plus que des formes urbaines.

<sup>10</sup> Qui, selon certains auteurs (Jean-Yves Authier, Anaïs Collet et alii, *Les Bobos n'existent pas*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 2018, 204 p.) ne sont pas un groupe homogène mais que l'on peut tout de même caractériser par le fait qu'il s'agit d'une population à haut niveau éducatif mais à statut et à revenus moins assurés, « frange dominée de la classe dominante » aurait dit Pierre Bourdieu, constitutive de ce nouvel électoral de gauche qui fait l'élection dans nombre de métropoles.

<sup>11</sup> Éric Charmes, *La Ville émiettée, essai sur la clubbisation de la vie urbaine*, Paris, Presses universitaires de France, 2011, 288 p.