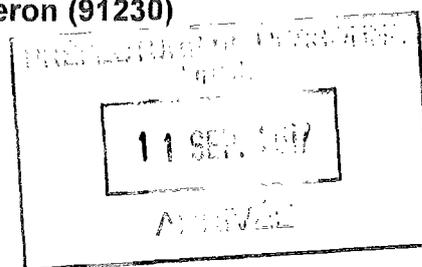


**Enquêtes publiques conjointes préalables  
à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité de la parcelle  
nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement  
du Moulin de Senlis  
sur le territoire de la commune de Montgeron (91230)  
dans l'Essonne**



*Arrêté préfectoral n°2017-PREF-DRCL/BEPAFI/SSAF-397, en date du 15 juin 2017  
enquête ouverte du lundi 3 juillet au vendredi 21 juillet 2017 inclus  
- soit pendant 19 jours consécutifs-  
à la Mairie de Montgeron*

**RAPPORT D'ENQUÊTE  
&  
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*Enquêtes régies par le Code de l'expropriation, notamment par les articles  
-R.111-1, relatif à la l'enquête DUP & R.131-1 relatif à l'enquête parcellaire-  
Ordonnance du Tribunal Administratif de Versailles, en date du 3 mai 2017*

**Paris, Septembre 2017**

**Catherine MARETTE : commissaire enquêteur**

**INTRODUCTION**

**1ère PARTIE  
RAPPORT D'ENQUÊTE**

**PREAMBULE**

|   |         |                      |
|---|---------|----------------------|
| <b>I. PROCEDURE DE L'ENQUETE .....</b>                |         | <b>Pages 11 à 15</b> |
| I.1. Place de l'enquête dans la procédure             | Page 12 |                      |
| I.2. Conduite de l'enquête                            | Page 13 |                      |
| I.3. Modalités matérielles de l'enquête               | Page 14 |                      |
| I.4. Composition du dossier d'enquête                 | Page 15 |                      |
| <b>II. OBJET DE L'ENQUETE .....</b>                   |         | <b>Pages 16 à 27</b> |
| II.1. Présentation du projet et finalité de l'enquête | Page 17 |                      |
| II.2. Environnement administratif                     | Page 18 |                      |
| II.3. Examen des pièces du dossier d'enquête          | Page 19 |                      |
| A1. Notice  | page 19 |                      |
| A2. Plan de situation des immeubles                   | page 24 |                      |
| A3. Désignation des immeubles                         | page 24 |                      |
| A4. Périmètre des immeubles à exproprier              | page 25 |                      |
| A5. Estimation sommaire                               | Page 25 |                      |
| B1. Etat parcellaire                                  | page 26 |                      |
| B2. Plan parcellaire                                  | page 26 |                      |
| B3. Projet de division                                | page 26 |                      |
| II.4. Appréciation globale du dossier d'enquête       | Page 27 |                      |
| <b>III. OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>              |         | <b>Pages 28 à 40</b> |
| III.1. Déroulement de l'enquête                       | Page 29 |                      |
| III.2. Examen des observations                        | Page 30 |                      |
| III.3. Analyse thématique                             | Page 31 |                      |
| Thème n°1 , relatif à la participation                | page 32 |                      |
| Thème n°2, relatif au programme                       | page33  |                      |
| Thème n°3, relatif aux circulations                   | page 36 |                      |
| Thème n°4, relatif à la liaison verte                 | page 38 |                      |
| Thème n°5, Autres (église, etc.)                      | page 39 |                      |
| III.4. Appréciation globale des observations          | Page 40 |                      |

|   |         |                      |
|---|---------|----------------------|
| <b>2ème PARTIE :</b>  |         |                      |
| <b>CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR<br/>SUR CHACUNE DES ENQUÊTES</b> |         |                      |
| <b>I. LE PROJET D'AMENAGEMENT .....</b>   |         | <b>Pages 42 à52</b>  |
| I.1. Le contexte de l'opération   |         | Page 42              |
| II.2. Le projet   |         | Page 44              |
| III.3. L'apport des observations du public  |         | Page 46              |
| <b>II. ENQUÊTE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP).....</b>                              |         | <b>Pages 53 à 55</b> |
| II.1 Intérêt général  |         | Page 48              |
| II.2. Pertinence et proportionnalité de l'opération                                       |         | Page49               |
| II.3. Analyse bilancielle : avantages/coûts de l'opération                                |         | Page 50              |
| a) Atteinte à la propriété privée   | page 50 |                      |
| b) coût financier   | page 51 |                      |
| c) Inconvénients d'ordre social   | page 51 |                      |
| d) Atteintes à d'autres intérêts publics  | page 52 |                      |
| II.4. Conclusions motivées et avis  |         | Page 53              |
| <b>III. ENQUÊTE PARCELLAIRE .....</b>   |         | <b>Pages 56 à 59</b> |
| III.1. Procès verbal  |         | Page 56              |
| III.2. Avis sur l'emprise de l'opération  |         | Page 59              |

**ANNEXE INSÉRÉE EN FIN DU DOCUMENT**

Cette annexe unique fait **partie intégrante du rapport** et elle regroupe la synthèse de l'ensemble des observations et courriers recueillis au cours de cette enquête.

Il s'agit de la grille récapitulative de dépouillement et d'analyse dressée par le commissaire enquêteur à partir de l'ensemble des 27 observations du public recueillies et enregistrées sur les deux registres ouverts à la Mairie de Montgeron, ou adressées par courrier postal et portées aux registres.

(17 pages)

