

**ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION  
D'UTILITE PUBLIQUE DES ACQUISITIONS  
FONCIERES DANS LE CADRE DU PROJET  
D'AMENAGEMENT  
DU MOULIN DE SENLIS**

**COMMUNE DE MONTGERON**

---

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

---

**PIECE A1 – NOTICE EXPLICATIVE**

Dossier d'enquête publique réalisé par le bureau d'études ENVIR'EAU Conseils pour le compte de la commune de Montgeron.

## SOMMAIRE

1- Rappel du contexte de la DUP. _____	3
2- Présentation du projet communal, objet de la DUP. _____	3
3- Justification de l'expropriation envisagée pour atteindre les objectifs de l'opération. _____	20
4- Prise en compte des contraintes d'urbanisme et d'environnement. _____	22

## 1- Rappel du contexte de la DUP.

Le Moulin de Senlis, élément majeur du patrimoine bâti de la commune de Montgeron, s'inscrit au cœur de la vallée de l'Yerres, en limite avec les communes de Villeneuve-Saint-Georges et de Crosne, et contribue fortement à l'identité du territoire communal et de la vallée de l'Yerres.

Successivement moulin, lieu de villégiature, orphelinat puis lieu d'accueil de réfugiés politiques venus d'Europe de l'Est, l'ensemble est aujourd'hui à l'abandon. Le dernier propriétaire, l'association « Centre Aide » n'assure plus depuis plusieurs années la gestion de l'ensemble immobilier. Lors de la dernière décennie, la présidence de l'association a été contestée entre plusieurs parties, d'où une situation extrêmement confuse qui n'a été tranchée par la justice que récemment.

L'association ne pouvant faire face à ses obligations, le site du Moulin de Senlis tombe depuis quelques années en décrépitude. Il abritait jusqu'en juillet 2016 une cinquantaine de personnes dans des conditions aussi aléatoires sur le plan de la salubrité que du droit, ce qui avait conduit l'Etat et la commune de Montgeron à prendre des arrêtés d'insalubrité et de péril.

Face aux difficultés financières de l'association, le Tribunal de Grande Instance d'Evry a prononcé sa liquidation judiciaire le 11 décembre 2014, nommant un liquidateur.

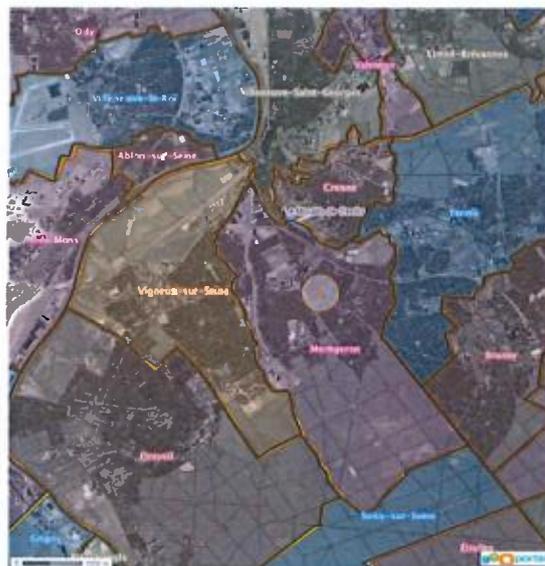
Considérant le caractère emblématique de ce site, la possibilité de rénover et de proposer aux habitants une offre en logements et équipements communaux de qualité dans un cadre exceptionnel, tout en l'intégrant aux liaisons vertes en achevant le parcours le long de l'Yerres, la Municipalité souhaite aujourd'hui engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en vue de l'acquisition des terrains et de la réhabilitation.

## 2- Présentation du projet communal, objet de la DUP.

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

La commune de Montgeron présente un territoire étiré du nord au sud, limitrophe de plusieurs autres communes.

Au nord s'inscrit une courte frontière avec le Val-de-Marne et la commune de Villeneuve-Saint-Georges. Au nord-est se situe la commune de Crosne séparée par le cours de l'Yerres. A l'est se trouve la commune d'Yerres. Au sud-est on trouve la commune de Brunoy jusqu'à son entrée dans la forêt de Sénart. La frontière suit ensuite la route forestière des Bosserons pour séparer Montgeron de Soisy-sur-Seine au sud jusqu'à la route forestière de Maupertuy qui marque la limite sud-ouest avec Draveil. À l'ouest et au nord-ouest se situe la commune voisine de Vigneux-sur-Seine pour partie séparée par le ru d'Oly.



Le Moulin de Senlis est localisé en limite du territoire communal et la propriété s'étend au nord sur le territoire de la commune de Crosne.

L'ensemble bâti était historiquement limité au nord par un bras de l'Yerres qui a été comblé lors de travaux de recalibrage de la rivière.



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

### ➤ Contexte historique.

Le site du moulin de Senlis fut d'abord un lieu de franchissement à gué, remontant sans doute aux temps gallo-romains. L'implantation d'un moulin s'explique à la fois par la présence de l'Yerres et par la proximité de Paris : le moulin de Senlis était un des nombreux moulins implantés le long de l'Yerres, depuis Soignolles-en-Brie jusqu'à Villeneuve-Saint-Georges, qui moulaient le grain des riches plaines briardes pour approvisionner en farine l'énorme marché parisien. Les meuniers de Senlis s'assuraient de substantiels revenus et appartenaient à la partie la plus influente de la paysannerie locale.

Si les parties les plus anciennes de l'édifice actuel paraissent remonter au XVII<sup>e</sup> siècle, l'existence d'un moulin « de Sen lices » est attestée dans les textes dès 1456 (Source : Société d'Histoire Locale de Montgeron).

Le moulin passe en 1842 aux frères Tremblot, qui rénovent les vannes, ajoutent deux niveaux au moulin, puis deux roues supplémentaires. En 1866, ils remplacent les trois roues hydrauliques par une seule, plus puissante, signe que l'activité continue de croître. Face à la concurrence de la meunerie industrielle, le moulin a donc su se moderniser, sans perdre pour autant sa beauté rustique.



C'est en 1902 que le nouveau propriétaire des lieux, l'architecte parisien Eugène Esnault-Pelterie entreprend la transformation complète du moulin et de ses dépendances, pour en faire une demeure de style néo-gothique, avec ogives, arcs-boutants et murs crénelés. Ce cadre fantaisiste, sinon féérique, devient un lieu de villégiature mondaine et intellectuelle, où se côtoient diverses figures du Paris artistique et littéraire, comme l'écrivain François Coppée, le compositeur Giacomo Puccini ou l'affichiste Leonetto Cappiello. Le train de vie se réduit cependant en 1914, et la Grande Guerre marque la fin de cette époque brillante.



Dans les années 1930, le moulin devient la propriété de Mme Chibout, d'origine américaine, veuve d'un important chauffagiste parisien. En 1950 s'ouvre une nouvelle page de l'histoire du moulin. En effet, l'héritière de Mme Chibout, sa nièce Otilie Flicke, cède le moulin au Centre d'Aide, une association caritative qui accueille d'abord des orphelins d'Europe orientale, puis des réfugiés politiques venus d'U.R.S.S. ou d'autres pays de l'Est. Dans les années 1990, les difficultés économiques de l'ancienne Europe de l'Est entraînent l'arrivée de nouveaux résidents. La présence d'une communauté orthodoxe explique la construction d'une église de style byzantin, en 1957.

Placée sous le vocable de saint Séraphin de Sarov (1757-1833), elle abrite une iconostase peinte par le Père Grégoire Kroug (1908-1969), l'un des plus grands iconographes du XXe siècle.

**Le Moulin de Senlis, patrimoine historique, constitue donc l'un des principaux emblèmes de la commune de Montgeron au même titre que la Pelouse ou le château de Rottembourg.**

La ville a demandé la protection partielle des bâtiments au titre des monuments historiques. Le projet communal est compatible avec les protections envisagées. 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 des façades et toitures du bâtiment (A) abritant l'ancien moulin (y compris sa roue), du portail d'entrée à l'arc brisé (y compris son mur crénelé), de la tourelle (y compris toutes les parties constituantes du bâtiment D) avec son décor réalisé dans les années 1960 par Fiodor Rojankovsky (1891-1970), ainsi que de l'église Saint-Séraphin-de-Sarov avec la fresque de la Sainte Trinité dans l'abside et l'iconostase réalisées par l'iconographe père Grégoire Krug (1907-1969).

#### ➤ Etat actuel du site.

Le patrimoine bâti du Moulin de Senlis s'inscrit sur la parcelle cadastrée section AB n°2 d'une superficie totale de 6 070 m<sup>2</sup> sur le territoire de la commune de Montgeron. Cette parcelle appartient actuellement à l'association «Centre d'Aide» et comprend :

Un parc boisé situé dans le quart Nord-Est de ladite parcelle couvrant une superficie d'environ 2 800 m<sup>2</sup>,

- Une chapelle et ses abords situés dans le quart Sud-Est de ladite parcelle occupant une superficie de l'ordre de 685 m<sup>2</sup>,
- Quatre bâtiments encadrant une cour intérieure occupant la moitié Ouest de ladite parcelle occupant une superficie d'environ 2587 m<sup>2</sup>.

La vue aérienne (ci-après) permet d'apprécier la situation vis-à-vis de l'occupation du site au droit de la parcelle AB n°2.

