

LETTRE OUVERTE à Monsieur Christophe BUHOT Maire du Mesnil Saint Denis

Par Evelyne AUBERT Maire Honoraire

Monsieur le Maire,

Suite à la réunion publique qui s'est tenue le jeudi 14 mars à l'école élémentaire Champmesnil au cours de laquelle vous avez présenté les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation que vous prévoyez dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme en cours, je vous prie de bien vouloir insérer ce courrier au registre de la-dite révision.

PREAMBULE

Habitant la commune depuis 1980, ayant participé aux travaux d'élaboration des Plans d'Occupation des Sols successifs puis ayant piloté en tant que Maire le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017, je pense bien connaître le territoire communal et les aspirations des habitants.

REMARQUES SUR LA FORME

Comme vous l'avez dit, pour qu'un projet soit accepté par la population, il faut qu'elle puisse se l'approprier. **Or, je note que ces OAP n'ont fait l'objet d'aucun travail participatif préalable** : pas de réunion de concertation, pas de présentation préalable au Conseil Municipal... uniquement cette présentation brutale, impossible à suivre vu l'illegibilité des diapositives et l'éloignement des projections.

REMARQUES SUR LE FOND

Bien que la présentation n'ait pas encore été mise en ligne sur le site internet de la commune (soit 2 jours après la présentation publique), et que mon analyse ne puisse s'appuyer que sur le peu de renseignements que vous nous avez commentés, je m'inquiète fortement de l'incidence de ces OAP sur l'urbanisme de la commune et sur les modifications profondes qu'elles vont apporter à des quartiers patrimoniaux et résidentiels.

Exemple :

- **OAP de Rodon** : vous indiquez la réalisation possible de 20 logements alors que l'OAP de 2017 ne prévoyait que 7 à 12 logements. De plus vous indiquez une aire de stationnement en lisière de la frange agricole et la réalisation d'une voie d'accès par le Chemin des Laboureurs qui est un chemin rural non destiné à être imperméabilisé ! Comme vous l'a fait remarquer la Présidente de l'ADHAM, le projet de 2017 (travaillé avec cette association) semble plus réaliste sur cette parcelle privée !
- **OAP de Bonnelles** : sur cette parcelle communale de 5000 m² en lisière d'un massif forestier de plus de cent hectares imposant un retrait minimal de 15 m, vous prévoyez 30 logements, alors que nous sommes dans le secteur le plus résidentiel de la commune, avec des hauteurs de bâti ne pouvant excéder 9m au faitage. Comment faites-vous, sinon en augmentant cette hauteur et en dénaturant ce quartier ?

A ce sujet, vous ne pouvez ignorer les approches d'un des opérateurs que vous avez consulté, qui a proposé aux riverains de racheter leurs biens afin de réaménager l'ensemble du quartier, ce qui signifierait la disparition de ce secteur boisé de la commune !

- **OAP du Groupe Scolaire Bois du Fay** : là encore, les 8 logements existants deviennent 20 logements sur une parcelle de 1800 m2 maximum (contenance qui me semble à vérifier !) avec une entrée par la rue Cyrano de Bergerac, aujourd'hui une impasse qui voit tous les matins des automobilistes indécents bloquer les accès aux maisons riveraines ! Ce projet modifierait profondément les conditions de vie des habitants de cette rue, comment croyez-vous qu'ils vont réagir ?!
- **OAP du quartier Sully** : des services non identifiés à ce jour, mais surtout à nouveau des logements dans ce secteur excentré qui vient tout juste d'accueillir un programme de 175 logements dont il faut absorber la circulation et le stationnement anarchique !
- **OAP du Maréchal Joffre** : sur une parcelle de 4000 m2 environ 45 logements (si j'ai bien entendu) sans autre précision de hauteur, d'implantation, de recul par rapport à la voie.