| <b>LISTE DES PIÈCES JOINTES</b>  |   |
|--|---|
| <i><b>Les pièces jointes sont adressées avec le rapport original,<br/>à la seule autorité organisatrice de l'enquête,<br/>dans le cas d'espèce à la préfecture de l'Essonne.</b></i> |   |
| <b>Pièce 0</b>   | <b>Arrêté municipal : « péril imminent »</b><br>Arrêté N°16/1096 de Mme le maire de la commune de Montgeron,<br>en date du 20 juin 2016 (2 pages)   |
| <b>Pièce 1</b>   | <b>Délibération du conseil municipal</b><br>Approbation du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique pour la procédure d'expropriation pour utilité publique du Moulin de Senlis, sur une partie de la parcelle cadastrée AB n°2 sur le territoire de Montgeron,<br>en date du 5 juillet 2016 (3 pages)  |
| <b>Pièce 2</b>   | <b>Ordonnance de désignation</b><br>Décision n° E1700056/78 de Mme la présidente du tribunal administratif de Versailles, désignant Mme Catherine Marette, en qualité de commissaire enquêteur,<br>en date du 3 mai 2017 (2 pages)  |
| <b>Pièce 3</b>   | <b>Arrêté préfectoral d'ouverture</b><br>Arrêté préfectoral n°2017-PREF/DRCL/BEPAFI/SSAF-397, de Mme la préfète de l'Essonne, portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité de la parcelle nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement du Moulin de Senlis, à Montgeron,<br>en date du 15 juin 2017 (4 pages)  |
| <b>Pièces 4</b>  | <b>Mesures de publicité</b><br>4-1 : Insertions dans la presse (4 pages) :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 4-1-1- Le Parisien, daté du 22 juin 2017,</li> <li>➤ 4-1-2- Le Républicain, daté du 22 juin 2017</li> <li>➤ 4-1-3- Le Parisien, daté du 6 juillet 2017</li> <li>➤ 4-1-4- Le Républicain, daté du 6 juillet 2017</li> </ul> 4-2 : Avis d'ouverture d'enquête publique en réduction en format A4, (1 page)   |
| <b>Pièces 5</b>  | <b>Courriers</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 5-1- Courrier du commissaire enquêteur à Maître Alain-François Souchon, liquidateur, en date du 24 juillet 2017 (1 page) ;</li> <li>➤ 5-2- Courrier de Maître Alain-François Souchon au commissaire enquêteur, en date du 26 juillet 2017 (1 page) ;</li> <li>➤ 5.3- Courriers de compléments d'informations apportés par la Ville au commissaire enquêteur, par mel après la clôture de l'enquête (15 pages) ;</li> <li>➤ 5.4- Courrier de la préfecture de l'Essonne : délai de remise de rapport, en date du 31 août 2017 (1 page)</li> </ul>  |
| <b>Pièces 6</b>  | <b>Dossier d'enquête (DUP &amp; parcellaire) et registres</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 6-1 : Dossier d'enquête ;</li> <li>➤ 6-2 : Registres ( x 2) ;</li> <li>➤ 6.3 : Observations hors délai ( x 2) :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6.3.1. Cabinet d'avocats « KAMS », représentant l'association culturelle « Paroisse Orthodoxe Saint Séraphin de Sarov » (3 pages + 40 pages d'annexes), courrier en date du 21/07/17, enregistré par la Ville de Montgeron le 24/07/17, et par la préfecture de l'Essonne le 03/08/17 ;</li> <li>- 6.3.2. Association « Les Amis de la Terre », domiciliée à Villeneuve-Saint-Georges, commune membre de l'EPT « Grand Orly Seine Bièvre », (1 page), courrier en date du 16/08/17, transmis par la préfecture de l'Essonne, le 22/08/17 ;</li> <li>- 6.3.3. Stéphane et Gisèle Galée, (1 page), courrier en date du 23/07/17, transmis par la Ville de Montgeron.</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Pièces 7</b>  | <b>Notifications du dépôt des dossiers (courriers AR) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 7-1 : notification de Mme le Maire de Montgeron à l'Association « Centre d'Aide », propriétaire, en date du 19 juin 2017, (courrier non réceptionné) ;</li> <li>➤ 7-3 : notification de Mme le Maire de Montgeron à Maître Alain-François Souchon, liquidateur judiciaire, en date du 19 juin 2017, réceptionné le 20 juin 2017 ;</li> <li>➤ 7-2 : notification de Mme le Maire de Montgeron à Maître François-Nicolas Mancel, administrateur, en date du 19 juin 2017, réceptionné le 20 juin 2017.</li> </ul>  |

## INTRODUCTION

Les deux enquêtes publiques conjointes sont organisées par la préfecture de l'Essonne.

Elles concernent l'aménagement d'un haut lieu patrimonial, implanté en site classé de la vallée de l'Yerres, et inscrit comme « élément remarquable » dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montgeron (91230) : « le Moulin de Senlis ».

Elles se décomposent de la façon suivante :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réhabilitation du Moulin de Senlis portant sur partie de la parcelle cadastrée AB n°2, sise rue du Moulin, à Montgeron ;
- une enquête parcellaire portant sur partie de la parcelle cadastrée AB n°2, occupée par une église en usage, sise rue du Moulin.

La parcelle cadastrée AB n°2 est située en limite nord du territoire de la ville de Montgeron, en mitoyenneté des communes de Crosnes et de Villeneuve -Saint-Georges.

D'une superficie totale de 6.072 m<sup>2</sup>, la parcelle contient quatre bâtiments encadrant une cour intérieure (2.587 m<sup>2</sup>), un parc arboré (2.800 m<sup>2</sup>) et une église avec ses abords (850 m<sup>2</sup>).

Les bâtiments et l'église sont accessibles par la rue du Moulin de Senlis, et le parc s'étend jusqu'aux berges de l'Yerres.

Ce projet nécessite une division de la parcelle AB n°2, en deux lots : d'une part l'église et ses abords, et d'autre part les 4 bâtiments encadrant la cour intérieure et le parc arboré.

Les quatre bâtiments accueillent une trentaine de logements, mais ils ont été visés par des arrêtés préfectoraux les déclarant insalubres remédiables, ainsi que par des arrêtés municipaux de péril, qui n'ont pas été suivis de travaux à l'initiative du propriétaire.

L'association « Centre d'Aide », propriétaire du bien et mise en liquidation judiciaire, le 11 décembre 2014 par le Tribunal de grande instance d'Evry, n'a effectué aucune démarche pour réaliser les travaux imposés par l'arrêté de « Péril imminent » pris par la municipalité de Montgeron le 20 juin 2016, et les résidents ont dû quitter les lieux le 24 juillet 2016, laissant les bâtiments, libres de toute occupation.

Aucun accord à l'amiable n'ayant pu être négocié avec le liquidateur, par délibération en date du 5 juillet 2016, le conseil municipal de Montgeron a approuvé « le projet visant à reloger de façon pérenne les occupants actuels du Moulin de Senlis, à préserver et à mettre en valeur ce site, et à en faire un pôle culturel et de loisir prenant en compte toute l'histoire de ce lieu et s'intégrant dans le réseau de circulations douces de la vallée de l'Yerres ».

La réhabilitation des bâtiments proposée par la commune consiste à créer 26 logements, des salles associatives, des salles de réception et un restaurant.

Le projet communal permettra également d'assurer la continuité de la liaison vert le long des berges de l'Yerres. La parcelle d'implantation est concernée par le PPRI de la vallée de l'Yerres, mais le projet semble compatible avec les prescriptions de ce plan.

