

Salle polyvalente : un coût pharamineux pour un projet incertain

En page 2 de la présentation du projet, le Maire affirme sans ambages que « *la salle polyvalente est déjà financée par le contrat rural* ». Il s'agit du contrat signé avec la région sur la base du projet de salle polyvalente sous le terrain des boulistes (signé avec la région le 24 janvier 2019). Plus loin, en page 4, il annonce que « *l'opération est estimée à 620 000 €* ».

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROPOSE PAR LE DEMANDEUR					
Exercice de référence : 2019					
L'organisme récupère tout ou partie de la TVA.					
Dépenses (€)			Libellé	Montant	%
Libellé	Montant	%			
TRAVAUX	480 800,00	89,29%	REGION ILE DE FRANCE	96 000,00	17,83%
HONORAIRES	57 696,00	10,71%	DEPARTEMENT 78 (AVEC EXTENSION) - Sollicité	109 000,00	20,24%
			AUTRE FINANCEMENT	117 000,00	21,73%
Total	538 496,00	100,00%	COMMUNE	216 496,00	40,20%
			Total	538 496,00	100,00%

Extrait de l'accord du Conseil Régional du 24/01/2019 sur le contrat rural n° EX043133

En sachant que le contrat rural prévoyait un montant global de 538 496 euros, honoraires compris, et que le projet paraît beaucoup plus complexe que celui présenté pour le contrat rural, il est utile de se poser quelques questions :

- 1) La différence de chiffrage correspond-elle aux quelques 80 000 € déjà dépensés avant même le dépôt du permis de construire, et y aura-t-il un complément de subventions qui financera ces 80 000 € supplémentaires ?
- 2) Les quelques 540 000 € restants incluent-ils les coûts de réaménagement de la voirie ?
- 3) Le budget prévu inclut-il l'isolation phonique nécessaire en plein cœur du village ?
- 4) Le budget prévu inclut-il les aménagements intérieurs ?
- 5) Le budget prévu sera-t-il suffisant pour la réalisation des travaux, même sans les coûts de voirie, de l'isolation et des aménagements intérieurs ?

La réponse à chacune de ces questions est on ne peut plus simple : NON

La raison en est évidente : le budget a été imaginé pour un autre projet il y a 5 ans alors que les coûts de construction étaient encore raisonnables. Le projet présenté est aussi beaucoup plus compliqué à mettre œuvre : importantes démolitions (mur en meulière sur la rue + hangar + studio situé à l'arrière de la mairie), excavation et transport de près de 1000 tonnes de terre et de gravats, approche et conditions de chantier particulièrement contraignantes, zone de travaux désormais en « aléas argile forts » avec des contraintes supplémentaires, proximité immédiate de maisons très anciennes, dalle de toit devant supporter l'éventuelle future bibliothèque...

Comme pour les travaux de la mairie, il faut s'attendre à un doublement du chiffre initialement prévu et au moins 600 000 € de financement municipal sans aucune subvention soit 1500 € en moyenne par foyer fiscal.

Un autre problème de taille est le timing car si les travaux ne sont pas terminés au plus tard le 4 avril 2024, soit 5 ans après l'approbation par le département du contrat rural, la commune devra rembourser toutes les subventions.

Enfin, strictement rien n'a été prévu pour financer les coûts de gestion et d'entretien de la salle. Une seule certitude à ce stade selon le Maire : elle ne pourra jamais être louée pour y faire la fête !

Donnez votre avis !

Comme l'ont fait le Maire et ses adjoints, nous vous invitons plus que jamais à vous exprimer sur ce projet. Peut-être existe-t-il de bonnes raisons aux choix qui nous paraissent discutables ? Peut-être y a-t-il des solutions simples aux problèmes posés ? Nous ne savons qu'une seule chose, c'est que nous ne savons pas tout ! Mais ce que nous savons aussi, c'est que chacun peut apporter sa pierre à l'édifice au bénéfice de tous.