On notera que la limite communale avec la commune de Crosne s'inscrit au Nord de la parcelle AB n°2.



Occupation du site du Moulin de Senlis (Source Géoportail).

✓ La proximité de l'Yerres.

L'Yerres prend sa source en Seine-et-Marne sur la commune de Hautefeuille, à une altitude de 115 m, et se jette dans la Seine à Villeneuve-Saint-Georges dans le Val-de-Marne, après un parcours de près de 90 km. Dans sa partie aval, c'est une rivière lente dont les rives très arborées constituent une véritable coulée verte. Les berges ont conservé un caractère naturel. A Montgeron, une grande partie de la plaine alluviale est soumise au risque d'inondation et a été préservée de l'urbanisation.

Les abords de l'Yerres, de ses affluents, et des pièces d'eau qui y sont rattachées, sont des milieux riches d'un point de vue faunistique et floristique car ils sont d'une grande diversité. La vallée de l'Yerres a également été reconnue pour la qualité de ses paysages et de leurs aspects remarquables. Aussi, une démarche de protection globale de la rivière a été lancée dans le but de préserver cette vallée en encadrant les futurs travaux d'aménagement et d'entretien. Cette démarche a conduit au classement de la vallée de l'Yerres avale, par décret d'État du 23 décembre 2006, au titre de la loi de 1930 sur les paysages. Le classement appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur) et la préservation de toutes les atteintes graves.

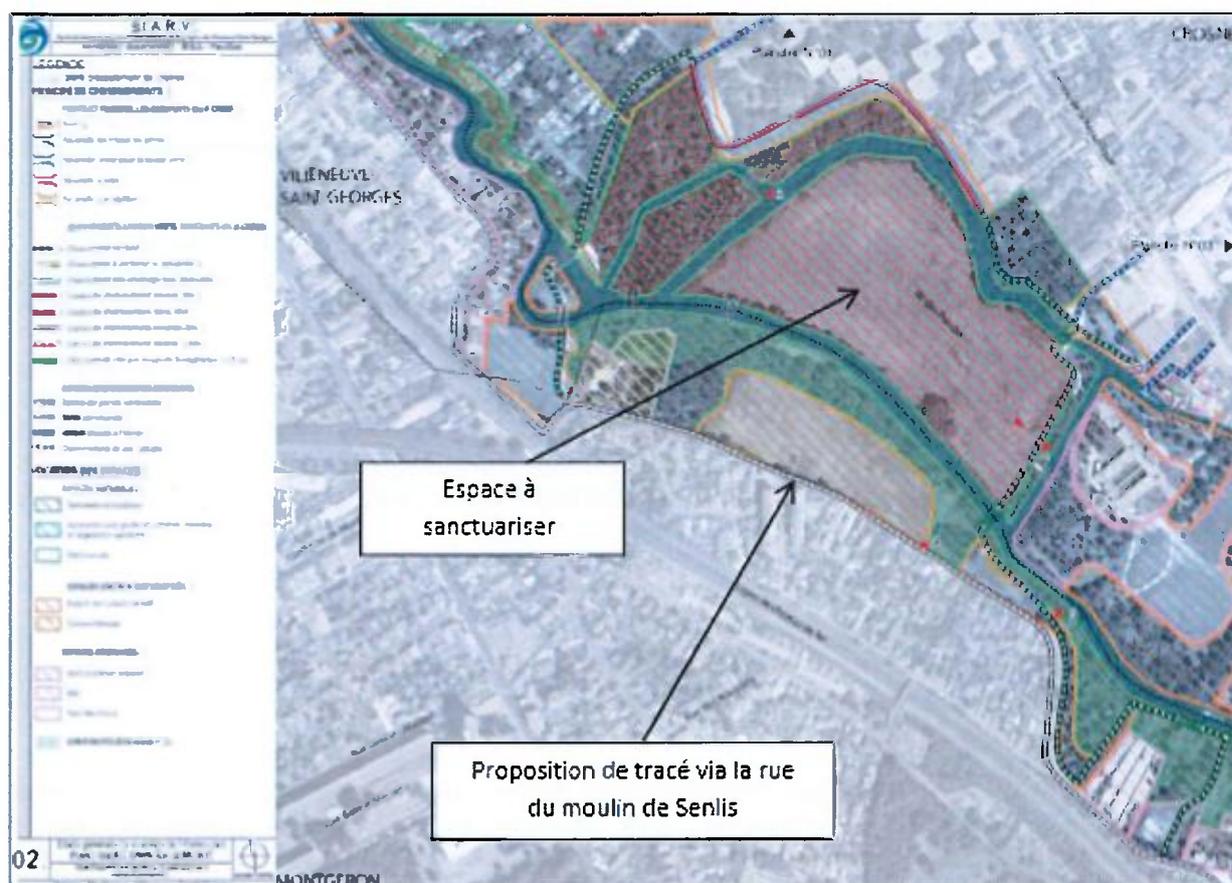
Depuis plusieurs années, le SyAGE (Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres) œuvre pour aménager ses rives et ses abords. A ce jour, plusieurs kilomètres de cheminement piéton ont été réalisés le long de ses berges entre Varennes-Jarcy et Villeneuve-Saint-Georges. Sur Montgeron, cette promenade, plus connue sous le nom de la **liaison verte**, est en grande partie achevée.

#### ✓ La liaison verte.

Le projet de Liaison Verte, initié par le SyAGE dès 1997, prévoit de cheminer le long des berges de l'Yerres et du Réveillon de façon continue, représentant à terme environ 40 kilomètres de promenade.

Actuellement, plus de 90% des cheminements piétons ont été réalisés le long de l'Yerres. **Un secteur cependant n'assure pas encore la continuité piétonne sur la commune de Crosne et Montgeron afin de relier le parc de Crosne à l'espace René Fallet.**

Afin de supprimer cette discontinuité du tracé, le schéma directeur d'aménagement de la vallée de l'Yerres, réalisé par le SyAGE et validé par la Commission des Sites le 18 octobre 2011, propose d'assurer la continuité piétonne en longeant la rue du moulin de Senlis (Cf. schéma de la page suivante).



Extrait du plan guide d'aménagement de la vallée de l'Yerres 2011 (Source SyAGE).

Depuis cette date, la commune de Crosne a sollicité le SyAGE afin de modifier ce tracé. Plusieurs propositions ont été établies. Les points communs de chacun de ces tracés étaient de faire cheminer la promenade à travers l'île des Prévôts et de créer des passerelles afin d'assurer le franchissement des différents bras.

Toutefois, ces propositions se sont confrontées aux préconisations du schéma directeur d'aménagement de la vallée de l'Yerres (qui indiquent que l'île des Prévôts est un espace à sanctuariser, et préconise uniquement des opérations de gestion afin de préserver ce milieu) et aux principes édictés par la DRIEE, en charge de l'instruction des dossiers d'aménagement au titre du site classé de la vallée de l'Yerres.

L'île des Prévôts fait l'objet d'un statut de protection depuis 1982. Cet espace naturel, rare dans le secteur, est le dernier espace de ce type avant la Seine et la proche couronne. En ce sens, il nécessite une préservation maximale. C'est pourquoi il a été identifié comme un espace à sanctuariser dans le cadre du plan guide d'aménagement et de gestion de la vallée de l'Yerres.

Au vu de ces éléments, la DRIEE confirme que la création d'un cheminement sur l'île des Prévôts n'est pas envisageable. De ce fait, elle écarte d'emblée les options proposées par la commune de Crosne conduisant à traverser ce site. Elle préconise en revanche un passage via la rive gauche du bras sud de l'île des Prévôts, à travers une parcelle appartenant à la Communauté d'Agglomération. Ce tracé apparaît plus facilement acceptable par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Le SyAGE propose donc de travailler sur la solution alternative n'impliquant aucun passage à travers l'île des Prévôts et aucune création de passerelle supplémentaire selon le plan de la figure page suivante, conformément aux préconisations de la DRIEE.

La commune de Montgeron, sollicitée par le SyAGE par courrier en date du 14 mai 2013, a donné un avis favorable à cette proposition de réaliser le cheminement via la commune de Montgeron et notamment via la parcelle AB n°2, qui correspond au terrain du Moulin de Senlis.

Par un message du 28 mai 2014, la Communauté d'Agglomération informe le SyAGE que le Président de la Communauté d'Agglomération est favorable à la réalisation d'une promenade le long des rives de l'Yerres prenant appui sur les parcelles AB n°3 et AB n°2.

Le SyAGE a lancé début avril 2016 une étude de faisabilité pour la réalisation d'un platelage à travers les parcelles AB n°2 et AB n°3. En effet, la présence d'une zone humide dans ce secteur ne permet pas de remblayer, d'assécher ni d'imperméabiliser la zone. Le platelage a donc été proposé comme une solution alternative. Le platelage aura une longueur de 400 ml environ sur la parcelle AB n°3 et 80 ml environ sur la parcelle AB n°2. Sa hauteur sera ajustée afin de ne pas installer de garde-corps.

**Il en résulte que, compte tenu notamment des protections liées à la gestion du site classé, il est nécessaire que la liaison verte traverse le terrain concerné par le présent projet de Déclaration d'utilité publique, entre l'Yerres et les bâtiments du Moulin de Senlis**

#### **Etat des sols et qualité des matériaux constitutifs des bâtiments.**

Les parcelles d'implantation du projet ne sont pas recensées dans les inventaires nationaux Basias : base de données pour récolter et conserver la mémoire des « anciens sites industriels et activités de service » (sites abandonnés ou non), susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués, et Basol : base de données nationale qui, sous l'égide du ministère chargé de l'Environnement, récolte et conserve la mémoire de plusieurs milliers de « sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ».