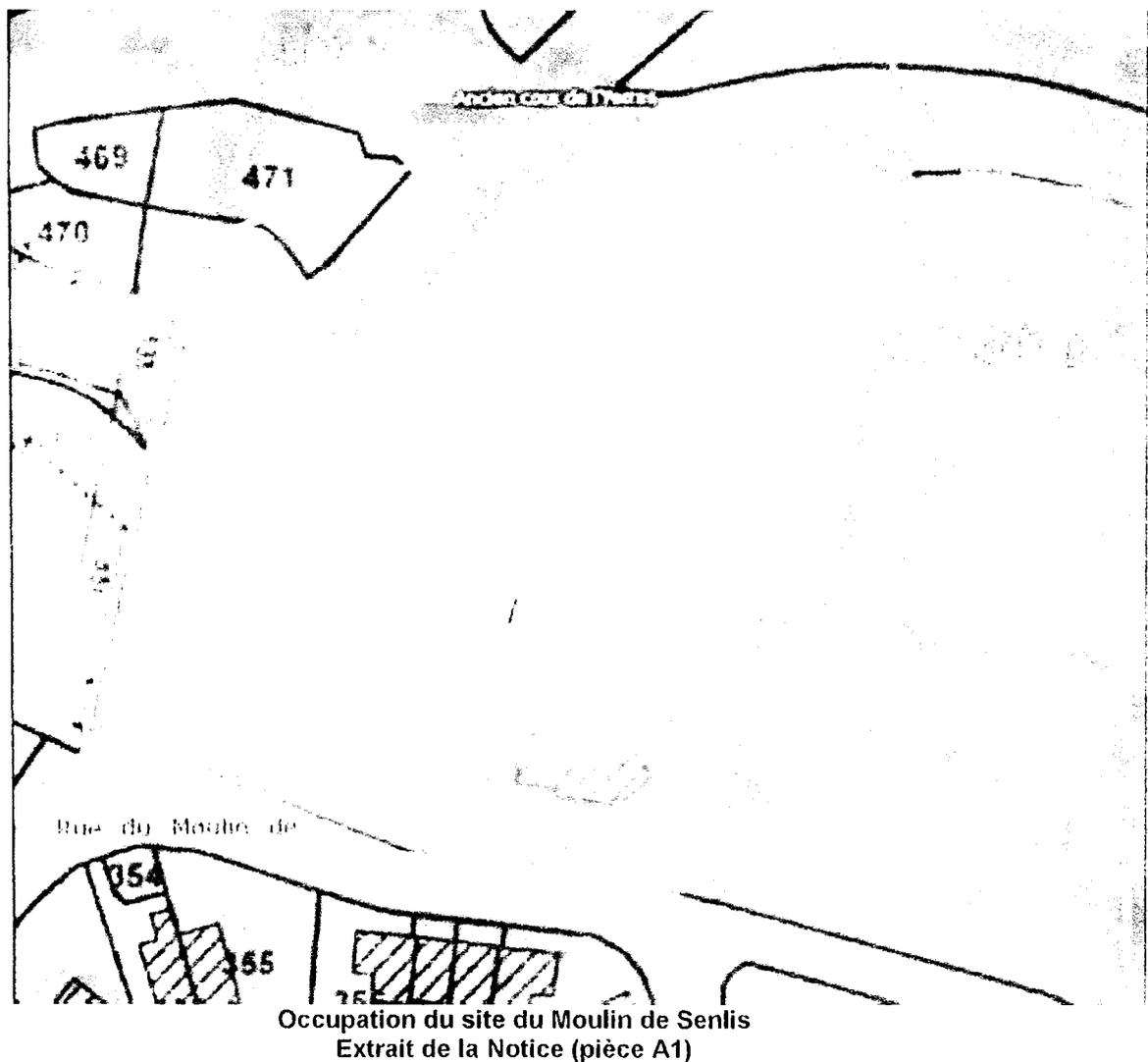
Afin de réaliser ce projet, Mme le maire de Montgeron a saisi Mme la préfète de l'Essonne pour qu'elle diligente une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de cette opération, et qu'elle organise conjointement l'enquête parcellaire.

**Rappel de la procédure**

L'enquête publique préalable à la DUP est régie par les articles L1 et L110-1 et suivants et R121-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie (...) ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été précédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés ».

L'enquête parcellaire est régie par les articles R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et par l'article R131-14 qui prévoit que « lorsque l'expropriant est en mesure, avant la DUP, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête préalable à la DUP ».



En application des dispositions réglementaires, relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et au code de l'expropriation, le présent document a pour objet :

1. d'établir un rapport d'enquête relatant le déroulement des enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité de la parcelle nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement du Moulin de Senlis à Montgeron, au profit de la Ville, ouverte du 3 juillet 2017 au 21 juillet 2017 inclus (soit pendant une durée de 19 jours consécutifs)  
cf. 1<sup>ère</sup> PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE
2. de présenter les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur, sur chacune des enquêtes, après que celui-ci ait pris connaissance des observations consignées ou annexées aux registres d'enquête, formulées par le public lors des permanences en Mairie de Montgeron, ou reçues par courrier postal.  
cf. 2<sup>ème</sup> PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS

Conformément aux textes réglementaires, et comme indiqué dans l'arrêté préfectoral n°2017-PREF/DRCL/BEPAF/SSAF-397, le rapport d'enquête et les conclusions motivées & avis du commissaire enquêteur, relatives à la DUP et à l'enquête parcellaire seront :

- tenus à la disposition du public, pendant un an, à la Mairie de Montgeron,
- consultables à la préfecture de l'Essonne et sur le site Internet des services de l'Etat en Essonne, pendant un an : <[www.essonne.gouv.fr](http://www.essonne.gouv.fr)> (rubrique publications-enquêtes publiques-aménagement et urbanisme-aménagement)
- communicables aux personnes intéressées dans les conditions prévues par la loi, en s'adressant à Mme la préfète de l'Essonne.

1<sup>ère</sup> PARTIE  
RAPPORT D'ENQUÊTE

## PRÉAMBULE

Le présent rapport rend compte du travail du commissaire enquêteur, chargé de diligenter les enquêtes publiques conjointes préalables à la DUP et à la cessibilité de la parcelle nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement du Moulin de Senlis sur le territoire de la commune de Montgeron, située dans le département de l'Essonne. Ces enquêtes ont été ouvertes du lundi 3 juillet 2017 au vendredi 21 juillet 2017 inclus, soit 19 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a été désigné sur la liste d'aptitude du département de Paris.

Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

Le code de l'environnement n'est guère plus explicite puisqu'il indique que la commission chargée de l'établissement des dossiers : « vérifie que le postulant remplit les conditions requises et arrête la liste, en se fondant notamment sur la compétence et l'expérience du candidat », la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès qualité.