Alors, même s'il ne s'agit que d'une consultation, même si le projet présenté n'évoluera certainement qu'à la marge, n'hésitez surtout pas à apporter votre contribution dans la boîte à idées ouverte par la mairie :

- Par courriel à idees@aigremont-78.fr
- Ou par dépôt de courrier directement à l'accueil de la mairie

Et vous pouvez bien sûr toujours nous contacter directement à nos adresses respectives :

- ✓ Hélène PANAK : helene.panak@aigremont-78.fr / 06 95 31 25 79

✓ Olivier BACCALA : olivier.baccala@aigremont-78.fr

✓ Annie MONNIER : annie.monnier@aigremont-78.fr

✓ Olivier CIZERON : olivier.cizeron@bienvivreaaigremont.fr



Conseillère municipale
Aigremont 2030



Annie MONNIER
Conseillère municipale
Aigremont 2030



Olivier BACCALA
Conseiller municipal
Aigremont 2030



Olivier CIZERON
Contributeur – Rédacteur
Aigremont 2030

Bien vivre à Aigremont
Le journal d'Aigremont 2030

n°2 : Juin 2022 – spécial salle polyvalente

Mille mercis !!!

Chères Aigremontoises, Chers Aigremontois,

L'accueil que nous avons reçu suite à la publication de notre premier journal d'Aigremont 2030 le mois dernier a été pour nous une véritable consécration, et nous voulions tout d'abord remercier chaleureusement tous ceux qui nous ont fait part de leur satisfaction et de leurs encouragements.

Et l'actualité nous donne l'occasion de vous satisfaire à nouveau : suite à l'amicale pression que nous avons exercée dans notre dernier numéro, la « concertation en catimini » que la Commune avait prévu de clore le 15 juin sur le projet de salle polyvalente a pris une ampleur plus respectable, avec une date limite de l'envoi d'avis et de suggestions repoussée au 13 juillet, et surtout le relai de cette « consultation » par les réseaux sociaux locaux (Aigremont solidaire, voisins vigilants...)

Mais quelle différence peut-il y avoir entre « concertation en catimini » et « consultation » ?

La concertation annoncée dans une première version de la communication du projet m'aurait laissé peu de temps à l'expression des administrés (mise en ligne début juin et clôture le 15 juin) et était surtout passée totalement inaperçue. Cela était d'autant plus dommage qu'une concertation suppose l'élaboration de décisions en commun avec ceux qui auront à les appliquer ou à en supporter les conséquences. Evidemment, le processus choisi par la Commune n'était pas celui là.

La concertation présente dans le premier document mis en ligne a donc cédé la place dans le dernier document à une « consultation ».

Evidemment, rien à voir avec une véritable concertation, mais au moins chacun a-t-il le temps de s'exprimer, même si les décisions sont déjà prises.

Encore faut-il, pour ce faire, avoir un minimum d'éclairage sur ce dossier de salle polyvalente.

Il nous a semblé que les 16 pages de présentation proposées étaient notoirement insuffisantes, ce pourquoi nous avons décidé de vous donner, de manière très synthétique, notre propre éclairage dans ce numéro dédié de notre journal.

Au sommaire... :

- ✓ Salle polyvalente : une vieille histoire à géométrie variable,
- ✓ Les détails techniques qui interrogent,
- ✓ Salle polyvalente et bibliothèque : 2 projets bien distincts,
- ✓ A quoi ressemble le projet en attendant la bibliothèque ?
- ✓ Et les associations ?
- ✓ Salle polyvalente : un coût faramineux pour un intérêt incertain.



Salle polyvalente : une vieille histoire à géométrie variable

C’est mi-2016 que le nouveau Maire d’Aigremont, Samuel BENOUDIZ, manifeste auprès de la Commune de Saint Germain en Laye son intérêt pour l’acquisition du hangar agricole situé à l’arrière de la Maire afin d’y créer une « *salle des fêtes* » .

En 2017, le nom du projet change (salle polyvalente), ainsi que le lieu : un cabinet d’architecte est rémunéré 24 325 euros HT pour élaborer un projet de salle polyvalente sous le terrain des boulistes. Le hangar agricole devra, quant à lui, être transformé en « *services et commerces de proximité* ». On retrouve ces descriptions dans l’OAP n°1 du PLU.

C’est ce projet de salle polyvalente sous le terrain des boulistes qui est présenté à la population en 2018, et qui fait l’objet d’un contrat rural approuvé par la région le 24 janvier 2019 pour un montant de 480 800 € HT de travaux + 57 696 € d’honoraires. La part supportée par la Commune est de 216 496 €.

Mais le projet présente un inconvénient majeur : celui d’impliquer le déplacement temporaire du terrain des boulistes alors que les élections municipales approchent...