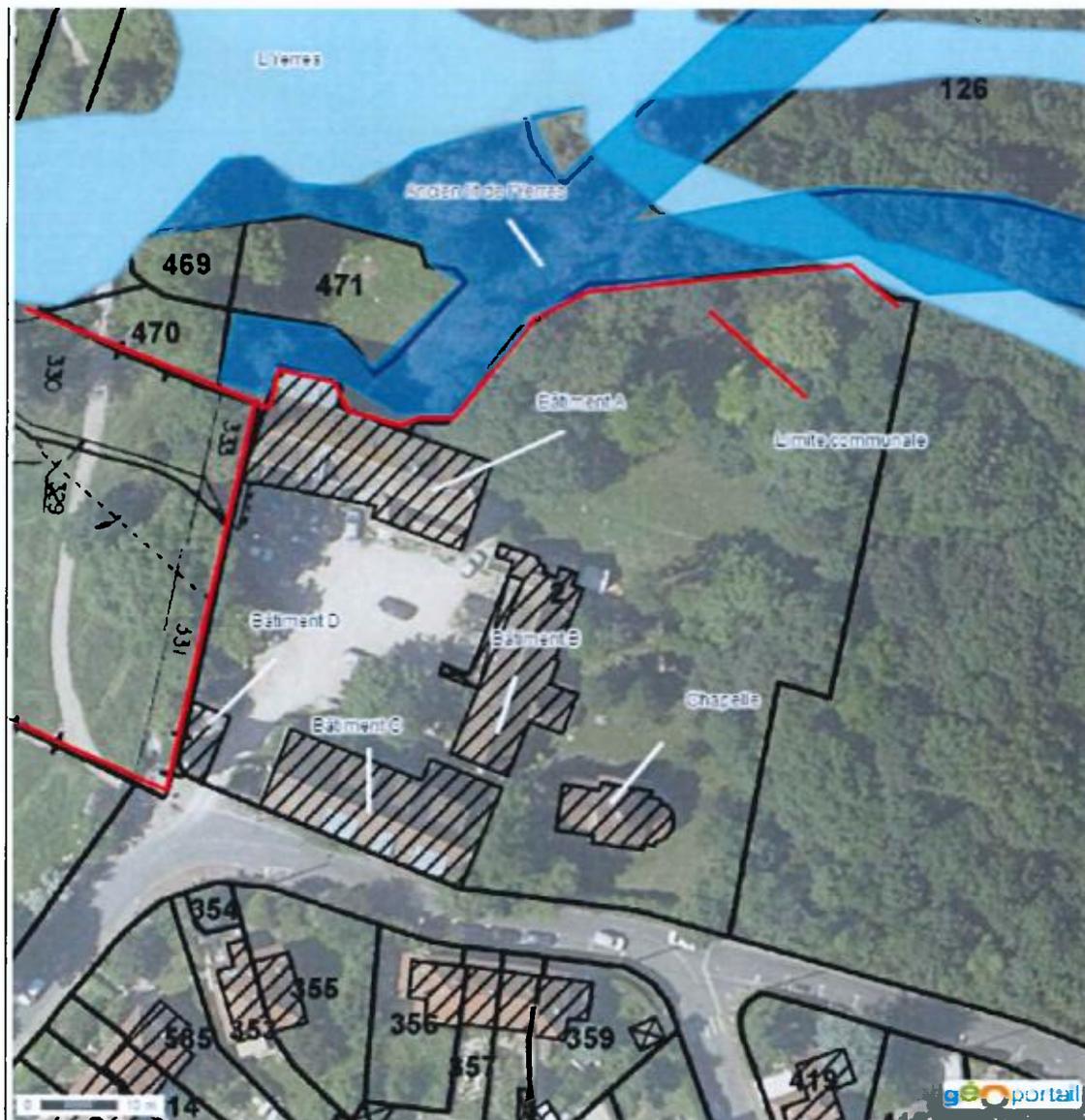
Néanmoins, il conviendra de s'assurer préalablement à la mise en œuvre du projet de la qualité des sols en place par la réalisation d'études diagnostic appropriées.

D'autre part, compte tenu de l'ancienneté des bâtiments, ceux-ci sont susceptibles de présenter des matériaux contenant de l'amiante et des peintures à base de plomb. La commune procédera aux diagnostics préalables nécessaires et réglementaires. Dans le cadre de son projet, elle réalisera les travaux nécessaires à la suppression du risque d'exposition à l'amiante et au plomb afin de garantir la sécurité des occupants.



✓ Localisation des bâtiments composant la propriété du Moulin de Senlis.

La propriété se compose de 4 bâtiments localisés dans le plan de situation ci-dessous et dont les caractéristiques sont décrites ci-après :



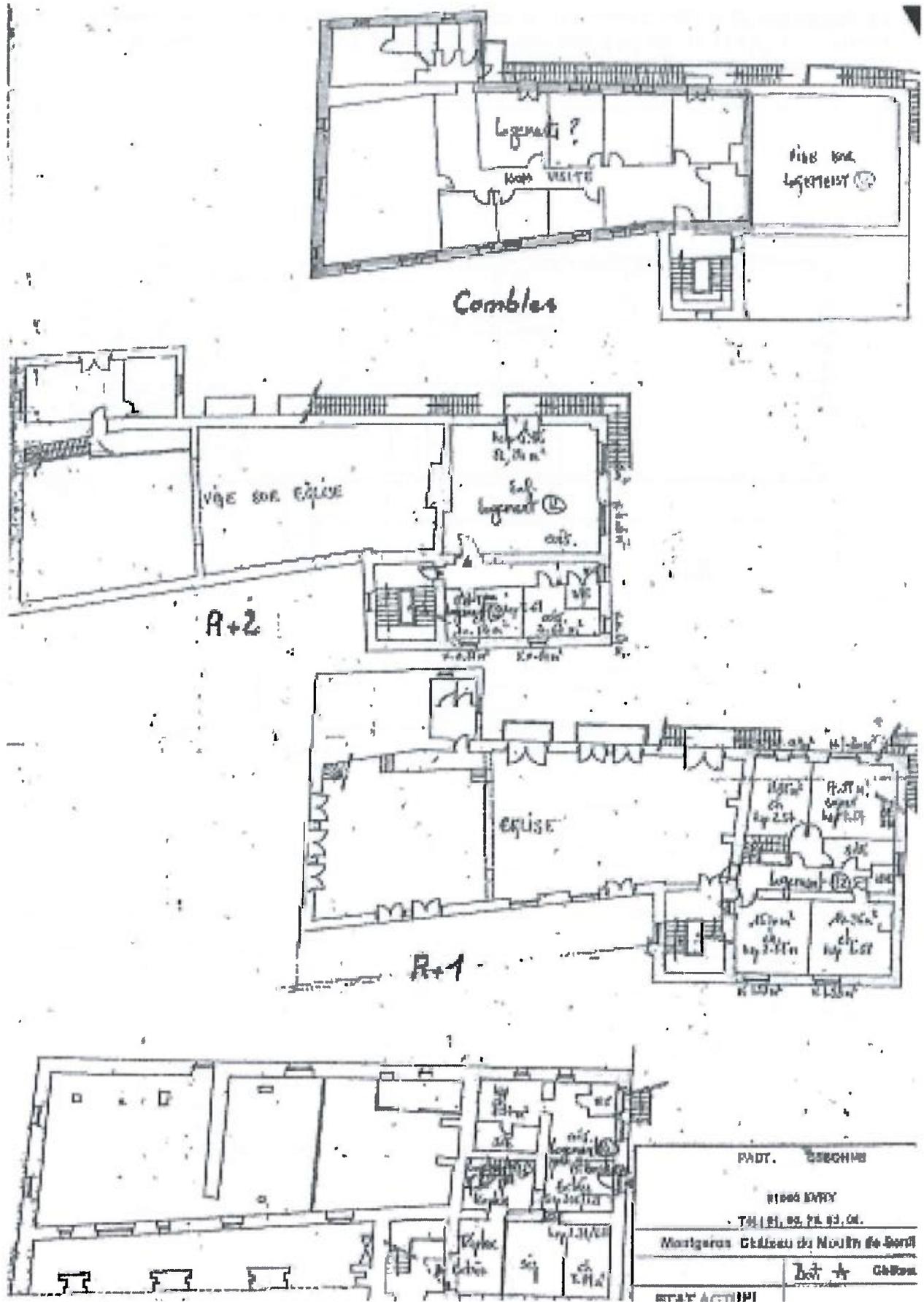
**Localisation des bras de l'Yerres et des bâtiments du Moulin de Senlis**

**Le bâtiment A** est localisé au nord de la propriété, implanté près du bras de l'Yerres, il s'agit du bâtiment principal. Les contreforts et les arcades néo-gothiques ainsi que la rosace sur le mur sont à préserver. La surface du bâtiment est de l'ordre de 800 m<sup>2</sup> (combles et rez-de-chaussée compris).

Les plans intérieurs de ce bâtiment sont présentés page suivante. Le bâtiment dispose d'un sous-sol semi enterré, d'un rez-de-chaussée, de deux étages et de combles. Il accueille actuellement une salle commune et 12 logements.