En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif qui doit vérifier la conformité technique d'un acte ou d'une opération aux règles de l'art.

***En fait, le commissaire enquêteur apparaît comme un collaborateur occasionnel du service public dont la mission a un triple objectif : apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement, apporter une aide à la décision.***

Il lui est recommandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du tribunal administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes appelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments des dossiers d'enquête, des observations relevées dans les registres, des courriers postaux adressés au commissaire enquêteur, des divers entretiens conduits ou consultations opérées avec le liquidateur et avec le pét, le commissaire enquêteur a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

## I. PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE

## I.1. PLACE DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCÉDURE

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est une étape nécessaire pour acquérir les biens existants et pour réaliser le projet d'aménagement de la parcelle AB n°2 et la réhabilitation du Moulin de Senlis, conformément aux prescriptions du code d'expropriation.

En effet, la procédure d'expropriation comprend une 1<sup>ère</sup> phase administrative au cours de laquelle la personne publique (municipalité de Montgeron) doit démontrer l'utilité publique de son projet, et une 2<sup>ème</sup> phase judiciaire servant à transférer la propriété à la personne publique et à indemniser l'exproprié (association Cente d'Aide).

La phase administrative se déroule en 2 temps : une phase d'enquête publique destinée à informer très largement le public et en recueillir leurs propositions, et une phase d'enquête parcellaire permettant d'identifier le propriétaire concerné et lui permettre de savoir avec exactitude dans quelle mesure son bien sera concerné par l'expropriation.

Prononcé de l'acte déclarant l'utilité publique (DUP) : au vu des résultats de l'enquête publique, si l'intérêt public du projet est déclaré, le préfet peut prononcer l'utilité publique en prenant un acte déclaratif d'utilité public (DUP). L'acte de DUP doit être affiché dans la Mairie concernée par le projet. Le jour d'affichage sert de point de départ aux intéressés pour contester la DUP et engager un recours devant le tribunal administratif.

### Prononcé de l'acte transférant la propriété

Au vu des résultats de l'enquête publique, le préfet peut prononcer le transfert de propriété en prenant un acte de cessibilité. Cet acte signifie que la propriété peut être transférée à la personne publique expropriante. L'arrêté est publié au recueil départemental des actes administratifs et notifié au propriétaire du bien à exproprier par lettre recommandée avec AR

Ainsi il convient de distinguer :

- d'une part, l'enquête publique préalable à la DUP, qui a pour but de vérifier, notamment à travers l'examen du dossier, la visite du site, l'analyse des observations du public, si les constructions envisagées présentent un caractère d'utilité publique tel que l'expropriation peut en être envisagée,
- d'autre part, l'enquête parcellaire, qui a pour objectif de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet soumis à la DUP, et d'identifier leurs propriétaires.

Le projet concerne la réalisation d'ouvrage et l'acquisition d'immeubles, ne relevant pas de l'article L123-2 du code de l'environnement, l'enquête est menée selon la procédure du code de l'expropriation, notamment par les prescriptions suivantes de l'article R.111-1 du code de l'expropriation.

Comme rappelé dans l'encart ci-dessus, si la procédure est menée à son terme, cette enquête pourra être suivie d'un arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de l'opération.

*Il convient de signaler que le code de l'expropriation précise également la composition du dossier d'enquête publique préalable à la DUP, dont l'ensemble des pièces sera examiné dans le chapitre II.3, développé ci-après dans le rapport.*

## I.2. CONDUITE DE L'ENQUÊTE

### 1.2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance en date du 3 mai 2017, Mme la présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné Mme Catherine Marette en qualité de commissaire enquêteur.

*Cf. pièce jointe n°2*

### 1.2.2. Réunions préalables à l'ouverture de l'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a participé à trois réunions préparatoires, organisées à sa demande, de la façon suivante :

- Réunion avec l'autorité organisatrice : 16 juin 2017 (14h00-15h00)  
Le commissaire enquêteur a pu échanger avec Mme Danielle Belvisi, du Bureau des enquêtes publiques, des activités foncières & industrielles, section du suivi des activités foncières, direction des relations avec les collectivités locales, à la préfecture de l'Essonne, afin de prendre connaissance des modalités de l'enquête et de la composition du dossier soumis au public.  
Par ailleurs, le commissaire enquêteur a signé et paraphé les registres papier.
- Réunion avec le porteur du projet : 27 juin 2017 (1h00-1h00)  
Le commissaire enquêteur a rencontré monsieur Jean-Philippe Gaubertier, directeur de l'urbanisme de la Ville de Montgeron afin de prendre connaissance du contexte du projet soumis aux enquêtes conjointes de DUP et parcellaire, et de visiter le quartier, sans toutefois pouvoir entrer puisque la propriété était close, interdite au public, par un arrêté municipal « péril imminent », en date du 20 juin 2016.

Au-delà de la prise de connaissance du contexte local, le commissaire enquêteur a effectué les dernières formalités afin de préparer l'accueil du public : visiter les salles mises à disposition pour la tenue des permanences et pour la consultation des dossiers hors permanences, et vérifier la signalisation prévue pendant l'enquête.

- Visite de terrain : 3 juillet 2017 (8h00-9h00)  
Pilotée par Mme Floriane Ceraulo, responsable adjointe de la police municipale de Montgeron, le commissaire enquêteur a visité l'ensemble de la propriété du moulin de Senlis, aujourd'hui interdite d'accès au public par arrêté de péril imminent, et site du futur projet, pour apprécier la situation et l'état de la parcelle AB n°2, ainsi que les quatre bâtiments existants à usage d'activités et de logement, construits sur cette dernière et interdite de toute occupation.

### 1.2.3. Réunions organisées pendant l'enquête

Pendant l'ouverture de l'enquête au public, le commissaire enquêteur a répondu à l'invitation de Mme Sylvie Carillon, Maire de Montgeron :

- Réunion à la Mairie de Montgeron : 18 juillet 2017 (12h30-13h30)  
Le commissaire enquêteur a échangé avec Mme le Maire, en présence du directeur de l'urbanisme, sur les principaux enjeux et attentes de la municipalité sur le projet de réhabilitation du Moulin de Senlis et de création d'un cheminement en continuité avec « la liaison verte » le long de l'Yerres, sur son impact dans l'aménagement du quartier, et sur sa situation foncière

**Aucune réunion n'a été organisée après la clôture de l'enquête, mais le commissaire enquêteur a échangé avec le liquidateur judiciaire et avec le directeur de l'urbanisme pour éclaircir certains points du dossier et recevoir des compléments d'information par mel.**

### **I.3. MODALITÉS MATÉRIELLES DE L'ENQUÊTE**

#### **1.3.1. Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête**

Par arrêté préfectoral n°2017-PREF/DRCL/BEPAFI/SSAF-397, Mme la préfète de l'Essonne, a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, après consultation du commissaire enquêteur sur les jours et heures de permanences, du lundi 3 juillet 2017 au vendredi 21 juillet 2017 inclus

*Cf. pièce jointe n°3*

#### **1.3.2. Modalités de réception des observations du public**

L'enquête s'est déroulée du 3 juillet 2017 au 21 juillet 2017 inclus, soit pendant 19 jours consécutifs. La durée de l'enquête publique respectait donc le minimum fixé par le code de l'expropriation, qui est de 15 jours.

