

**Nos associations sont elles aussi confrontées à l'ingérence et la bureaucratie exigées par le Maire.**

Nos associations sont en difficulté.

*Une association est une structure indépendante de toute interférence avec les élus.*

Le secteur associatif appartient au quotidien des Lupoviens le soutien des élus doit être une priorité. Outre les subventions nécessaires à leur fonctionnement, c'est un devoir de la commune de mettre à leur disposition, des structures et locaux adaptés et entretenus au bon fonctionnement de leur activité.

**Plus de 70 000 associations sont créées en France chaque année.**

**Un français sur quatre s'y investit bénévolement**, cela prouve l'élan de solidarité des citoyens.

Les associations sont les poumons de la ville, elles participent à la vie en communauté, elles facilitent l'intégration, la solidarité, le partage, les échanges intergénérationnels en proposant des activités sportives et culturelles accessibles à tous.

**Nous souhaitons un soutien plus fort et moins d'ingérence.**

Un exemple parmi d'autres, l'interdiction à une association de participer au forum des associations.

Cette association soutient et participe aux initiatives citoyennes : fermeture de classe, maintien de l'emploi du personnel de la poste et des horaires d'ouverture, soutien aux riverains de la rue de la Libération, réouverture de la maternité de Creil, projet de déviation de la RD92.....

Aujourd'hui plus qu'hier notre société doit se battre pour maintenir la démocratie, nos acquis, la vie en société, afin d'éviter la fracture sociale et la paupérisation des plus fragiles.

Tous les mouvements de ces derniers mois en sont la preuve : gilets jaunes, énième réforme dans l'éducation nationale, fermetures d'institutions et services publics, fermeture des services et lits dans les hôpitaux, déserts médicaux et bien d'autres menaces impactant notre avenir, celui des personnes âgées dépendantes et de nos enfants.

**Saint Leu d'abord**



**Saint Leu une Force, un Avenir**

## VOS ELUS DES DEUX LISTES D'OPPOSITION



**Gilbert DONATI**



**Christophe PAREL**



**Sonia LEMATTRE**



**Ali HAMZAOU**



**Ambre LARREDE**



**Michel EUVERTE**

- **Vous informez sur les difficultés qu'ils rencontrent dans leur mission pour obtenir les informations et travailler avec la majorité en place.**
- **Les réunions de Conseils Municipaux sont des chambres d'enregistrement de décisions prises par le Maire, dans les affaires courantes, sans débat et sans perspective d'avenir, pour les Lupoviens.**
- **Le Maire ne communique pas ses projets et orientations, il soumet au vote des décisions approximatives, non concertées, sans clarté et avec un budget flou.**

**Nous dénonçons la figuration qui nous est imposée, la majorité nous ignore. Il faut que vous sachiez ce qui se joue dans notre ville :**

**Depuis 2018 la commune est en panne, aucun investissement n'a été réalisé. Seules les activités courantes de gestion et de nettoyage sont visibles.**

**Toutes ces questions nous interpellent, qui héritera des problèmes sanitaires dans les années à venir ?**

**Les prochaines élections municipales vont avoir lieu dans 4 mois. Pensez à vous inscrire sur les listes électorales.**

**Contactez-nous :**

- **Saint Leu d'abord** : [christophe.parel@bbox.fr](mailto:christophe.parel@bbox.fr)
- **Saint Leu un Force, un Avenir** : [michel@euverte.com](mailto:michel@euverte.com)

- **Plusieurs fois les élus d'opposition ont demandé**, en réunion de conseil ou par mail, à consulter le "grand livre des comptes.
  - **Le Maire censure l'expression** démocratique des groupes d'opposition. Il se permet de ne pas joindre au Procès Verbal nos déclarations lues en séances de Conseil Municipal. Pire, il s'autorise à les modifier pour en faire un commentaire édulcoré sur le PV.
  - Pendant les réunions de CM, les conseillers de la majorité vont et viennent à leur gré, et au moment des votes certains sont absents du conseil et comptabilisés comme votants.
  - **Lorsque le Maire ne veut pas faire figurer au PV** certaines informations, il décide une interruption de séance de façon à ne pas transcrire au procès verbal de séance, les éclaircissements demandés par les élus d'opposition.
  - **Pour le vote des comptes**, le Maire doit sortir de la séance, c'est la loi, mais il écoute aux portes et à son initiative il rentre pour intervenir dans le débat.
- Etre un élu de la République est une responsabilité qu'il faut assumer avec respect pour les Lupoviens. Monsieur le Maire nous vous demandons de la cohérence et du respect avec les institutions et tous les élus. Vous êtes un élu de la République, vous devez respecter et faire respecter la loi et la démocratie.**
- **Les dires alarmants, colportés lors de la dernière campagne électorale, sur la situation financière et l'endettement de la commune** ne sont pas fondés. Les taux d'emprunts sont au plus bas et les besoins d'investissements existent dans Saint Leu.
  - **Le prêt de 3 Millions d'Euros**, accordé par la banque mais non utilisé réaliser des investissements, a-t-il été intégré aux coûts de fonctionnement en forte augmentation en 2018 et 2019 ?
  - **A quoi sert la baisse insignifiante des taux** d'imposition de la taxe d'habitation 2019 votée en début d'année, puisqu'elle sera supprimée en 2020, c'est une décision d'affichage purement électorale.
  - **Sur la baisse des tarifs de la cantine**, St Leu devait obligatoirement appliquer cette mesure votée par L'ACSO, idem pour les ordures ménagères, ce n'est donc pas une mesure décidée par les élus de la majorité.
  - **Les 11 rétrocessions de parties communes** de certains quartiers faites en début de mandat étaient pour certaines sur le point d'aboutir, pour les autres il s'agit d'une démarche clientéliste afin de prioriser des secteurs dans lesquels habitent des nouveaux élus. D'anciens secteurs, tel que les Sablons, le Bas-Mettemont, ne sont toujours pas repris par la commune, plus le temps avance, plus les parties à rétrocéder ce dégradent.
  - **De qui ? ou de quoi ? ont-ils peur** pour prendre à partie un élu d'opposition pour s'ingérer dans le fonctionnement de nos actions.