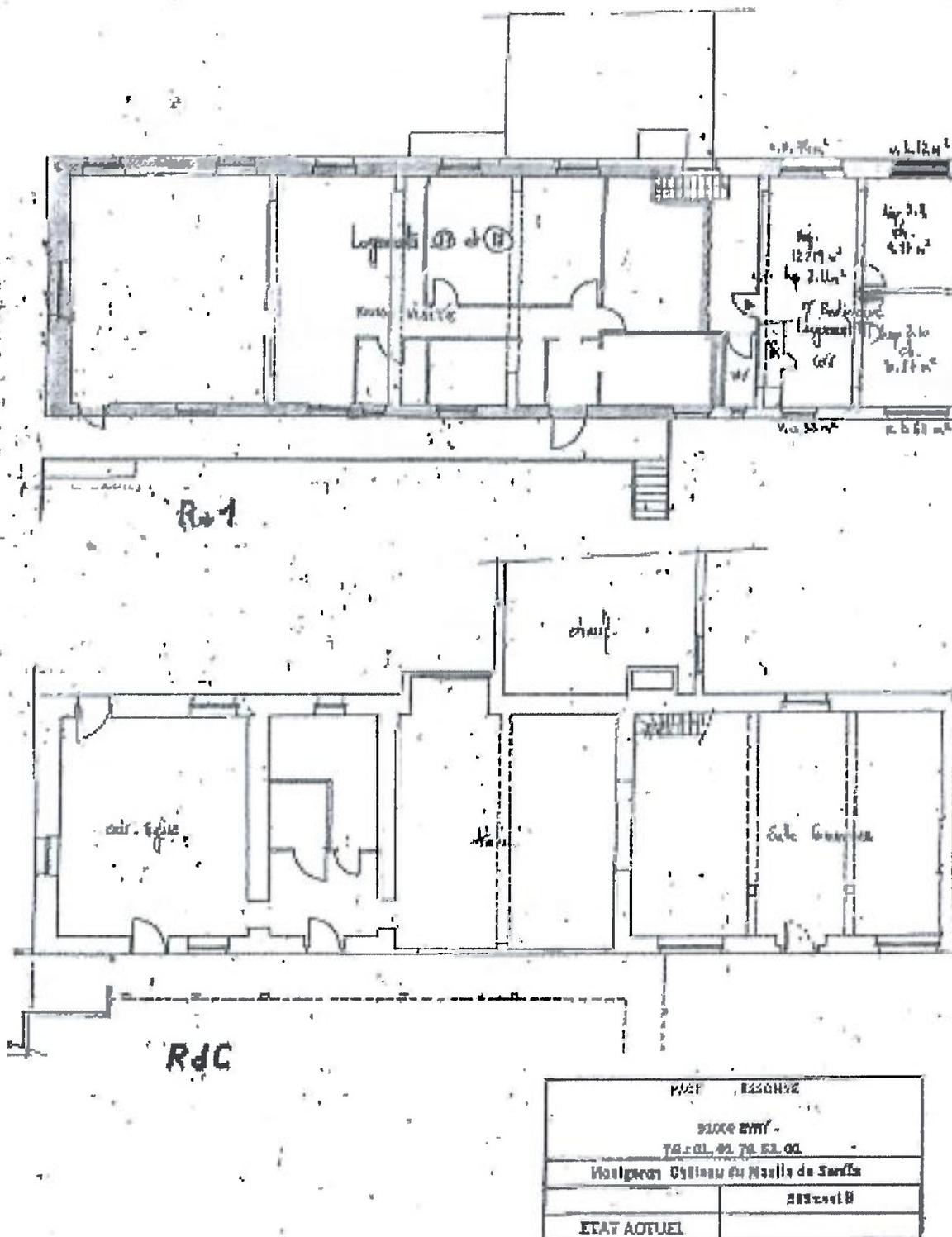


Vue sur le bâtiment A



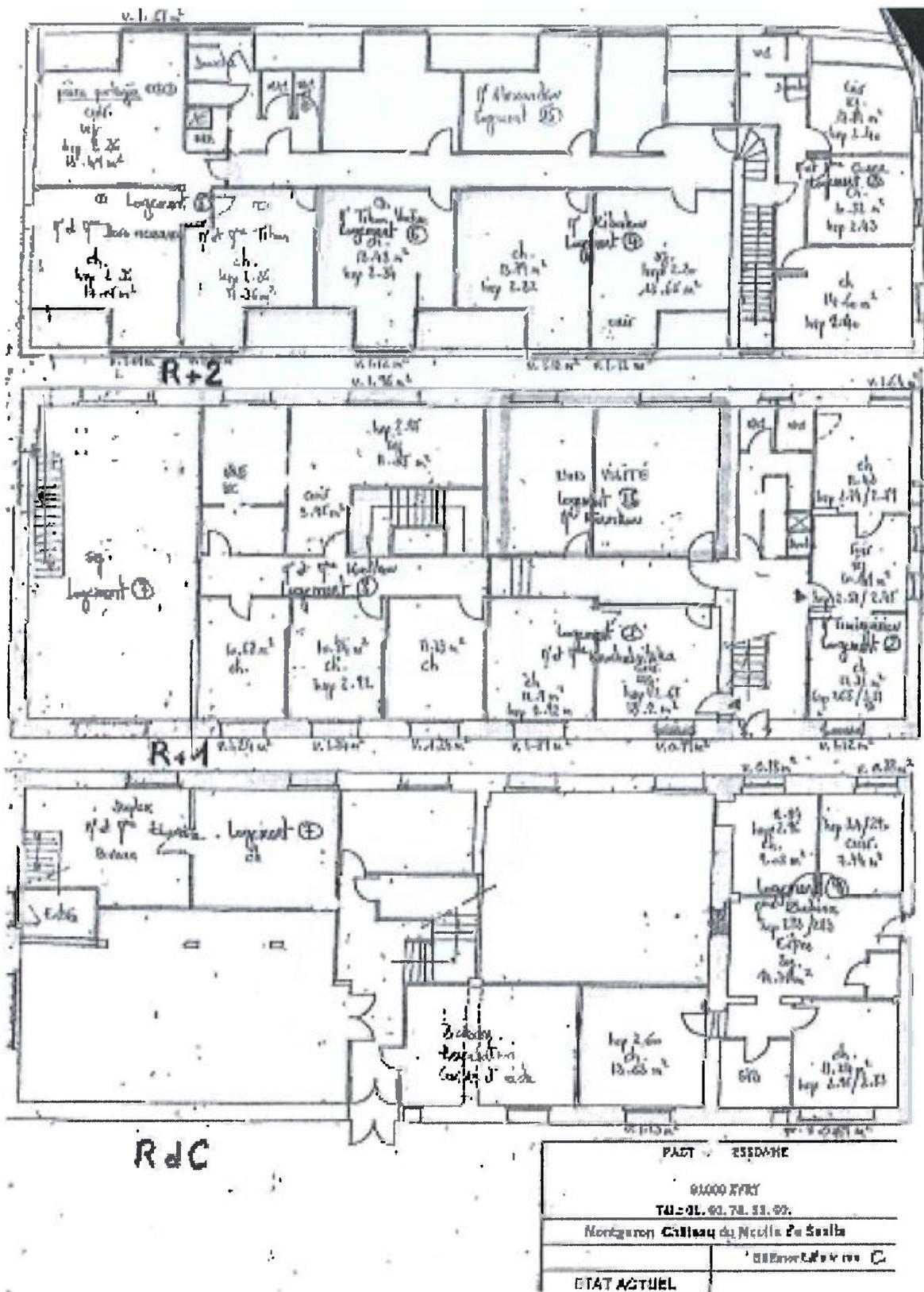
Plan du bâtiment A

**Le bâtiment B** à l'Est donne sur la cour principale à l'Ouest et sur la chapelle à l'Est. Moins haut (R+1) et moins transformé, ce bâtiment présente une surface d'environ 300 m<sup>2</sup> accueillant 4 logements et une salle commune.



Plan du bâtiment B

**Le bâtiment C**, au sud est implanté à l'alignement de la rue du Moulin de Senlis sur une longueur d'environ 30 mètres. Il est composé d'un étage et de combles et a fait l'objet de nombreuses transformations. Sa surface est d'environ 700 m<sup>2</sup>. Relativement modulable, ce bâtiment accueille 16 logements.