Le siège de l'enquête étant fixé à la Mairie de Montgeron -Centre administratif et technique-, le dossier d'enquête y a été déposé.

Le dossier d'enquête, accompagné des registres à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, au service de l'urbanisme, situé au rez-de-chaussée du centre technique :

- le lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- le mardi de 8h30 à 12h00.

En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par courrier postal, à la Mairie de Montgeron, en vue de leur annexion aux registres d'enquête.

De plus, en tant que moyen de communication complémentaire, le dossier était consultable via le site internet des services de l'Etat en Essonne, à l'adresse suivante : [www.essonne.gouv.fr](http://www.essonne.gouv.fr) (rubrique publication - enquêtes publiques – aménagement et urbanisme - aménagement)

Le commissaire enquêteur s'est également tenu à la disposition du public au cours de quatre permanences qu'il a assurées aux dates et lieux suivants :

- le lundi 3 juillet 2017, de 9h00 à 12h00, au Centre administratif et technique,
- le samedi 8 juillet 2017, de 9h00 à 12h00, à l'Hôtel-de-Ville,
- le mardi 18 juillet 2017, de 9h00 à 12h00, au Centre administratif et technique,
- le vendredi 21 juillet 2017, de 14h30 à 17h30, au Centre administratif et technique.

#### **I.3.3. Publications réglementaires**

Un avis au public, reprenant les indications contenues dans l'arrêté préfectoral du 15 juin 2017, a été inséré dans deux journaux publiés dans le département, 8 jours au moins avant le début des enquêtes, prévu le 3 juillet 2017, et rappelé dans les 8 jours après le début de celle-ci :

- Le Parisien, daté du 22 juin 2017,
- Le Républicain, daté du 22 juin 2017
- Le Parisien, daté du 6 juillet 2017
- Le Républicain, daté du 6 juillet 2017

*Cf. pièce jointe n°4*

**1.3.4. Affichage**

En application des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 15 juin 2017, une affiche, rappelant les informations contenues dans l'arrêté préfectoral précité, a été apposée préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, aux lieux habituels d'affichage municipal de la commune de Montgeron.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, il a été procédé à l'affichage du même avis au voisinage de l'aménagement projeté, l'affiche devant être visible depuis la voie publique : Moulin de Senlis, rue du Moulin de Senlis.

**I.4. COMPOSITION DU DOSSIER DES ENQUÊTES**

Le dossier soumis à enquête, comprend huit pièces réunies dans une seule chemise qui comporte en couverture un cartouche indiquant l'objet des enquêtes, l'identité du BET (ENVIR'EAU Conseils) ayant réalisé le dossier, et la date des documents (mars 2017).

| <b>LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER DES ENQUÊTES</b><br>datées de mars 2017 |   |                 |
|--|---|-----------------|
| <b>Enquête préalable à la DUP</b>                                      |   |                 |
| <b>A1</b>  | Notice explicative  | 29 pages        |
| <b>A2</b>  | Plan de situation des immeubles                                       | 3 pages         |
| <b>A3</b>  | Désignation des immeubles et indication du caractère vacant ou occupé | 4 pages         |
| <b>A4</b>  | Plan de périmètres délimitant les immeubles à exproprier              | 2 pages         |
| <b>A5</b>  | Estimation sommaire des acquisitions et travaux                       | 5 pages         |
| <b>Enquête Parcelaire</b>  |   |                 |
| <b>B1</b>  | État parcellaire  | 1 page          |
| <b>B2</b>  | Plan parcellaire  | 1 page          |
| <b>B3</b>  | Projet de division  | 1 page          |
| <b>Total</b>   |   | <b>46 pages</b> |

Il convient de rappeler que la composition du dossier des enquêtes de DUP et parcellaire est fixée par les dispositions du code de l'expropriation, et fera l'objet d'un examen ci-après dans le chapitre II§3 développé ci-après dans le rapport.

D'autre part, le projet ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, l'enquête est régie par le code de l'expropriation.

## II. OBJET DE L'ENQUÊTE

## II. 1. PRÉSENTATION DU PROJET ET FINALITÉ DE L'ENQUÊTE

### II.1.1. Le projet

Le projet est implanté sur une parcelle cadastrée AB n°2, d'une superficie totale de 6.072 m<sup>2</sup> située au nord du territoire de la commune de Montgeron, en limite intercommunale avec Crosne et Villeneuve-Saint-Georges, et en bordure des berges de l'Yerres.

Cette parcelle appartient à l'association « Centre d'Aide » et comprend un parc boisé (2.800 m<sup>2</sup>) s'étendant jusqu'aux rives de l'Yerres, une église et ses abords (685 m<sup>2</sup>) et quatre bâtiments encadrant une cour intérieure (2.587 m<sup>2</sup>).

Cet ensemble bâti, intégrant un ancien moulin est composé de constructions hétéroclites présentant toutefois un intérêt historique et architectural remarquable, mais aujourd'hui dans un état dégradé, bien qu'ayant été habitées par une cinquantaine de personnes réparties dans 32 logements, jusqu'en juillet 2016.

En effet, quatre arrêtés préfectoraux en date du 6 mars 2013 ont déclaré les bâtiments insalubres, y ont interdit l'habitation et y ont prescrit des travaux de sortie d'insalubrité. Par ailleurs l'association, propriétaire des lieux a fait l'objet d'une liquidation judiciaire, prononcée par le TGI d'Evry le 11 décembre 2014.

De son côté, la commune a également pris plusieurs arrêtés de péril concernant certaines parties des bâtiments, mais aucune démarche de réalisation de travaux n'a été engagée par l'association. Suite à la crue de juin 2016, et par arrêté municipal de péril imminent, en date du 20 juin 2016, le site a été évacué le 28 juillet 2016, clos et interdit au public depuis cette date, et les occupants ont été relogés sur la commune.