Je ne reviendrai pas sur les erreurs d'analyse que vous avez faites au cours de la soirée concernant des opérations passées, telles que celle que j'ai été amenée à rectifier au sujet du quartier Sully, mais lorsque vous remettez en cause le choix des bailleurs pour les opérations « Piscine » et « Breteuil », je dois tout de même vous rappeler que DOMAXIS que nous avons choisi a dû intégrer le groupe Action Logement suite aux obligations légales de regroupement imposées par l'Etat, ce qui a profondément modifié le fonctionnement d'un bailleur de proximité en une grosse machine lente et peu réactive. Néanmoins, ces deux opérations ne datent pas de 10 ans, comme vous l'avez affirmé. Elles n'ont pu être mises en œuvre avant l'approbation du PLU en 2017. La vente des terrains s'est faite fin 2019 pour l'un et en février 2020 pour l'autre car s'agissant d'un parking, donc d'un espace public, une enquête publique de déclassement était nécessaire, après élaboration d'un dossier technique complexe.

Ensuite, vous ne pouvez ignorer que les coupes sombres faites par l'Etat dans le financement du logement social a mis à mal tout le secteur et rend plus difficile le montage de chaque opération.

EN CONCLUSION

Lorsque je vous ai interpellé lors de la réunion sur l'imprécision des projets, sur les hauteurs, l'implantation des bâtiments et sur la nécessité dans un Plan Local d'Urbanisme de bien encadrer toutes les OAP, vous m'avez répondu que ce n'était pas possible car cela allait rendre difficile le travail des opérateurs ! **L'objectif d'un PLU est justement d'encadrer le mieux possible l'urbanisme afin de ne pas laisser la commune aux mains des promoteurs !**

Vous nous avez également indiqué que l'arrêt de projet de PLU est prévu pour le Conseil Municipal du 6 juin 2024 et que d'ici là trois projets seraient précisés, les autres devant rester flous afin de pouvoir évoluer !

Comment pouvez-vous, en conscience, arrêter un projet qui compte tenu de ces imprécisions offre le territoire communal en pâture aux promoteurs, fussent-ils des bailleurs sociaux ?

Je vous demande instamment de mettre (enfin !) en place une réelle concertation avec la population en réunissant des commissions de travail : des commissions ouvertes à tous, ensemble des conseils de quartier y compris. Pourquoi les réunir séparément ? Diviser pour régner ?!

Lors du PLU de 2017, nous avons organisé plusieurs séances de travail sur table, en présence des techniciens du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, proposées tant aux habitants qu'aux Conseils de Quartier et au Conseil Municipal des Jeunes, permettant d'élaborer des OAP qui n'ont fait l'objet d'aucun recours lors de l'enquête publique (près de 80 personnes à chaque réunion, soit plusieurs centaines de personnes au total, ont pu faire valoir leurs opinions et permis de proposer des opérations consensuelles).

Je vous affirme à nouveau que le projet arrêté doit être extrêmement précis pour éviter toute dérive. Pour éviter les recours, il doit être conforme aux solutions acceptables par la population tout en tenant compte des obligations légales qui pèsent sur la commune. La déclaration de carence en logements sociaux de décembre 2023 par la Préfecture ne doit pas accélérer un processus qui demande du temps, de la concertation et une bonne connaissance du territoire communal.

J'ai bien conscience que vous êtes pressé par l'objectif de la rénovation de l'école du Bois du Fay qui nécessite cette révision prématurée du PLU, mais là encore, confondre vitesse et précipitation est une erreur profonde. Sachant que les parents ne vont réaliser ce que signifie une rénovation en site occupé que lors du démarrage des travaux. Ils ne manqueront pas alors d'exiger la mise en place de solutions extérieures d'accueil des classes par la location de bungalows, ce que le budget communal ne permet nullement. Quant au désamiantage, n'en parlons pas ! je vous souhaite bon courage pour affronter les mois difficiles qui vous attendent !

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ce long courrier qui, je le rappelle, est destiné à être inséré dans le registre des remarques.

J'espère être entendue, non pour moi, mais pour cette commune à laquelle j'ai consacré tant d'heures et d'énergie, dans laquelle j'ai choisi de vivre et que j'aime profondément.

Evelyne AUBERT
Maire Honoraire du Mesnil Saint Denis