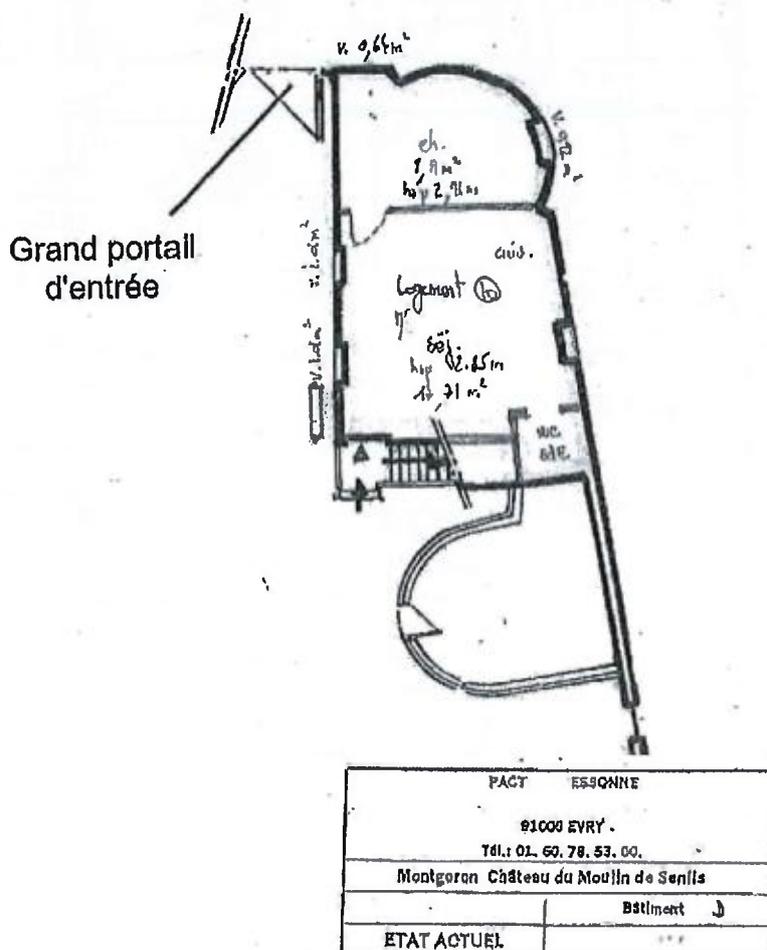


Plan du bâtiment C

**Le portail et la tourelle (bâtiment D) :** Le portail en arc brisé, muni de créneaux et de contreforts, ainsi que la tourelle située à sa gauche, et le petit bâtiment attenant (surface d'environ 30 m<sup>2</sup>) remontent aux travaux du début du XX<sup>ème</sup> siècle. Il accueille un logement.



Photographie du bâtiment D : Vue sur le portail d'entrée et la tourelle



PACT ESSONNE	
91000 EVRY .	
Tél. 01. 60. 78. 53. 00.	
Montgeron Château du Moulin de Senlis	
	Bâtiment D
ETAT ACTUEL	

**Le nombre de logements recensés sur le site du Moulin de Senlis est estimé à une trentaine en fonction des aménagements successifs qui ont pu être réalisés.**

✓ **Etat des bâtiments.**

L'état des bâtiments n'est aujourd'hui pas satisfaisant. La dégradation de la situation en matière d'habitat insalubre a conduit l'Etat à prendre un premier arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2012 portant sur le traitement d'urgence de l'insalubrité et concernant essentiellement les installations électriques défectueuses. L'Etat a ensuite réalisé, suite à la défaillance du propriétaire, les travaux en début d'année 2013.

Quatre arrêtés préfectoraux en date du 6 mars 2013 (un pour chaque bâtiment) ont eu pour effet de déclarer les bâtiments insalubres, d'y interdire l'habitation, et d'y prescrire des travaux de sortie d'insalubrité. Les arrêtés prévoyaient que l'hébergement ou le relogement des occupants devait intervenir dans un délai de deux mois après notification des arrêtés, et les travaux dans un délai de 12 mois après la libération des locaux (arrêtés en annexe du document A3).

De son côté, la commune de Montgeron a également pris plusieurs arrêtés de péril concernant certaines parties du bâtiment (portail, lucarne du bâtiment principal...).

Malgré ces procédures, le propriétaire n'a pas engagé de démarche pour réaliser ces travaux et à ce jour.

✓ **Occupation du bâti (logements).**

Au premier semestre 2016, avant l'évacuation des bâtiments, les services sociaux de la commune de Montgeron avaient recensé :

- Bâtiment A : 18 adultes et 9 enfants
- Bâtiment B : 6 adultes
- Bâtiment C : 21 adultes et 9 enfants
- Bâtiment D : 2 adultes

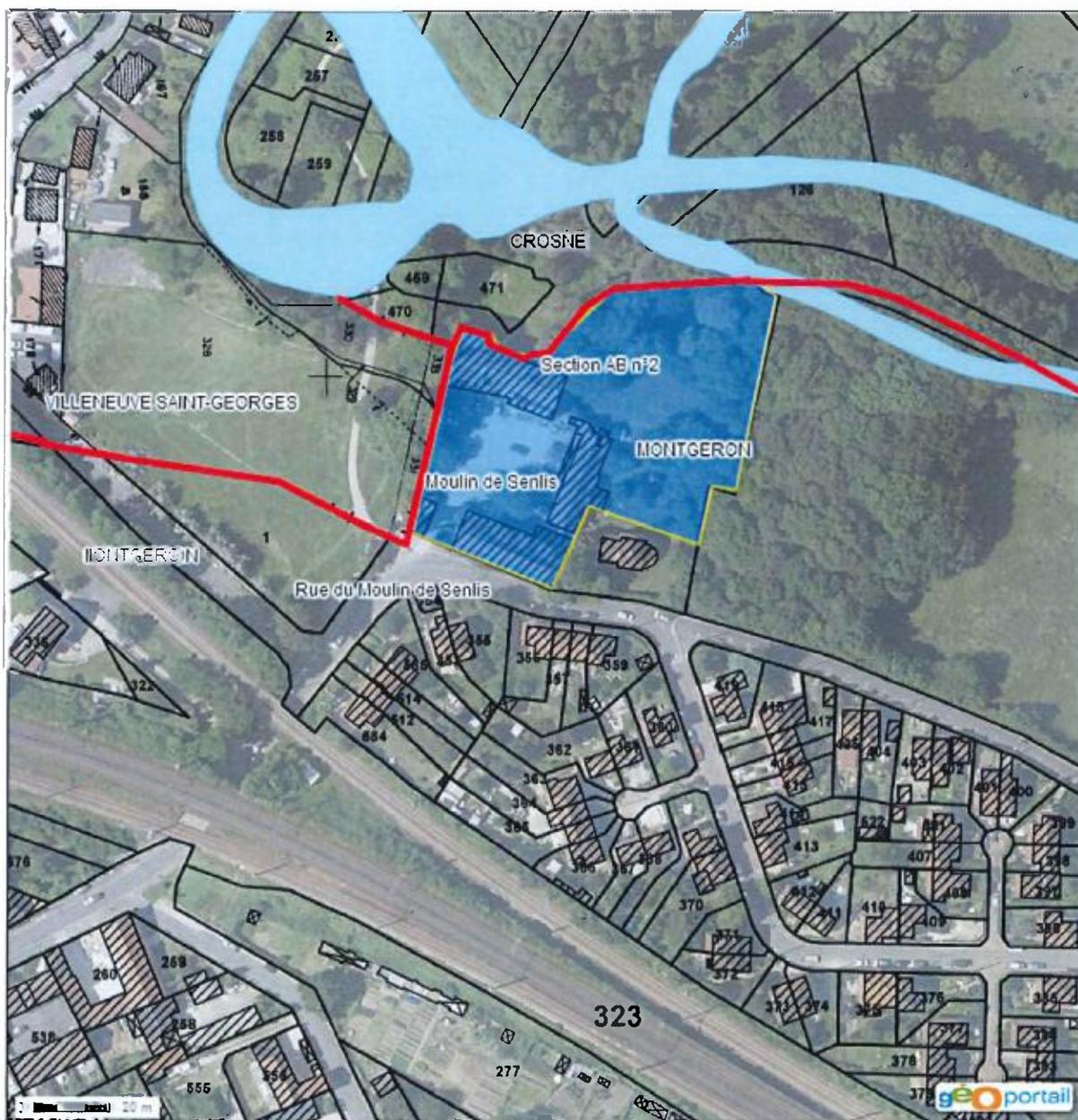
**Soit un total de 47 adultes et 18 enfants.**

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.

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

Dans le cadre des évolutions concernant l'organisation du territoire de Montgeron, au regard des orientations du PLU et plus particulièrement du PADD, la Ville de Montgeron envisage de faire du site du Moulin de Senlis un pôle comprenant des salles associatives et de réception, ou des salles de restauration ainsi que des logements, l'ensemble s'inscrivant dans un espace naturel de qualité le long des rives de l'Yerres.

Ce projet permettra de restaurer le patrimoine bâti remarquable tout en profitant d'un cadre de qualité du point de vue des milieux naturels et du paysage. Le site s'inscrira par ailleurs dans le maillage de la liaison verte.



Localisation des emprises du projet.

Le projet prévoit la réhabilitation des bâtiments existants à l'exclusion de la chapelle qui n'est pas liée au projet, ce qui nécessite la division de la parcelle AB n°2. Il intègre la préservation du parc arboré de la propriété.

Par ailleurs, le projet doit permettre d'améliorer la réponse, aujourd'hui inadéquate, aux besoins des associations locales. Il répondra également au souci de produire des logements diversifiés.

Le Plan Local d'Urbanisme n'autorise, compte tenu notamment du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Yerres, que la réhabilitation du bâti existant sans pouvoir augmenter la population résidente pouvant être soumise au risque. Dans ces conditions, le projet prévoit les aménagements suivants par bâtiment :

### **Bâtiment A : Logements et parties communes de la copropriété**

Il s'agit de réhabiliter l'existant et notamment la qualité des façades fortement dégradées. Le bâtiment devra être mis en valeur dans son contexte paysager à proximité de l'Yerres. Compte tenu de la configuration de ce bâtiment il aura naturellement vocation à accueillir des logements diversifiés.