Par conséquent, compte tenu du caractère remarquable du site, le projet porté par la commune prévoit la réhabilitation des bâtiments existants, à l'exclusion de la chapelle, ce qui nécessite la division de la parcelle AB n°2.

L'objectif est de faire du Moulin de Senlis, un pôle comprenant des salles associatives et de réception, des salles de représentation ainsi que 26 logements, tout en intégrant le parc de la propriété au projet de « liaison verte » initié par le SyAGE du bassin versant de l'Yerres, dont le tracé souffre d'une discontinuité à cet endroit.

Le recours à la procédure d'expropriation répond donc à plusieurs nécessités : rénovation de logements insalubres, réhabilitation d'un patrimoine historique et architectural remarquable, mise en œuvre d'un projet d'intérêt collectif consacré à la culture et aux loisirs, et ouverture du parc au public par l'intégration de ce patrimoine à la liaison verte de la vallée de l'Yerres.

### II.1.2. La finalité de l'enquête de DUP

L'enquête de DUP a pour objet d'informer le public pour lui permettre de se prononcer et de faire valoir ses intérêts concernant les incidences induites par le projet et susceptibles d'affecter l'environnement, ainsi que l'utilité publique de ce projet d'aménagement de la propriété du Moulin de Senlis sur le territoire de la commune de Montgeron et dans la vallée de l'Yerres.

Le dossier d'enquête doit présenter les éléments nécessaires à la compréhension du projet et de son insertion dans la liaison verte, afin d'apporter les informations utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet et à une meilleure connaissance par la Ville de Montgeron, des besoins du public.

Ce projet pourra être déclaré d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les impacts sur l'environnement ou les atteintes d'ordre social qu'il induit, ne sont pas excessifs par rapport à ses bénéfices.

Comme les acquisitions nécessaires au projet n'ont pas pu se réaliser à l'amiable, une enquête dite parcellaire, est ouverte conjointement dans le cadre d'une procédure d'expropriation afin de déterminer précisément les terrains indispensables à l'exécution des travaux, et afin de déterminer également l'identité des propriétaires et ayant droits.

La déclaration d'utilité publique (DUP) est la procédure administrative qui vise la reconnaissance de l'utilité publique du projet d'aménagement, tel que celui de l'opération programmée sur la propriété, dite « Moulin de Senlis » et qui est indispensable pour que puisse être engagée, à la suite de son prononcé, l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération projetée par la Ville.

Ces acquisitions peuvent être effectuées à l'amiable, mais il semble nécessaire de recourir à une enquête parcellaire débouchant sur un arrêté de cessibilité et contraignant le propriétaire, mis en liquidation judiciaire et représenté par le liquidateur, à céder la partie de terrain de la parcelle AB n°2 nécessaire à la réalisation du projet.

## II. 2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF

Le projet doit, notamment prendre en compte les contraintes d'urbanisme et d'environnement suivantes :

- **Plan de zonage du PLU**  
Les bâtiments du Moulin sont situés en zone UA (tissu urbain historique) et protégés « bâtiment remarquable », et les parties non bâties classées en zone Na « réhabilitation de l'existant ».  
Le projet ne nécessite donc pas de mise en compatibilité du PLU.
- **Plan de zonage du PPRI**  
Le site est concerné par le PPRI de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18/06/12, qui prescrit les principes d'urbanisation selon trois zones :
  - zone rouge au Nord (bâtiment A, une partie de la cour et la totalité parc),
  - la zone saumon (bâtiment B),
  - la zone bleu (bâtiments C et D).
- **Zones humides**  
Le projet est concerné par la présence de zones de classes 2,3 et 5, et ses abords par des enveloppes de classe 2 et 3.
- **Protections « Vallée de l'Yerres aval et ses abords »**  
La vallée de l'Yerres aval a été classée le 23/12/06 au titre de la loi 1930.

Dans un site classé, le permis ne pourra être délivré qu'avec l'accord du ministre en charge de l'environnement : « Lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur le demande de permis ou la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord express prévu par les articles L314-7 et L314-10 du code l'environnement »  
(Cf. art. R425-17 du code l'urbanisme)

## II. 3. EXAMEN DES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER D'ENQUÊTE

Cet examen permet au commissaire enquêteur d'apprécier la présentation du projet et la qualité des informations données, mais également de proposer aux futurs lecteurs d'en lire un résumé élaboré le plus objectivement possible.

Dans ce rapport seront donc examinés les huit pièces relatives au projet d'acquisitions foncières dans le cadre du projet d'aménagement du Moulin de Senlis, à Montgeron, composant le dossier d'enquêtes publiques conjointes de DUP & Parcellaire.

Chacune de ces huit pièces est numérotée et paginée ; elles sont réunies dans une chemise présentée avec une page de garde, indiquant le titre.

L'examen comprend une description respectant le plan de chacune de ces pièces, le résumé de son contenu, et le commissaire enquêteur présentera une appréciation globale du dossier dans le chapitre II.4. développé ci-après.

### II.3.1. Pièce A1 : Notice explicative

Cette pièce est composée des 29 pages suivantes.

|  |   |
|--|---|
| ➤ <b>Page de garde</b>   | • Document de format A4, indiquant le titre   |
| ➤ <b>Sommaire</b><br>(page 2)  | Contexte de la DUP ; Projet communal ; Justification de l'expropriation ; Contraintes d'urbanisme et d'environnement ; Bilan coût-avantages ; Cadre réglementaire.  |
| ➤ <b>1. Rappel du contexte</b><br>(page 3)                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le Moulin de Senlis, patrimoine de Montgeron, s'inscrit au cœur de la vallée de l'Yerres, en limite avec les communes de Villeneuve-Saint-Georges et de Crosne ;</li> <li>➤ Successivement moulin, lieu de villégiature, orphelinat puis lieu d'accueil de réfugiés, le site est aujourd'hui à l'abandon, l'association « Centre Aide », dernier propriétaire n'assurant plus aucun entretien et sa présidence étant contestée, la situation juridique est complexe ;</li> <li>➤ Le site abritait encore 50 personnes en 2016, date de son évacuation par arrêté municipal de « péril imminent », et après plusieurs arrêtés préfectoraux d'insalubrité. Le 11/12/14, le TGI d'Evry a prononcé la liquidation de l'association et a nommé un liquidateur.</li> </ul> <p>Considérant le caractère emblématique du site, la possibilité d'y réaliser un programme de logements et d'activités, tout en intégrant aux liaisons vertes, la Ville de Montgeron engage une procédure de DUP.</p> |
| ➤ <b>2. Présentation du projet communal, objet de la DUP</b><br>(pages 3 à 20) | <p><b>2.1. Localisation sur la commune de Montgeron :</b><br/>Le Moulin de Senlis est localisé en limite du territoire communal (historiquement en bordure d'un bras de l'Yerres, comblé par des travaux de terrassement de la passerelle réalisée en 1980).</p> <p><b>2.2. Le Moulin de Senlis : histoire et état actuel du site</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <u>2.2.1. Contexte historique</u><br/>Lieu de franchissement à gué aux temps gallo-romains, l'implantation du moulin s'explique par la présence de l'Yerres et la proximité de Paris. De 1466 à 1902, le moulin se modernise, puis est transformé en lieu de villégiature mondaine, puis change de main en 1930. En 1950 il devient la propriété d'une association caritative, et accueille enfants et réfugiés des pays de l'Est. L'église orthodoxe est construite en 1957 (iconostase du Père Grégoire Kroug, grands iconographes du 20<sup>ème</sup> siècle).</li> </ul>   |

