

Montgeron, le 21 juillet 2017

Objet : Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions foncières dans le cadre du projet d'aménagement du moulin de Senlis / commune de Montgeron

Madame la Commissaire enquêtrice,

Nos remarques portent sur la pièce qui pouvait être téléchargée, nos disponibilités au mois de juillet ne nous ayant pas permis de nous rendre en mairie.

Pour simplifier la lecture nous suivrons le plan du dossier A1 au fil duquel nous ferons état de nos remarques.

Sur les questions historiques et de conservation du patrimoine nous soutenons complètement les arguments parfaitement exposés par la SHLM.

### **1- Sur le contexte et l'objet de la DUP.**

Nous nous réjouissons que la municipalité ait pris l'initiative de la sauvegarde et la réhabilitation de l'ensemble du site appelé Moulin de Senlis, témoin d'une longue histoire pour Montgeron et la vallée de l'Yerres.

Le caractère emblématique de ce site est incontestable et l'intégrer à la liaison verte achèvera le parcours le long de l'Yerres. Le projet du Syage semble présenter toutes les garanties de protection du site classé.

Nous confirmons, s'il en est besoin, que ce site présente un intérêt public majeur pour la commune de Montgeron, pour les communes limitrophes de Crosne et Villeneuve Saint Georges dont il est limitrophe, et enfin au-delà, pour la vallée classée de l'Yerres dont il fait partie.

Nous soutenons le projet de la municipalité pour l'installation de *locaux associatifs* car la commune en est dépourvue, alors que la vie associative y est particulièrement active.

Nous pensons, dans le prolongement de cette idée, que l'installation des activités de loisirs, notamment artistiques trouveraient là un lieu idéal, libérant ainsi des bâtiments qui sont en plein cœur de ville. (Place de l'église, ...).

Cela permettrait également de restituer au musée Josèphe Jacquot l'espace dont il a besoin pour exposer ses collections, ce qui est impossible actuellement.

Une réflexion est à conduire avec l'agglomération pour définir les services qui trouveraient très naturellement leur place dans ce vaste ensemble (touchant au tourisme, à l'art et à l'environnement notamment).

L'idée d'un espace *de réception et de restauration* nous paraît intéressante, sous réserve de préserver l'espace naturel, et de prendre les dispositions nécessaires pour la protection des équipements en cas d'inondation.

Malheureusement, nous constatons que ce projet est pour l'essentiel un projet immobilier résidentiel qui nous paraît tout à fait inadéquat dans ce site. Nous sommes opposés à l'implantation de 26 logements qui accueillerait entre 80 et 100 résidents.

Il ne permet pas de rééquilibrer ce quartier en termes de services et d'activité et exposera une population résidente importante (évaluée à 80/100 personnes) au risque d'inondation.

Il faut donc trouver ailleurs l'équilibre économique nécessaire au projet, et le PADD de Montgeron nous y incite pour un rééquilibrage en faveur de l'activité économique.

Le portage du projet nous paraît relever de la CAVYVS et non de la seule commune.

Nous attirerons l'attention dans la suite du document sur des points qui nécessitent un approfondissement mais ne remettent pas en cause la légitimité d'une déclaration d'utilité publique, bien au contraire :

- L'implantation de services (publics et associatif) et d'activité économique compatible répondrait à 3 objectifs du PADD de Montgeron (1, 2, 4) sur 4
- L'implantation de logements, ne nous paraît ni pertinente ni fondée
- Le stationnement, et la circulation sont des points délicats qu'on ne peut éluder.

Nous espérons donc que cette enquête publique ouvre enfin une phase de concertation qui permette, notamment aux associations qui ont vocation à œuvrer dans différents secteurs (préservation du patrimoine naturel et historique, du cadre de vie, peinture, arts plastiques...) de participer à l'approfondissement du projet.

## **2- Sur la présentation du projet communal, objet de la DUP.**

### **2.1- Localisation du Moulin de Senlis sur la commune de Montgeron.**

Un argument positif supplémentaire peut être versé au dossier qui ne figure pas dans le dossier d'enquête publique.

Si le moulin de Senlis se situe en limite administrative de la commune de Montgeron, sa situation nous semble présenter 2 atouts majeurs pour la ville et donc plus largement pour l'agglomération :

#### **1- Sa proximité avec le triangle nord de la ville (quartier du « réveil matin, de la route de Corbeil, et du Nouzet)**

Cette partie nord de la ville est considérée comme plutôt déshéritée. C'est donc une très belle opportunité pour rééquilibrer la commune sur le plan des services et, au-delà du fonctionnel, pour développer un projet qui valorise ce quartier avec une dimension culturelle et architecturale qui lui fait défaut pour l'instant.