- Il est prévu une dizaine de logements pour une surface habitable de 650m<sup>2</sup> répartie du RDC aux combles.

Conformément au PPRI de l'Yerres, le projet n'augmente pas l'exposition au risque, puisque le nombre de logement est amoindri par rapport à la situation antérieure ; le projet architectural fixera les modalités d'évacuation en cas de crue.

### **Bâtiment B : Logements et salle associative, de réception ou de restauration**

#### **RDC : local associatif, de réception ou de restauration**

Le rez-de-chaussée de ce bâtiment accueillera un local d'activité ou associatif. Compte tenu de la qualité patrimoniale et de la situation du site, il est prévu d'implanter une restauration de qualité d'environ 50 couverts ouverte au public et donnant accès au parc attenant, dans un cadre de qualité. Ce restaurant pourra être géré dans le cadre d'une délégation de service public.

Par ailleurs, un local d'activité ou associatif pourra accueillir des salles d'exposition en lien avec l'histoire local, l'histoire du Moulin de Senlis et de la présence russe dans la région.

#### **R+1 : logements**

3 logements pour une surface habitable de 150m<sup>2</sup>, soit une moyenne de lot de 50m<sup>2</sup>.

### **Bâtiment C logements**

#### **RDC : logements**

Hall d'entrée

4 logements pour une surface totale de 215 m<sup>2</sup> du T2 au T4 (à préciser, compte tenu du risque d'inondation, une fois les relevés altimétriques obtenus).

#### **R+1 : logements**

4 logements pour une surface totale de 260m<sup>2</sup> du T2 au T5

#### **R+2 : logements**

4 logements pour une surface totale de 159m<sup>2</sup> du T2 au T3

### **Bâtiment D : logement**

1 logement 32 m<sup>2</sup> environ

**Le parc arboré** s'inscrira jusque la limite du lit actuel de l'Yerres (commune de Crosne) intégrant le passage de la liaison verte.

**Dispositions envisagées en matière de nuisances sonores** : Le projet se situe dans un secteur affecté par le bruit de la voie du RER D qui a fait l'objet d'un classement sonore en catégorie 1. Les dispositions nécessaires seront prises en matière d'isolation acoustique des bâtiments, dans le respect de son architecture, afin de répondre à la réglementation en vigueur.

**Continuités écologiques et zones humides** : 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.

**Remarque :** La réhabilitation des bâtiments du Moulin de Senlis conduira à la réalisation de 26 logements, ce qui constitue un nombre inférieur au nombre de logements actuellement estimés sur le site.

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

- Les solutions alternatives envisagées vis-à-vis du site accueillant le projet.

Aucun autre site sur le territoire communal ne peut permettre la réalisation d'un tel projet mixte combinant logements, salles de réception et de restaurations, ainsi que de salles associatives dans le cadre d'une mise en valeur du patrimoine de la commune, dans un site de qualité remarquable, et achèvement de la liaison verte des bords de l'Yerres. Dans ces conditions, considérant l'objectif de préservation et de mise en valeur le patrimoine communal, il n'existe pas de solution alternative au site du Moulin de Senlis.

- Un projet qui propose une valorisation touristique et patrimoniale du Moulin de Senlis.

La commune de Montgeron recèle plusieurs bâtiments anciens, ou à l'architecture intéressante, qui résultent de l'histoire de son urbanisation mais qui ne sont pas protégés au titre des monuments historiques. Ils peuvent l'être au titre de l'environnement (site classé), mais dans de nombreux cas, leur protection ne dépendant que des dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Le Moulin de Senlis s'inscrit parmi ces bâtiments à valoriser et est identifié dans le rapport de présentation du PLU (cf page 11). Par ailleurs, une demande de protection au titre des monuments historiques est en cours d'instruction.

Le PLU de Montgeron complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre du code de l'urbanisme (nouvellement codifié L123-1-5 III 2° jusque décembre 2015). Ainsi, le PLU « identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Le Moulin de Senlis est concerné par ces dispositions (p194 du rapport de présentation du PLU).

Le projet présenté a pour objet de mettre en œuvre un projet à vocation intercommunale destiné à accueillir des logements et du public, tout en prenant en compte l'histoire de la présence russe dans ces lieux depuis les années 1950. L'objectif est de préserver la qualité de vie et d'ancrer la Ville dans un temps long. Pour cela, le PLU préconise de recycler les bâtiments existants plutôt que reconstruire, ce qui économise des ressources.

Le projet présenté s'inscrit donc bien dans les orientations du PLU de la commune et notamment dans celles de son PADD avec notamment la préservation du patrimoine historique. Il s'agit de permettre la protection et la mise en valeur des éléments majeurs du patrimoine bâti et paysager remarquable, notamment la Pelouse, **le Moulin de Senlis**, le parc du château de Rottembourg et les autres parcs urbains, le parc du lycée...); préserver le caractère paysager des grandes propriétés historiques et maîtriser leur morcellement.

**La réhabilitation du Moulin de Senlis répond donc bien à l'orientation pour la préservation du patrimoine historique de la commune.**

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

La Ville de Montgeron ne dispose pas actuellement d'une maison des associations. Les locaux utilisés sont actuellement éparpillés dans la Ville et sont parfois vétustes. Cette situation est amenée à s'aggraver du fait de l'aménagement envisagé à terme au carrefour entre l'avenue de la République et la rue René Cassin, ainsi qu'aux abords de la place Rottembourg. Cette évolution amènera à relocaliser des espaces actuellement dédiés à des associations. Sans aboutir à la réalisation d'une maison des associations en tant que telle, la localisation du Moulin de Senlis étant relativement excentrée, le projet permettra de répondre ponctuellement à certains besoins.

Par ailleurs, la réalisation des salles de réception et de restauration s'inscrit dans l'aménagement des rives de l'Yerres, qui est amené à être prolongé vers Crosne et Villeneuve-Saint-Georges, en lien avec les rives de Seine.

- Justification des emprises à acquérir.

Les emprises à acquérir concernent les bâtiments et le parc arboré associé à l'exclusion de la chapelle qui ne présente pas d'intérêt pour le projet d'utilité publique et n'est donc pas comprise dans le périmètre de la DUP. Il s'agit donc uniquement de la parcelle AB n°2 à l'exclusion de la chapelle et de ses abords pour une superficie de 700 m<sup>2</sup>.

Les emprises à acquérir sont présentées dans le plan du périmètre des immeubles à exproprier de la pièce A4 du présent dossier d'enquête publique.

- Négociation amiable préalable à la DUP.

L'association « Centre d'Aide » est aujourd'hui en liquidation judiciaire. Les discussions avec le liquidateur en vue d'une acquisition amiable n'ont pu aboutir. Précédemment, au début de l'année 2014, le bien avait fait l'objet d'un compromis sous seing privé entre l'association et une personne privée. La vente devait aboutir avant la fin de l'année 2015 mais ne s'est pas concrétisée.

La commune de Montgeron dont la volonté est de faire aboutir son projet souhaite lancer la procédure d'expropriation tout en poursuivant la négociation en vue de l'acquisition amiable d'autre part.

- Un projet qui s'inscrit dans les orientations liées au logement de la commune.

Sur la commune de Montgeron, le nombre d'habitants est globalement stable depuis plusieurs années. Compte tenu de la tendance au desserrement des ménages, le maintien implique la réalisation de quelques logements supplémentaires tous les ans. Si l'accent a surtout été mis par le passé sur les constructions nouvelles, il importe aujourd'hui de se préoccuper des logements vacants, en nombre important, qui peuvent être remobilisés. La Ville bénéficie d'un taux de logements sociaux légèrement de près de 24 %. L'objectif fondamental est de favoriser au mieux le parcours résidentiel des habitants et de répondre aux besoins des Montgeronnais. Pour cela, il s'agit de :

Stabiliser la population et maintenir le taux de logements sociaux,

Tenir compte dans les projets de construction des grandes tendances démographiques et de l'évolution des modes de vie, c'est-à-dire de l'accroissement du nombre de ménages de petite taille,

Reconquérir les logements vacants, plutôt que mettre en œuvre de grandes opérations de construction,

Enrayer le développement de l'habitat indigne,

Produire des logements diversifiés,

Répondre aux besoins en logements des jeunes ménages actifs dans la perspective de favoriser à la fois leur installation, le rapprochement des lieux d'habitation et des lieux d'emplois,

Répondre aux besoins des habitants de Montgeron pour accompagner leur parcours résidentiel tout au long de la vie, en diversifiant l'offre de logements (logements collectifs et individuels, maisons de ville et pavillons, secteur libre et social, petits et grands logements, logements adaptés...).

La restauration du Moulin de Senlis, tout en répondant à l'objectif principal initialement exposé de mise en valeur du patrimoine, répond aux orientations pour les besoins en logements diversifiés incluant des logements suffisants en petite taille, et permettant la lutte contre l'habitat indigne. Le projet permet également de recycler les bâtiments existants plutôt que reconstruire, économisant ainsi les ressources naturelles.

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

Le projet au droit du Moulin de Senlis s'inscrit sur le tracé de futurs itinéraires de promenades qui viendront prolonger ceux qui ont déjà été réalisés par le SyAGE en amont et en aval du cours d'eau. Il sera donc desservi par ces circulations douces qui faciliteront l'accès et la découverte des lieux. Il est donc important de pouvoir associer le projet à ces cheminements qui traverseront les lieux au nord tout en inscrivant le projet à un espace vert et arboré de qualité en lien avec l'Yerres au Nord.