**Le Moulin de Senlis, patrimoine historique et emblème de Montgeron, comme La Pelouse ou le Château de Rottembourg.**

La Ville a demandé la protection partielle des bâtiments au titre des monuments historiques –projet communal compatible avec les protections envisagées- En 2016, la CRPS a émis un avis favorable à l'inscription d'éléments mobiliers et immobiliers, extérieurs et intérieurs.

➤ 2.2.2. Etat du site actuel

Parcelle cadastrée AB n°2, d'une superficie de 6.072 m<sup>2</sup>, sur la commune de Montgeron, appartenant à l'association « Centre d'Aide », elle comprend : un parc (2.800 m<sup>2</sup>), une église et abords (685 m<sup>2</sup>), quatre bâtiments encadrant une cour intérieure. (2.587 m<sup>2</sup>).

**Cf. carte page 6**

➤ 2.2.3. La proximité de l'Yerres

L'Yerres prend sa source à Hautefeuille, à une altitude de 115m, et se jette dans la Seine à Villeneuve -Saint-Georges, après un parcours de 90km. Sa partie aval constitue une coulée verte (rivière lente, rives arborées). A Montgeron, la plaine alluviale, soumise au risque d'inondation, a été préservée de l'urbanisation.

Classement de la vallée de l'Yerres le 23/12/06 au titre de la loi 1930 sur les paysages : conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur) et préservation de toutes atteintes graves.

Le SyAGE travaille à aménager une promenade entre Varennes-Jarcy et Villeneuve-Saint-Georges, nommée « liaison verte » sur Montgeron.

➤ 2.2.4. La liaison verte

Initié en 1997, le projet de liaison verte représente 40km de promenade sur les berges de l'Yerres et du Réveillon, mais un secteur manque pour en assurer la continuité piétonne :

- afin d'y remédier, le SDAGE de la vallée de l'Yerres, réalisé par le SyAGE et validé par la commission des sites le 18/10/11, a proposé de longer la rue de Senlis ;
- puis, la commune de Crosne a demandé de modifier le tracé et plusieurs options ont été dessinées, toutes passant par l'île des Prévôts, objet d'un statut de protection depuis 1982 ;
- la DRIEE écarte ces options, et a préconisé un passage via la rive gauche de l'Yerres, traversant deux parcelles : AB n°3 (propriété de la CAVSVY), et AB n°2 (propriété Moulin de Senlis)
- le 28/05/14, la CAVSVY dit y être favorable ;
- en avril 2016, le SyAGE lance une étude de faisabilité pour la réalisation de platelage nécessaire pour traverser les parcelles AB n°2 et n°3 (zone humide) ;
- les parcelles AB n°2 et n°3 ne sont pas recensées dans les inventaires Basias (sites industriels) et Basol (sol pollués), néanmoins, des études de diagnostics devront être conduites, d'autant que les bâtiments du Moulin de Senlis peuvent comporter des matériaux contenant du plomb ou de l'amiante.

**Cf. cartes pages 8 et 10**

**Compte tenu des protections liées au site classé, le projet de liaison verte traverse le site, objet de la DUP.**

➤ 2.2.5. Situation cadastrale et foncière

Le plan cadastral indique la présence de l'ancien lit de l'Yerres, s'écoulant au pied du Moulin ;

**Cf. carte page 11**

|  |  |
|--|--|
|  | <p>➤ <u>2.2.6. Les accès :</u><br/>Un seul accès à la propriété par la rue du Moulin de Senlis.</p> <p>➤ <u>2.2.7. Localisation des bâtiments de la propriété du Moulin</u><br/>Quatre bâtiments autour d'une cour intérieure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le <u>bâtiment A</u>, ancien moulin transformé au 20<sup>ème</sup> siècle comprend 1 sous-sol+RDC+2 étages+combles (800m<sup>2</sup>), et accueillait 1 salle commune, dite « église » et 12 logements ;</li> <li>- le <u>bâtiment B</u>, comprend RDC+1 étage (300m<sup>2</sup>), et accueillait 1 salle commune et 4 logements ;</li> <li>- le <u>bâtiment C</u> comprend RDC+1 étage+combles (700m<sup>2</sup>), et accueillait 16 logements ;</li> <li>- le <u>bâtiment D</u> comprend portail et tourelle (30m<sup>2</sup>) et accueillait un logement.</li> </ul> <p><b>Cf. localisation, photos et plans pages 11 à 16</b></p> <p>➤ <u>2.2.8. Etat des bâtiments</u><br/>Suite à la défaillance du propriétaire, des travaux partiels ont été effectués en 2013, mais l'état du bâti reste défaillant.<br/>Quatre arrêtés préfectoraux ont déclarés les bâtiments insalubres, et plusieurs arrêts municipaux de péril ont été également pris, mais le propriétaire n'a jamais engagé de démarche pour réaliser les travaux.</p> <p>➤ <u>2.2.10. Occupation du bâti :</u><br/>Au premier semestre 2016, juste avant l'évacuation des bâtiments, les services sociaux de la commune de Montgeron, avaient recensé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bâtiment A : 18 adultes et 9 enfants ;</li> <li>- bâtiment B : 6 adultes ;</li> <li>- bâtiment C : 21 adultes et 9 enfants ;</li> <li>- bâtiment D : 2 adultes.</li> </ul> <p><b>Soit un total de 47 adultes et 18 enfants.</b><br/>La commune n'a pas connaissance de la situation locative précise.<br/><b>« Lors de l'enquête publique, le propriétaire, représenté par son mandataire judiciaire devra justifier des baux existants ».</b></p> <p><b>2.3 – Projet de réhabilitation et valorisation du patrimoine</b><br/>Au regard des orientations du PLU et du PADD, la Ville envisage de faire du Moulin un pôle comprenant des salles associatives et des logements, tout en s'inscrivant dans le maillage de « la liaison verte ».</p> <p>Le projet prévoit la réhabilitation des bâtiments à l'exclusion de l'église,<br/><b>26 logements avec une typologie diversifiée + local associatif :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bâtiment A : 10 logements et parties communes de la copropriété<br/><i>NB. le nombre de logements est amoindri et le projet architectural fixera les modalités d'évacuation en cas de crue.</i></li> <li>- bâtiment B : 3 logements et un local associatif, de réception ou de restauration (50 couverts) géré par DSP.</li> <li>- bâtiment C : 12 logements</li> <li>- bâtiment D : 1 logement</li> </ul> <p>Le parc arboré s'inscrira jusqu'à la limite actuelle du lit de l'Yerres (commune de Crosne) intégrant le passage de la liaison verte.</p> <p>La commune étudiera les possibilités d'effacement du seuil et de</p> |
|--|--|