# UNE ACTUALITE FLAGRANTE ILLUSTRANT L'IRRRESPONSABILITE DE L'ACTUELLE MAJORITE DIRIGEE PAR MM.BESSET ET TARASSI

## Les changements sur l'opération immobilière, du quartier STRADAL modifiée et validée par le Maire et ses colistiers sans aucune consultation ni d'élus ni de la population

### ORIGINES ET DEROULEMENT DU PROJET

Dès l'origine le projet d'urbanisation de friches STRADAL SOVAFIM s'inscrivait dans une procédure ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) contraignante pour le(s) lotisseur(s), permettant à la commune de contrôler la réalisation du projet.

Initié officiellement en 2013 par Mr BESSET, l'ensemble de études détaillées ont été réalisées pendant le mandat suivant de 2014 à 2018.

Elles ont abouti à un projet qui a donné lieu à de nombreuses discussions et présentations à tous les acteurs concernés (Elus, Conseil Municipal, population, services de l'Etat, département, communes proches, intercommunalité, . . . )

Le 29 janvier 2018, le Conseil Municipal approuve (18 pour, 1 abstention, 1 contre) la démarche menée et le bilan de toute la concertation, validant ainsi ce projet de ZAC

Mais le compte rendu de ce Conseil Municipal a curieusement été supprimé du site de la ville, ainsi que l'Info Mairie n°98 présentant le projet !

Du 30 janvier 2018 au 5 mars : participation du public par voie électronique sur le site de la ville et annonce sur deux pages dans le journal Info Maire n°98 de la ville.

Fin Mai 2018, la procédure de création de la ZAC ayant été entièrement réalisée, il était alors possible de formaliser officiellement la ZAC par la rédaction, par la SAO, du « règlement de ZAC » et sa validation par le Conseil Municipal, ce qui devait être réalisé en Juin et juillet 2018. La ZAC étant créée, il était alors possible d'entrer effectivement dans la phase de réalisation.

### LES CHANGEMENTS D'ORIENTATION PRISES PAR LA NOUVELLE MUNICIPALITE DEPUIS JUILLET 2018 !

- Lors du Conseil Municipal du 30 septembre 2018, le nouveau Maire, Mr BESSET, annonce la décision d'abandon de la quasi totalité des projets et actions engagés par la précédente municipalité, en particulier les projets fluviaux et projets immobiliers (alors qu'une majorité des conseillers actuels étaient déjà conseillers dans la précédente et avaient voté pour tous ces projets !!!)
- Concernant le projet de ZAC sur le point d'être engagé, il annonce qu'il abandonne la procédure de ZAC ainsi que le projet d'urbanisation de la partie SOVAFIM, et pour la partie STRADAL d'envisager un projet d'urbanisation classique avec la société Fulton.

• Au cours du dernier Conseil Municipal du 14 octobre 2019, un nouveau projet, entièrement finalisé, totalement différent du précédent projet de ZAC, est soumis à l'approbation du Conseil.

• Les élus d'opposition n'ont été informés que 4 jours avant par un document à télécharger. Aucune commission d'urbanisme n'a été consultée ni même informée! Aucune information préalable n'avait été donnée ni aux élus d'opposition, ni à la population ! Nous nous sommes abstenus, considérant insuffisant le temps (4 jours) pour analyser les documents envoyés . . .

• Deux jours plus tard, un bureau de vente était installé sur le terrain STRADAL !

### LES CONSEQUENCES DE CES CHANGEMENTS D'ORIENTATION

• Les Lupoviciens et tous les acteurs partenaires sont mis devant le fait accompli du lancement effectif d'un projet totalement différents de ce qui avait été approuvé précédemment et largement diffusé et discuté à l'issue de plusieurs années d'études.

• L'abandon de la ZAC, des obligations contraignantes associées et du risque de procédure d'expropriation constitue un cadeau considérable de la Ville à la société Stradal :

• d'une part en passant outre les contraintes spécifiques à la ZAC (franchissement voie ferrée, densité d'urbanisation, . . . )

• d'autre part par la décision de Mr Besset de revendre à Stradal à moitié prix toutes les études (environnementales, pollution, circulation, . . . ) réalisées par la ville au cours des 4 dernières années pour faire aboutir le projet d'urbanisation de l'ensemble Stradal / Sovafim !