- Un projet qui répond à la notion d'opération d'aménagement

Une opération d'aménagement est définie par l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme :  
« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de 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 ».

L'aménagement désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Elle doit entraîner un impact sur le tissu urbain environnant, concerner un secteur géographique significatif et/ou emporter combinaison complexe d'activités et d'affectations diverses.

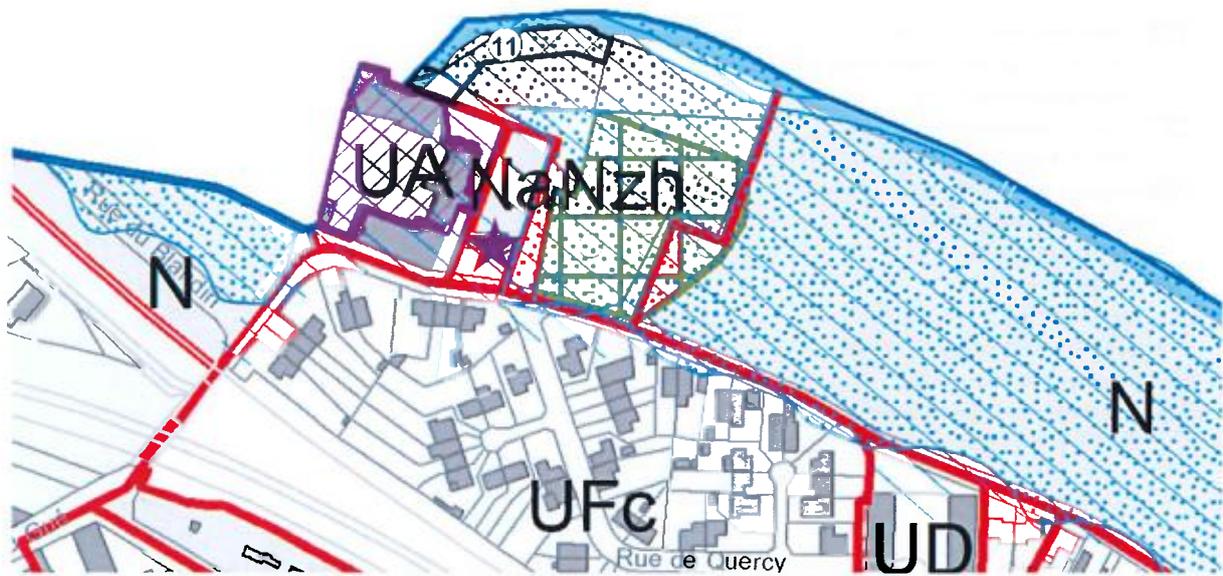
#### **4- Prise en compte des contraintes d'urbanisme et d'environnement.**

- Plan de zonage

Au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montgeron en vigueur (révision approuvé le 3 novembre 2016), les bâtiments du Moulin de Senlis sont situés en zone UA

correspondant au tissu urbain historique et font l'objet d'une protection comme « bâtiment remarquable ». Les parties non bâties attenantes sont classées en zone naturelle Na. Ce classement permet uniquement une réhabilitation des bâtiments dans le volume existant.

Le projet qui consiste en une réhabilitation du bâti existant ne nécessite pas de mise en compatibilité du PLU. Le règlement autorise la réalisation du projet.



Extrait du plan de zonage du PLU de la commune de Montgeron.

**Légende**

	Limite de zone
	UA, UAa
	UB
	UC
	UD, UDa, UDb
	UEa, UEb
	UF, UFa, UFa, UFc, UFd
	UI, UIa, UIb, UIc
	UL
	N, Na, Nb, Nh
	Périmètre d'attente de projet (L.151-41 5°)
	Limite d'implantation obligatoire
	Espace Boisé Classé (L.113-1 et L.113-2)
	Emplacements réservés (L.151-41)
	Lisière de 50 m des massifs boisés de plus de 100 ha
	Linéaire commercial (L.151-16)
	Ensembles bâtis remarquables (L.151-19)
	Bâtiments remarquables (L.151-19)
	Espace vert protégé (L.151-19)
	Alignement d'arbres (L.151-19)
	Haie à créer (L.151-19)
	Arbre isolé (L.151-19)
	Rues (L.151-19)
	Liaison à préserver ou à créer (L.151-38)
	Périmètre concerné par un PPRi
	Unité fonctionnelle de zone humide prioritaire
	Périmètre de 500 m de la gare RER (tracé indicatif) (L.152-6)

➤ Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Yerres.

Le PPRi de la vallée de l'Yerres a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral n° 2012-DDT-SE n° 281. Le principe d'urbanisation des différentes zones est le suivant :

**Zone rouge** : le principe est d'interdire toute construction nouvelle dans ces zones qui servent à l'écoulement et l'expansion des crues. Cependant, le bâti existant est reconnu et pourra être conforté. Cette zone peut recevoir sous conditions certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage agricole, sportif, récréatif ou de loisirs;

**Zone orange** : le principe est d'interdire toute construction nouvelle dans cette zone qui sert à l'écoulement et l'expansion des crues. Toutefois peuvent y être autorisées des extensions de construction d'habitation existante en dehors des travaux de mise aux normes de confort. De même qu'en zone rouge, cette zone peut recevoir sous conditions certains aménagements de terrain de plein air et des équipements à usage agricole, sportif, récréatif ou de loisirs ;

**Zone saumon** : Le principe est de pérenniser la vocation urbaine de cette zone;

**Zone bleue** : le principe est de pérenniser et d'améliorer la qualité urbaine de cette zone. Elle peut recevoir des constructions nouvelles en « dent creuse » (cf. chapitre 4 du règlement) et dans le respect de la morphologie urbaine existante ;

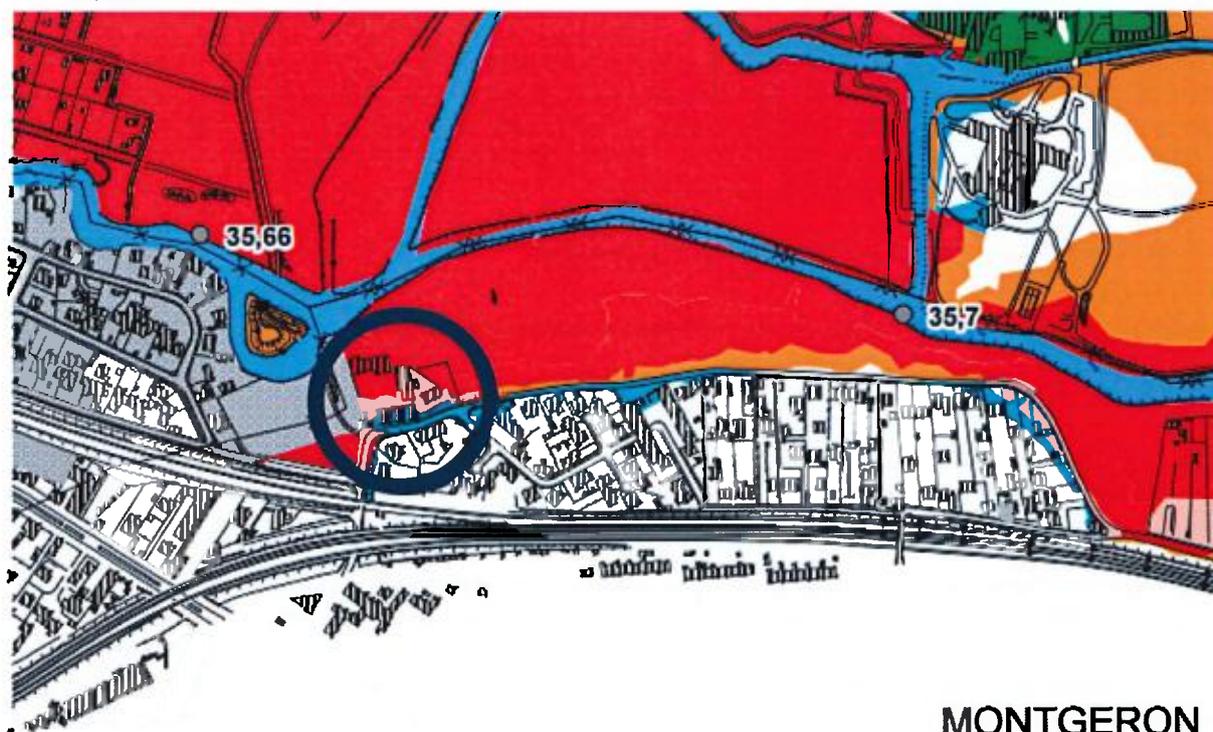
**Zone ciel** : le principe d'urbanisation de cette zone est d'améliorer la qualité urbaine en autorisant les constructions nouvelles. Pourront être autorisées les opérations d'aménagement en respectant certaines prescriptions ;

**Zone verte** : il est autorisé la construction, la transformation et le renouvellement du bâti existant des centres urbains en zone d'aléas moyen et fort.

