



Les Elus LE MESNIL AU COEUR vous informent !

Réouverture du Plan Local d'Urbanisme – PLU Attention Danger

Le PLU actuel, issu d'une large consultation des Mesnilois est légitime pendant **encore 8 ans. Validé par l'Etat**, il prévoit 17% de logements sociaux.

- Le choix politique de la nouvelle majorité est de réviser ce PLU afin d'augmenter ce pourcentage à 25%, alors qu'un ajustement suffirait, avec la création de logements dans des bâtis existants par exemple...

Ce qui nous questionne et nous inquiète avec cette révision :

- **Leur réelle volonté de densifier Le Mesnil**, en élevant les futures constructions d'au moins **4 voire 6 étages ou plus...**
- **Leur choix de terrains** pour de futurs programmes immobiliers, étant donné que toutes les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont déjà optimisées dans l'actuel PLU. Or, par exemple, dans le quartier Sully, le terrain de l'ex-Bibliothèque Départementale dévolu dans le PLU à des équipements publics (écoles, crèche, salle multi-activités, centre de loisirs, jeux...) - indispensables aux actuels et futurs Mesnilois - pourrait être déclassé par cette révision, afin de construire des logements sociaux...
- **La nature des logements** qui seraient 100% sociaux, afin d'atteindre les 25% des obligations. À Sully, ce serait répéter les aberrantes erreurs du passé d'autres communes, qui favorisaient la concentration créant une "ghettoïsation", sans oublier que la taxe d'habitation étant supprimée, ces nouveaux habitants ne participent pas au financement communal et donc seuls les propriétaires, via leurs impôts fonciers, contribuent au service public...
- **Le coût de la révision du PLU**, estimé par cette majorité **entre 70 K€ et 120 K€** (50 K€ de delta d'imprécision !), auxquels il convient d'**ajouter les 1,914 M€ du Projet Urbain Partenarial (PUP) à rembourser par la Commune** au promoteur de Sully, pour la non-réalisation des équipements publics prévus initialement...

LE MESNIL AU COEUR EST CONTRE CETTE REVISION du PLU, sans aucune vision prospective, notamment sur les **équipements publics** et les **infrastructures** qui arrivent déjà à **saturation** et parce que nous souhaitons garder notre "**esprit village**".

Groupe scolaire Bois du Fay (BDF). Réhabilitation = choix controversé

LE MESNIL AU COEUR a toujours voté contre la réhabilitation du groupe scolaire BDF, alertant les Mesnilois sur cette problématique, car privilégiant la construction d'un nouveau groupe scolaire sur le terrain de l'ex-Bibliothèque Départementale, avec un financement maîtrisé et réunissant tous les avantages d'une construction écologique aux technologies innovantes, parfaitement intégrée à l'écoquartier Sully.

La réhabilitation : des années difficiles en perspective pour les élèves actuels et futurs.

Le **MESNIL AU COEUR EST CONTRE LA REHABILITATION** du Groupe Scolaire pour des raisons de :

- **Sécurité** : Est-ce sécuritaire et sain de faire **étudier les élèves en plein travaux**, dans la **poussière**, **le bruit**, la présence d'**amiante** et d'**engins/matériel pendant a minima 3 ans**, soit toute la scolarité des petits qui entreront en maternelle en 2023 ?
- **Architecture** : L'élémentaire au bâti désuet à étages, génère des inconvénients sécuritaires et pratiques. Il n'est pas adapté aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). La réhabilitation sera donc complexe car elle devra intégrer les contraintes architecturales, techniques et des matériaux existants, tout en adaptant l'ensemble aux normes actuelles !



Ce produit est certifié FSC®

La certification FSC® garantit que ces produits sont imprimés sur des matériaux provenant de forêts gérées selon des normes environnementales, sociales et économiques très strictes.