#### **2- Son accessibilité depuis le centre-ville et sa proximité des transports en commun**

Si le site est situé en limite communale, et si la circulation dans la rue du Moulin de Senlis est difficile, il est néanmoins très accessible pour les autres quartiers des villes de Montgeron et de Crosne.

En effet, il est situé à 200m l'avenue Jean Jaurès où circulent de nombreux bus.

Il est accessible pour l'essentiel en liaison douce depuis le pôle multimodal de la gare de Montgeron situé à environ 1km, et de la gare de Villeneuve saint Georges, véritable nœud ferroviaire.

Enfin la rue du pont de Bart le relie directement en liaison douce (pour l'essentiel du parcours) à la Médiathèque, épicerie du grand pôle d'enseignement constitué par le Lycée, les écoles Sainte Thérèse, Victor Duruy et Gatinois.

### **2.2- Le moulin de Senlis : Contexte historique et état actuel du site.**

#### **➤ Contexte historique.**

L'intérêt historique du site du moulin de Senlis et de son bâti nous paraît indéniable. Le patrimoine historique de Montgeron a longtemps été négligé, ou même détruit, et les Montgeronnais sont maintenant très attachés aux vestiges du passé.

Nous nous réjouissons d'apprendre par ce dossier « *qu'en novembre 2016, la commission régionale du patrimoine et des sites a émis un avis favorable à l'inscription du site au titre des monuments historiques.* »

**Pour tous les points concernant la partie historique et la conservation du patrimoine nous renvoyons aux contributions de la SHLM.**

#### **> Etat actuel du site.**

##### **✓ La proximité de l'Yerres et surtout le site classé**

Un point majeur du dossier est évidemment qu'il s'agit d'un site inclus dans le périmètre « *du classement de la vallée de l'Yerres aval, par décret d'État du 23 décembre 2006, au titre de la loi de 1930 sur les paysages et la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur) et la préservation de toutes les atteintes graves* ».

Cela nous paraît devoir fortement influencer le projet et méritera un suivi attentif des services départementaux. Nous resterons vigilants sur le respect des dispositions de protection et nous espérons que les associations concernées seront associées au suivi de ce grand projet.

**Une recommandation en ce sens du rapport d'enquête serait la bienvenue.**

✓ **La liaison verte.**

La liaison verte qui traversera le terrain concerné par le présent projet de Déclaration d'utilité publique, entre l'Yerres et les bâtiments du Moulin de Senlis, viendra très utilement compléter le tracé qui désormais reliera sans discontinuité le parc du Moulin au 90km de liaison verte avec tout le soin nécessaire pour préserver les espaces naturels et la biodiversité des rives de l'Yerres.

✓ **Les accès et le stationnement**

Les riverains attirent régulièrement l'attention de la mairie sur le problème aigu du stationnement qui atteint des sommets au moment des offices religieux.

L'accès en venant du nord est celui de la rue du Gué, et en venant du sud celui de la rue du Moulin de Senlis. Dans les 2 cas : passage alterné sur une file sous la voie ferrée et l'immeuble qui sera bientôt construit rue du Gué ne fera qu'envenimer le problème de circulation.

**Une réflexion sur ces points est donc nécessaire quel que soit le projet retenu. Cette question devrait donc être traitée dans le schéma directeur des circulations en cours d'élaboration par un cabinet extérieur.**

✓ **Localisation des bâtiments composant la propriété du Moulin de Senlis et occupation du bâti (logements).**

« La commune de Montgeron n'a pas connaissance à ce jour de la situation locative précise du site du Moulin de Senlis. Lors de l'enquête publique, le propriétaire, représenté par son mandataire judiciaire devra justifier des baux existants. » Nous n'avons pas eu la possibilité de visiter le site, et nous nous interrogeons sur le décompte de ce qui est appelé ici logements.

Nous aimerions connaître la réalité administrative, et fiscale des « logements » tels qu'ils sont listés dans ce dossier. Ont-ils fait l'objet à un moment donné des autorisations requises ? Peut-on vraiment parler de logements ?