Sont autorisées, pour l'ensemble des zones, les reconstructions sur place sans augmentation de l'emprise au sol, autre que celle d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une crue, sur la même unité foncière. Pour les nouveaux bâtiments à usage d'habitation, le premier niveau habitable sera situé au-dessus de la côte de référence (PHEC) et des mesures compensatoires doivent être prises. La côte des PHEC sur le site est de 35,68 m N.G.F selon la cartographie réglementaire du PPRI. La côte du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions doit être supérieure à l'altitude des plus hautes eaux connues. Cette règle s'applique à toutes les zones réglementaires.

Le site du Moulin de Senlis est concerné par la zone rouge au Nord, la zone Saumon et la zone bleue au Sud, le long de la rue du Moulin de Senlis (cf extrait du plan de zonage du PPRI de la vallée de l'Yerres ci-dessous). Le PPRI de la vallée de l'Yerres limite la constructibilité du site. La réhabilitation des bâtiments existants est envisageable dans la mesure où le projet n'augmente et même diminue la population permanente soumise aux risques. Le nombre de logements projetés reste inférieur au nombre de logements estimés sur le site. Des relevés altimétriques précis seront exécutés, afin d'apprécier de façon fines le niveau des plus hautes eaux connues et de fixer les niveaux de plancher habitables en conséquence.

L'aménagement du site permettra d'ailleurs de rendre les bâtiments moins vulnérables aux inondations : réorganisation des locaux, mise hors d'eaux des équipements sensibles, étanchéité des raccordements, choix de matériaux hydrofuges, dans le respect de l'aspect du bâtiment...



Extrait du plan de zonage du PPRI de la vallée de l'Yerres.

➤ Zones humides

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile de France selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Le territoire de Montgeron est concerné par la présence de zone de classes 2,3 et 5. Les abords du Moulin de Senlis sont concernés par des enveloppes de classe 2 et 3.

Les projets d'aménagement doivent nécessairement préserver les zones humides, éviter les incidences ou limiter, réduire, voire compenser les impacts sur ces zones. Le projet n'entraînera pas la réalisation de bâtiments supplémentaires, et les aménagements extérieurs prendront en compte l'existence de zones humides.

➤ Protections : « Vallée de l'Yerres aval et ses abords ».

Une démarche de protection globale de la rivière dans le but de préserver la vallée de l'Yerres en encadrant les travaux d'aménagement et d'entretien, a conduit au classement, par décret d'Etat du 23 décembre 2006, de la vallée de l'Yerres au titre de la loi de 1930 sur les paysages. Le classement appelle au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur) et la préservation de toutes les atteintes graves. Le site du Moulin de Senlis est concerné par ce classement.

Dans le site classé, le permis de construire ne pourra être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre en charge des sites. Les dispositions de l'article R425-17 du code de l'urbanisme précisent que « lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L314-7 et L314-10 du code de l'environnement ». Pour toute modification des lieux en site classé, il est obligatoire d'obtenir une autorisation spéciale.

## **5. Le bilan coûts-avantages de l'opération.**

Le bilan doit prendre en compte les différents points suivants :

➤ Les atteintes à la propriété privée

Art. 17 Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen "La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité, publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité."

Art. 545 du Code civil: «nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité».

Le projet concerne un propriétaire unique constitué par une personne morale dénommée Association Centre d'Aide dont le siège social est situé Château du Moulin de Senlis à Montgeron.

➤ Le coût financier

Le coût des travaux et études sont répartis de la façon suivante :

Bâtiment A (2 200 € HT /m <sup>2</sup> - 400 m <sup>2</sup> ) total de	880 000 euros HT
20% Reprise gros œuvre	176 000 € HT
30% Second Œuvre	264 000 € HT
35% Lots techniques	308 000 € HT
15% Abords, voiries, espaces verts	132 000 € HT

Bâtiment B : (2 200 € HT /m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup> )	660 000 euros HT
20% Reprise gros œuvre	132 000 € HT
30% Second Œuvre	198 000 € HT
35% Lots techniques	231 000 € HT
15% Abords, voiries, espaces verts	99 000 € HT

Bâtiment C : (2 200 € HT /m <sup>2</sup> - 350 m <sup>2</sup> )	770 000 euros HT
20% Reprise gros œuvre	154 000 € HT
30% Second Œuvre	231 000 € HT
35% Lots techniques	269 500 € HT
15% Abords, voiries, espaces verts	115 500 € HT

Bâtiment D : 100000 €

Total travaux HT	2 410 000 € HT
Architecte -M.O - études 15%	362 000 € HT
Total HT	2 772 000 € HT
Divers et imprévus 10%	280 000 € HT
<b>Total général HT</b>	<b>3 052 000 € HT</b>

**Le coût total des études et travaux est estimé à un peu plus de 3 millions d'euros.**

La commune envisage la possibilité de se rapprocher d'un opérateur extérieur pour réaliser tout ou partie du programme souhaité.

**L'acquisition des terrains s'élève à un prix compris entre 500 000 € (mise à prix fixée par le juge commissaire le 16 juin 2016) et 800 000 € (estimation domaniale en date du 29 avril 2016).**

➤ L'impact sanitaire et environnemental,

Le projet permet de répondre à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti (préservation des bâtiments existants) ainsi qu'à de préservation des milieux et de biodiversité (liaison verte, préservation des berges de l'Yerres) ainsi qu'aux enjeux de santé publique (insalubrité).

## 6. Le cadre réglementaire.

Il existe deux régimes d'enquête publique possibles :

Les enquêtes régies par le Code de l'Environnement ;

Les enquêtes régies par le Code de l'Expropriation.

**Le projet pour lequel il est demandé une DUP ne constitue pas une opération mentionnée à l'article L.123-2 du Code de l'Environnement. L'enquête ne sera donc pas de type « environnemental ». Le dossier d'enquête publique ne comportera pas d'étude d'impact.**

Le présent dossier d'enquête publique comporte :

La Délibération de la commune

Pièce A1 : Une notice explicative

Pièce A2 : Plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune

Pièce A3 : Désignation du ou des immeubles concernés et indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles.

Pièce A4 : Plan du périmètre des immeubles à exproprier.

Pièce A5 : Estimation sommaire de la dépense.

A l'enquête relative à la DUP est associée l'enquête parcellaire comprenant les pièces suivantes :

Pièce B1- Etat parcellaire.

Pièce B2- Plan parcellaire.

Pièce B3- Projet de division.

### **Objet et conditions de l'enquête publique.**

L'enquête publique porte sur l'Utilité Publique de l'acquisition du Moulin de Senlis sur la commune de Montgeron afin de réhabiliter les bâtiments, réaliser des logements et les salles de réception et d'accueil des associations.

- Le Préfet ordonne l'ouverture de l'enquête.
- Le Commissaire-enquêteur est désigné par ordonnance du Président du Tribunal Administratif saisi par le Préfet.

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête précise l'objet, l'époque, la durée de l'enquête et le lieu où elle se déroulera.

- Le Commissaire-enquêteur, après avoir recueilli l'avis du Préfet, peut par décision motivée, prévoir que le délai de l'enquête sera prorogé d'une durée maximale de quinze jours.
- Publicité de l'enquête : un avis d'enquête est publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux des journaux locaux. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affiches. Pendant la même période, le maître d'ouvrage fera procéder à l'affichage de cet avis d'enquête sur les lieux ou un lieu situé au voisinage des aménagements et visible de la voie publique.

✓ ***A l'issue de l'Enquête Publique.***

A l'expiration du délai d'enquête, les registres seront clos et signés par le Maire de la Ville de Montgeron, et transmis dans les vingt-quatre heures avec les dossiers d'enquête et les documents annexés au Commissaire-enquêteur.

Le Commissaire-enquêteur transmettra son rapport relatant le déroulement de l'enquête, son avis et ses conclusions précisant s'il est ou non favorable à l'opération. Cet avis sera transmis avec l'ensemble du dossier et des registres et avis au Sous-Préfet, lequel fera parvenir le tout accompagné de son avis au Préfet.

Une copie du rapport et des conclusions sera adressée au Président du Tribunal Administratif, au Maire de la commune où s'est déroulée l'enquête, à la Sous-Préfecture, à la Préfecture, au Conseil Départemental afin d'être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Par ailleurs, les personnes intéressées pourront obtenir communication du rapport et des conclusions en s'adressant au Préfet dans les conditions prévues par la loi.

✓ ***La Déclaration d'Utilité Publique.***

En cas d'avis favorable du Commissaire-enquêteur, la déclaration d'utilité publique de l'opération pourra être prononcée par arrêté préfectoral et sera publiée au recueil des actes administratifs. La déclaration d'utilité publique de l'opération emporte l'approbation des nouvelles dispositions des PLU. En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans les deux mois à compter de sa publication au dit recueil.

Lors de la déclaration d'utilité publique, l'acte déclaratif pourra comporter des prescriptions particulières en matière de protection de l'Environnement.

✓ ***L'enquête parcellaire.***

L'enquête parcellaire est effectuée selon une procédure identique à l'enquête préalable à la DUP, en parallèle à celle-ci (pièce B du dossier d'enquête). Elle a pour but de déterminer les terrains sur lesquels l'acquisition porte et les propriétaires concernés. Elle vise à rechercher les véritables propriétaires de la parcelle concernée par l'acquisition. Une notification individuelle leur est adressée par pli recommandé. Les propriétaires peuvent à ce stade, contester la nécessité d'acquérir leur bien, mais sans pouvoir remettre en cause l'utilité de cette opération.