Alors un nouveau projet voit le jour présenté à l’occasion des élections par le Maire candidat : une salle polyvalente aménagée sous le toit « Eiffel » du hangar, les murs étant remplacés par d’énormes baies vitrées et une mezzanine servant de bibliothèque.

Mais malgré l’assurance du cabinet d’architecte (non mis en concurrence) auteur du projet, la réalisation est impossible : trop compliquée, trop fragile, trop chère...

Alors en 2021, et sans aucun débat au sein du Conseil Municipal, on change a nouveau de projet : le toit Eiffel du Hangar devra être détruit, de même que le mur de meulières donnant sur la grande rue, pour laisser place à une salle en béton et baies vitrées, aux trois quarts enterrée, et assortie d’un énorme toit-terrasse de 210 m2. Bien que présenté comme un « ensemble », la bibliothèque et l’espace promis aux associations devient un projet lointain, devant être construit dans plusieurs années (si toutefois les subventions sont obtenues), dans un autre bâtiment à venir, et sur une partie du nouveau toit-terrasse.

Une vraie « saga » qui, à notre humble avis et à la lumière de ce qui suit, n’est pas près de se terminer...

La future salle polyvalente d’Aigremont : les détails techniques qui interrogent

Un projet inadapté au dénivelé coté grande rue ?

Les habitants comme leurs visiteurs le savent : en haut d’Aigremont, ça monte !

Mais les concepteurs du projet ne semblent pas vraiment avoir intégré cette évidence :

Entre les extrémités gauche et droite du futur bâtiment (14,2 mètres de long) le dénivelé de la grand rue est de 1,2 mètres. Or, évidemment, le plancher du bâtiment doit être horizontal, si bien que pour rattraper ce dénivelé, au moins 6 marches sont nécessaires du côté le plus bas.

Un projet inadapté au dénivelé coté terrain des serres ?

Le sol du hangar se situe à environ 1,70 mètres au dessus de la rue coté mairie. Il est aussi environ 1 mètre sous le niveau du passage depuis la place du château soit une différence globale de niveau de l’ordre de 2,70 mètres.

Photo dénivelé côté hangar

Le projet respecte t il les prescriptions imposées par le PLU ?

Malgré la très longue préparation du projet, dont le Maire nous a assuré qu’il était 100% conforme au PLU, certaines points semblent problématiques :

Le premier est liée au chapitre B.1.2.2. du règlement du PLU qui indique que « *une part de 50 % minimum des espaces libres de toute construction doit être conservée en espaces végétalisés et plantés* ».

Or, dans le projet présenté (plan de masse page 7), seulement 10% des espaces sont végétalisés et plantés (un toit végétalisé ne rentre pas dans le calcul).

Quelle accessibilité réelle ?

Dans sa dernière version de présentation, le Maire a ajouté une page « *accès et parking pour les usagers* » (page 13), absente de la version précédente.

Parallèlement, il a caché les effectifs calculés par les architectes en page 11 (395 personnes) et ajouté un sous-titre au bas de cette page : « *capacité 120 personnes* ».

Au-delà de la méthode (le chiffre des effectifs est un calcul imposé par la loi et le chiffre de 120 personnes ne correspond à aucun calcul), il faut noter ici l’embarras manifeste lié au stationnement des véhicules : la capacité d’accueil de la nouvelle mairie est déjà passée à 111 personnes sans qu’aucune place de stationnement supplémentaire ne soit créée et le projet présenté, qui prétend accueillir entre 120 et 395 personnes suivant la version, ne prévoit... aucune place de stationnement supplémentaire.

Quelle prise en compte du classement du site ?

Le projet se situe sur la parcelle AB334, dans le périmètre de classement des bois avoisinant le ru de Buzot. Ce classement au titre des sites pittoresques « *appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave* ».

Dans les faits, « le site ne peut être ni être détruits ni être modifié dans son état ou son aspect sauf autorisation spéciale » qui devra émaner, en l’espèce, du ministre chargé des sites.

Ces marches apparaissent sur le croquis en page 8 du document de présentation mais disparaissent des plans d’architecte en page 9 et 11... 6 marches, dont la hauteur minimale est de 16 cm et le giron minimum de 28 cm, **ça fait quand même 1,70 mètres de largeur et quelques 20 m2 supplémentaires à trouver !**



Le problème est que la hauteur du bâtiment projeté à partir du terrain naturel coté grande rue possède une hauteur de 3,70 mètres et que les architectes ont prévu que le haut du bâtiment soit au niveau de la future voie d’accès au terrain des serres (élévation sud page 9).