Si l'on résume la description :

- Bâtiment A : 18 adultes et 9 enfants 12 logements 800m<sup>2</sup>
- Bâtiment B : 6 adultes, 4 logements, 300m<sup>2</sup>
- Bâtiment C : 21 adultes et 9 enfants, 16 logements, 700m<sup>2</sup>
- Bâtiment D : 2 adultes, 1 logement, 30m<sup>2</sup>

Soit un total de 47 adultes et 18 enfants. 35 logements, 1830m<sup>2</sup>

### **2.3- Le projet de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine.**

Nous partageons le projet de la commune concernant :

- un pôle associatif dont la commune est dépourvue
- une activité de réception, permettant des salles de restauration dont la commune est dépourvue
- la restauration du patrimoine bâti remarquable
- Le maillage de la liaison verte.
- La préservation du parc arboré de la propriété des milieux naturels et du paysage.

**Nous donnons un avis défavorable à la partie du projet qui vise à implanter des logements sur ce site.**

Cela ne correspond ni à l'intérêt du quartier (aucun service mais des nuisances supplémentaires), ni à l'intérêt des Montgeronnais et des habitants de l'agglomération (qui n'auront pas la jouissance du site)

**Nous regrettons que ce projet repose pour l'essentiel sur l'aménagement de 26 logements pour une surface de 1324m<sup>2</sup> sur les 1830m<sup>2</sup> répertoriés précédemment.**

Exposer volontairement une population résidente d'une centaine de personnes au risque d'inondation est contraire à l'esprit du SAGE de l'Yerres et du PPRI et tout simplement au bon sens. L'occupation du site au moment de l'évacuation en 2016 étant pour l'essentiel en dehors d'un cadre légal, cela ne peut justifier de maintenir l'habitat comme vocation à ce site.

**Les dispositions envisagées en matière de nuisances sonores sont à compléter pour la protection du site naturel :**

S'agissant d'un espace naturel de grande qualité, les dispositions prévues pour l'isolation acoustique des bâtiments sont inopérantes et devraient donc être complétées par la construction de murs de antibruit le long de

la voie ferrée. Ce la bénéficierait ainsi aux espaces de plein air et aux habitations voisines, et participerait de la réhabilitation globale de ce quartier.

**Une recommandation du rapport d'enquête en ce sens serait bien venue.**

**Continuités écologiques et zones humides :** nous souhaiterions disposer d'informations complémentaires sur ce point qui nous paraît peu explicite : « *Le seuil amont du Moulin de Senlis constitue un ouvrage faisant obstacle à la continuité écologique de l'Yerres. Dans le cadre de l'acquisition, la commune de MONTGERON étudiera les possibilités d'effacement du seuil et de libération de la ligne d'eau en coordination avec les services compétents en matière d'hydraulique du cours d'eau afin d'envisager la mise en œuvre d'une solution technique satisfaisante du point de vue environnemental et financier* ».

### **3- Justification de l'expropriation envisagée pour atteindre les objectifs de l'opération.**

En cohérence avec nos remarques précédentes nous pensons que l'utilité publique ne peut trouver sa justification dans la réalisation d'un projet privé de logements mais repose principalement sur les orientations 1, 2, et 4 du PADD.

Si le projet semble vouloir bien répondre à l'orientation 2 « Préserver l'identité urbaine et architecturale de la ville », les orientations 1 et 4 devraient être au cœur du projet.

Un grand nombre des objectifs de l'orientation 1 « **Mieux vivre à Montgeron** » correspondent parfaitement au potentiel du site. Elle prévoit en effet de :

- Renforcer l'économie locale et réduire le déséquilibre entre emplois et logements
- Favoriser le développement du télétravail, que par l'ouverture de centres de télétravail, ce que pourrait accueillir le moulin
- S'appuyer sur les atouts de la commune et les équipements existants pour développer des filières d'activités : patrimoine naturel (activités liées à la vallée de l'Yerres, la proximité de la Seine, la forêt de Sénart), activités artistiques s'appuyant sur le passage des impressionnistes : où à Montgeron pourrions-nous trouver un lieu mieux adapté pour décliner cette orientation ? Dans ce cadre il serait possible d'accueillir quelques chambres réservées à des séjours d'artistes en lien avec l'activité culturelle de l'agglomération.
- Permettre l'implantation d'activités ne créant pas de nuisances dans les secteurs d'habitat.
- Développer les activités de loisirs et de tourisme sur le territoire en s'appuyant sur les atouts de la ville, espaces naturels et patrimoine historique.
- Assurer l'accès à des services publics et des équipements collectifs efficaces et notamment
- Permettre la rénovation, la réhabilitation et si nécessaire l'extension des équipements publics et privés d'intérêt collectif.
- Limiter les sources de pollution et les nuisances, prendre en compte les risques et notamment lors des nouveaux projets,
- Permettre l'installation de dispositifs limitant les nuisances sonores le long des infrastructures terrestres les plus bruyantes (murs antibruit, merlons...)
- Tenir compte des PPRi de la Seine et de l'Yerres et maîtriser l'urbanisation des secteurs concernés.