- **Gestion aléatoire** : ce qui nous interpelle vraiment :
 - **L'ensemble des PARENTS n'a pas été directement consulté** en amont sur la décision de réhabiliter ou de construire une nouvelle école, ni les habitants voisins du groupe scolaire, ni a fortiori l'ensemble des Mesnilois pourtant impacté à la suite de la refonte de la sectorisation (carte) scolaire !
 - Trois cas étudiés : 1. Réhabilitation ; 2. Destruction/reconstruction sur site actuel ; 3. Nouveau groupe scolaire sur le site Sully.
Or, orientés par la **majorité Buhot qui souhaitait la réhabilitation**, les cas 2 et 3 n'ont été que légèrement traités. Exemples : bâtis en étages et non de plain-pied (une aberration pour de nouvelles constructions), plus grande imperméabilisation des surfaces, pas d'indication sur l'accès des Personnes à Mobilité Réduite, pas de nouvelle salle multi-activités ni de pôle sportif, pas de réelle réflexion sur le devenir du site de l'ex-Bibliothèque Départementale, etc...
 - Pour Sully, quelques personnes se seraient inquiétées de potentielles "nuisances sonores" des élèves. Mais quelle sera la gêne occasionnée par l'implantation d'une salle des fêtes ou d'une maison des associations fonctionnant surtout le soir ou en fin de semaine ? Ou encore par d'autres logements apportant davantage de trafic routier ?
- **Le coût de l'étude** du Cabinet privé choisi est de **100 K€**, gaspillés, car Yvelines IngénierY, organisme départemental au service des communes, réalise ce type d'étude gratuitement, le coût étant pris en charge par le Département.
 - L'estimatif du cabinet pour la **réhabilitation est de 7,71 M€ TTC**, sans les **+40%** qu'il a évalués a minima pour les postes essentiels de : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, Maîtrise d'Œuvre, diagnostics, contrôle technique, levés topographiques, études géotechniques, Coordination Sécurité et Protection de la Santé, ni sans le chemin d'accès aux logements existants des agents territoriaux, etc... **Le coût de la réhabilitation serait d'au moins 10,8 M€ TTC, revu à 12 M€ TTC par l'Adjoint aux Finances (Conseil Municipal du 17/11/2022) !**
- La **construction d'un nouveau groupe** à Sully, estimé par le cabinet à 11,15 M€ TTC soit **15,61 M€ TTC (+40% inclus)**, aurait **bénéficié des déductions** (non citées dans l'étude...) de :
 - **-1,914 M€ du PUP** déjà versés à la Commune par le promoteur de Sully en participation à la réalisation de futurs équipements publics (*vu ci-dessus dans PLU*).
 - **-3,5 M€*** de la **vente de l'actuel terrain du groupe scolaire**, portant l'estimatif à :
10.20 M€ pour la construction d'un nouveau groupe sur ce terrain !

Réalisation moins onéreuse que la réhabilitation et avec une **réelle maîtrise des coûts !**

**Estimatif 2017 d'Yvelines IngenierY*

La majorité Buhot, par ce choix délibéré de réhabilitation, au-delà d'un réel débat démocratique, **prive également notre Commune d'un nouveau groupe scolaire** qui aurait présenté une **architecture novatrice, respectueuse de l'environnement, adaptée aux conditions climatiques** actuelles et futures, intégrant les **impératifs sécuritaires** des PMR et de Vigipirate, sans **aucune contrainte fonctionnelle**, en toute sécurité et confort pour les élèves et les utilisateurs !

Les 6 élus Le Mesnil Au Cœur

<https://www.lemesnilaucoeur.com/>



Cédric CHAUVIERRE



Véronique DEZ



Hermenegildo
MENDES MARQUES



Héliène
BATT - FRAYSSE



Jean Marc BRUISSON



Sylvie LEGRAND

Retrouvez nos publications hebdomadaires sur notre site internet (comptes-rendus des conseils municipaux, analyses des actions de la majorité actuelle, actualités Mesniloises...).