• Manifestement le projet ne répond plus aux attentes et contraintes qui avaient été exprimées, et notamment :

• l'ouverture de la ville sur la zone verte au sud de la voie ferrée n'existe plus puisqu'aucune réservation de terrain n'apparaît à la hauteur de l'entée de la base de Loisirs, ce qui rendra donc impossible la création d'une passerelle ou d'un passage à niveau . . .

• La densité d'urbanisation (209 logements) est beaucoup plus élevée que dans le projet de ZAC des 3 Etangs (qui prévoyait dans sa version finale 220 à 230 logement dont 61 sur SOVAFIM et le reste sur STRADAL !)

• Par ailleurs, ce nouveau projet n'ayant jamais été dévoilé ni fait l'objet d'aucune concertation ou présentation préalablement à son acceptation finale par le Conseil Municipal du 14 octobre 2019, les habitants et les élus d'opposition de Saint-Leu d'Esserent sont en droit de se poser des questions dans de nombreux domaines : circulation, environnement, traitement de la pollution, rétrocessions, . . .

## Deux contraintes majeures ont complexifié le projet

### LE FRANCHISSEMENT DE LA VOIE FERREE

L'une des contraintes majeures, exprimée dès l'origine du projet, était de permettre le franchissement de la voie ferrée, à proximité de l'entrée de la base de loisirs, l'intérêt étant de désenclaver toute la zone au sud de la voie ferrée en donnant ainsi à tous les Lupoviciens habitant au nord de la ville d'accéder rapidement au secteur Sud comprenant non seulement la zone Sovafim, mais aussi la base de Loisirs, le parc de la Garenne et les rives de l'Oise.

Cette contrainte était déterminante dans le choix de la création d'une ZAC (au lieu de plusieurs lotissements classiques), cette procédure permettant d'imposer aux aménageurs et promoteurs des règles strictes et contraintes concernant la cohérence urbaine et la réalisation des équipements structurels.

Compte tenu des contraintes financières et des réglementations particulièrement sévères de la SNCF concernant le franchissement d'une voie ferrée, la solution de base retenue dans le projet de ZAC consistait en la création, en face de l'entrée de la base de Loisirs, d'une passerelle (piétons et 2 roues), et la conservation d'un emplacement suffisant pour éventuellement aménager un passage à niveau (en déplaçant le passage à niveau de Villers vers cet emplacement, mais les délais de la SNCF pour étudier cette solution sont de plusieurs années . . . )

### LE PRIX DU TERRAIN STRADAL

Lors de l'étude financière du projet, un écart important (du simple au quadruple) concernant le coût du terrain (pollué et non viabilisé) est apparu :

- D'une part la valeur estimée par les services de l'Etat (les domaines) sur la base de laquelle devait être basé le montage financier du projet,
- et d'autre part le prix estimé par la société Stradal

Cet écart était de nature soit à remettre en cause la faisabilité économique du projet, soit à le dénaturer (par augmentation de la densité urbaine ou par abandon de contraintes de création d'infrastructures, par exemple le franchissement de la voie ferrée !...)

En l'absence d'accord sur le prix d'achat, dans le cadre de la création d'une ZAC, la Loi autorise la municipalité à engager une procédure d'expropriation au terme de laquelle le prix sera celui fixé par les domaines (ou le tribunal en cas de maintien du désaccord).

Compte tenu de cette situation, et du délai supplémentaire de procédure que cela entraînait pour la partie STRADAL, la municipalité d'alors avait décidé :

• D'engager une procédure d'expropriation dès la création officielle de la ZAC (en juin 2018) : cette procédure aurait pu être annulée par la ville dans le cas où la société Stradal aurait accepté un prix de cession raisonnable

• De démarrer la réalisation de la ZAC par la partie SOVAFIM. Pour cela un appel à candidatures d'acheteurs-aménageurs avait été engagée. Le projet de la société Flint avait été retenu par la commission urbanisme parmi les différentes offres proposées. Cette offre devait être validée après la création de la ZAC et vérification de sa conformité par rapport au règlement de ZAC (que devait finaliser la SAO)

• La société STRADAL restait libre de déposer elle-même un permis de construire, . . . à condition qu'il soit conforme aux règles d'urbanisme imposées par le PLU, mais aussi par le règlement de ZAC !

*Monsieur le Maire, vous êtes élu pour défendre les intérêts des Lupoviciens et du devenir de leur ville.*

*Un projet de cette importance engage la ville pour plusieurs dizaines d'années futures et ne doit être traité à la légère et dans l'urgence sous la pression des échéances électorales !*

*Monsieur le Maire, ne détruisez pas systématiquement tout ce qu'ont pu faire ou engager vos prédécesseurs sous prétexte que ce n'est pas vous qui les avez décidé !*

### Le Projet ZAC des 3 étangs (validé par l'ancienne municipalité)



### Le Projet STRADAL (décidé par la nouvelle municipalité)