En gros, soit le nouveau bâtiment fait un mètre de trop en hauteur, soit il faut l’enterrer d’un mètre, soit il faut surélever le passage vers le terrain des serres d’un mètres.

Dans tous les cas, le projet présenté ne trouve pas sa place...

Le second est un peu plus technique et certainement plus ennuyeux : il est liée au chapitre B.1.2.1.3 du règlement du PLU qui prévoit que « *Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute* » quand il existe des ouvertures. Cela signifie que, pour être conforme au PLU, il faudrait en théorie que la salle polyvalente soit écartée d’au moins 9 mètres de la mairie, alors que dans le projet proposé, la distance séparant les deux bâtiments n’est que de 4 mètres (plan page 11). **Et reculer le bâtiment de 5 mètres, c’est perdre plus de 90 m2, ce qui rendrait l’utilité du projet très discutable...**

En effet la « *chaussée redéfinie* » (plan page 11) est principalement liée à l’élargissement du trottoir devant le nouveau bâtiment qui doit absolument faire 1,40 mètre minimum de large (contre 30 cm aujourd’hui), ce qui a pour conséquence de décaler la chaussée vers la gauche en haut de la grande rue et de supprimer une place de stationnement situé à gauche juste après le passage piéton.

Parallèlement le projet prévoit la création d’une place stationnement PMR coté gauche de la voie après le virage (visible sur le plan page 14).

Donc : +1-1=0 car, côté OAP n°1 (constructions sur le terrain des serres), tout est totalement hypothétique et lointain...

Tous ceux qui pratiquent le stationnement dans la rue ou le parking de la place du château savent qu’il manque déjà des places. Ou vont donc bien pouvoir se garer les personnes motorisées qui se rendront dans cette salle polyvalente ?

Cette contrainte rend assez aléatoire l’insertion dans le paysage du centre village ancien d’une structure en béton et verre avec toit terrasse entre une mairie du 19^{ème} siècle classée « bâti remarquables » au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme, et les éléments d’une ferme du 18^{ème} siècle.

Quelle mouche a donc piqué le Maire qui écrit dans son PLU consacré au centre historique du village page 33 : « *L’objectif est de valoriser, de protéger le patrimoine, de conserver la volumétrie existante et mettre en place les conditions qui garantissent des projets architecturaux qualitatifs tant en réhabilitations que dans le cas de nouvelles constructions* » ?

« Salle polyvalente » et bibliothèque : 2 projets bien distincts



Les promesses électorales du Maire, pour lesquelles il répète à l’envie qu’il a été élu, était limpides : une salle polyvalente abritant, sous le hangar existant, « *la tenue d’activités culturelles ou officielles avec bibliothèque et café associatif* ». Nous vous invitons a regarder avec attention le projet présenté : la bibliothèque est un projet distinct, dans un bâtiment distinct avec un financement distinct et incertain dans un timing totalement indéfini... Certainement pas avant 2026 !

A quoi ressemble le projet en attendant la bibliothèque ?



Bien malin celui qui pourra le dire...

En effet, en l’absence du bâtiment de la bibliothèque que le Maire prévoit d’implanter sur le toit-terrasse de la salle polyvalente, l’escalier qui mène à l’arrière de la Mairie semble s’arrêter à mi-hauteur (page 11). Surtout, à quoi pourrait bien ressembler un toit-terrasse sans aucun aménagement budgété en attendant plusieurs années la construction hypothétique de la bibliothèque ? Ce qui est certain, c’est qu’il faudra assurer la sécurité de ce toit-terrasse avec la mise en place de barrières et garde-fous, manifestement non budgétés...

Et les associations ?



Tous ceux qui fréquentent l’ancienne Mairie savent que cette maison dédiée aux associations est inadaptée et bien loin d’être aux normes. Pourtant, la construction à grands frais de 3 nouveaux bâtiments publics : nouvelle Mairie, salle polyvalente et bibliothèque ne prévoit toujours aucun remplacement de toutes les fonctions de cette maison, dont l’accès finira par être, un jour, interdit au public faute de respect des normes...