Parmi les objectifs de l'orientation n°4 qui concerne « **Le développement durable** » le projet devrait permettre de :

- Maintenir une véritable mixité fonctionnelle dans la commune et les quartiers (rapprocher habitat / emplois / commerces / services), le projet pourrait contribuer à rééquilibrer ce secteur totalement dédié à l'habitat avec 2 grands ensembles de HLM sur Montgeron et proche d'un quartier de Villeneuve Saint Georges assez déshérité (le Blandin).
- Permettre le développement du télétravail, ce qui serait compatible avec les contraintes du site.
- Préserver la biodiversité et les milieux naturels
- Stopper la consommation d'espaces naturels

➤ *Justification des besoins en matière de salles associatives, de salles de réception ainsi que de restauration.*

La commune est dépourvue de locaux associatifs alors que la vie associative y est particulièrement active.

L'installation des activités communales de loisirs, notamment artistiques, trouveraient là un lieu idéal, libérant ainsi des bâtiments qui en plein cœur de ville, notamment place de l'église.

Cela permettrait également de restituer au musée de Josèphe Jacquot l'espace dont il a besoin pour exposer ses collections.

Une réflexion est à conduire avec l'agglomération pour définir les services qui trouveraient très naturellement leur place dans ce vaste ensemble (touchant au tourisme et à l'environnement notamment).

L'idée d'un espace de réception et de restauration nous paraît intéressante et très bien située, sous réserve de préserver l'espace naturel, et de prendre les dispositions nécessaires pour la protection des équipements en cas d'inondation, de traiter la question du stationnement.

> *Un projet qui s'inscrit dans les orientations liées au logement de la commune, mais pas aux orientations liées au rééquilibrage logement/emploi*

Les objectifs déclinés dans ce paragraphe, comme nous l'avons déjà exposé, sont à nos yeux totalement inadéquats.

➤ *Un projet qui intègre la liaison verte de la vallée de l'Yerres.*

Ce point a déjà été traité et nous y sommes très favorables.

➤ *Un projet qui répond à la notion d'opération d'aménagement*

La définition qui est donnée ci-dessous correspond parfaitement aux orientations que nous souhaitons pour ce projet, à savoir : **organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.**

**4- Prise en compte des contraintes d'urbanisme et d'environnement.**

➤ Plan de zonage

Nous avons contesté au moment de l'enquête publique sur le PLU ce classement en zone UA du Moulin de Senlis (p 121 du rapport du commissaire enquêteur) : « Le classement en zone N (du Moulin de Senlis) s'impose dans le cadre d'un secteur STCAL » ou « STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées c'est à-dire avec des règles adaptées). Cela s'impose d'autant plus qu'il est en zone fortement inondable (rouge et saumon) comme on a pu le constater avec la récente crue et de plus concerné par les espaces classés de Chalandray et des rives de l'Yerres. Le sauvetage de cet ensemble n'est pas encore assuré, il faut donc éviter qu'il puisse tomber entre les mains d'un promoteur. »

Aucune réponse n'a été apportée à cette remarque que nous renouvelons à l'occasion de la présente enquête.

**En conclusion, nous sommes favorables à la DUP pour le développement de locaux associatifs et de services publics et privés, pour un espace de réception voire de restauration, pour l'implantation d'activités économiques en lien avec le patrimoine naturel et historique (activités liées à la vallée de l'Yerres, les activités artistiques, activités de loisirs et de tourisme avec les réserves que nous avons formulées concernant le stationnement, la circulation, les nuisances sonores et du respect des dispositions relatives au site classé. Nous sommes opposés à l'implantation de logements non fondée et contraire à l'intérêt général.**

**Le portage du projet nous paraît relever de la CAVYVS du fait de son ampleur et de son impact sur la vallée de l'Yerres.**

Jacques de Milleret

Mireille Fric

Président

Vice-Présidente