|   |  |
|---|--|
|   | libération de la ligne d'eau afin d'envisager une solution technique et financière satisfaisante, en termes de continuités écologiques et zones humides.   |
| <p>➤ <b>3. Justification de l'expropriation envisagée pour atteindre les objectifs de l'opération</b><br/>(pages 20 à 22)</p> | <p>➤ <u>Solutions alternatives</u><br/>Aucun autre site sur le territoire communal ne peut permettre la réalisation de ce projet mixte, patrimonial et environnemental.</p> <p>➤ <u>Valorisation touristique et patrimoniale</u><br/>La commune dispose de plusieurs bâtiments et sites intéressants protégés par le PLU, au titre « d'éléments remarquables », dont le Moulin de Senlis (Cf. pages 11 et 194 du rapport de présentation) qui est également inscrit dans le PADD, comme patrimoine historique.<br/><b>La réhabilitation du Moulin répond donc aux orientations de préservation du patrimoine de la Ville.</b></p> <p>➤ <u>Besoins de locaux associatifs et de salles de réception</u><br/>La Ville ne dispose pas d'une Maison des associations, et le projet pourra y répondre partiellement, et la réalisation de salles de réception pourront accompagner l'aménagement des rives de l'Yerres.</p> <p>➤ <u>Justification des parcelles à acquérir</u><br/>L'église ne présente pas d'intérêt pour la DUP, il y aura donc une division de la parcelle AB n°2 (Cf. pièce A4 /emprises à acquérir)</p> <p>➤ <u>Négociation amiable préalable à la DUP</u><br/>L'association « Centre Aide » est en liquidation judiciaire et les discussions en vue d'une acquisition amiable avec le liquidateur n'ont pu aboutir, le bien avait fait l'objet d'un compromis de vente sous seing privé en 2014, mais la vente ne s'est pas concrétisée. La Ville souhaite donc lancer la procédure d'expropriation, tout en poursuivant les négociations.</p> <p>➤ <u>Orientations communales liées aux logements</u><br/>La Ville dispose d'un taux de logements sociaux de 24% et souhaite favoriser le parcours résidentiel (accroissement de ménages de petite taille), notamment en remobilisant les logements vacants, en éradiquant l'habitat insalubre, en diversifiant l'offre de logements et en recyclant les ressources locales existantes.</p> <p>➤ <u>Liaison verte de la vallée de l'Yerres</u><br/>Le projet peut permettre la continuité de « la liaison verte ».</p> <p>➤ <u>Notion d'opération d'aménagement</u><br/>Cette notion est définie par l'article L300-1 du code de l'urbanisme :<br/>« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet 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. »</p> <p>L'aménagement désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des EPCI qui visent à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies ci-dessus, et à les harmoniser. Ces actions doivent entraîner un impact sur le tissu urbain environnant, concerner un secteur géographique précis et/ou emporter combinaison complexe d'affectations diverses.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>➤ <b>4. Prise en compte des contraintes d'urbanisme et d'environnement</b><br/>(pages 22 à 29)</p> | <p>➤ <u>Plan de zonage du PLU</u><br/>Les bâtiments du Moulin étant situés en zone UA (tissu urbain historique) et protégés « bâtiment remarquable », et les parties non bâties classées en zone Na « réhabilitation de l'existant », le projet ne nécessite pas de mise en compatibilité du PLU.</p> <p>➤ <u>Plan de zonage du PPRI</u><br/>Le site est concerné par le PPRI de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18/06/12, qui prescrit les principes d'urbanisation selon trois zones : zone rouge au Nord (bâtiment A, une partie de la cour et la totalité parc), la zone saumon (bâtiment B) et la zone bleu (bâtiments C et D).</p> <p>➤ <u>Zones humides</u><br/>Le projet est concerné par la présence de zones de classes 2,3 et 5, et ses abords par des enveloppes de classe 2 et 3.</p> <p>➤ <u>Protections « Vallée de l'Yerres aval et ses abords »</u><br/>La vallée de l'Yerres aval a été classée le 23/12/06 au titre de la loi 1930. <b>Dans un site classé, le permis ne pourra être délivré qu'avec l'accord du ministre en charge de l'environnement</b> : « Lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur le demande de permis ou la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord express prévu par les articles L314-7 et L314-10 du code l'environnement » (Cf. art. R425-17 du code l'urbanisme)</p> |
| <p>➤ <b>5. Le bilan avantages-coûts de l'opération</b></p>  | <p>➤ <u>Les atteintes à la propriété privée</u><br/>Article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen<br/>« 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 ».</p> <p>Article 545 du Code civil<br/>« 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 ».</p> <p>Le projet concerne un propriétaire unique constitué par une personne morale dénommée Association « Centre Aide » dont le siège social est situé au Château du Moulin de Senlis.</p> <p>➤ <u>Le coût financier</u> : Cf. pièce A5 présentée ci-après.</p> <p>➤ <u>Impact sanitaire et environnemental</u><br/>Le projet permet de répondre à la préservation et valorisation du patrimoine bâti, à la préservation des milieux et leur biodiversité (liaison verte, berges) et aux enjeux de santé publique (lutte contre l'insalubrité).</p>  |
| <p>➤ <b>6. Le cadre réglementaire</b></p>   | <p>Il existe 2 régimes d'enquêtes publiques, qui peuvent être régies soit par le code de l'environnement, soit par le code de l'expropriation : le projet de DUP ne constituant pas une opération mentionnée au code de l'environnement, l'enquête ne sera pas de type « environnemental », elle est conduite selon le code de l'expropriation, et le dossier d'enquête ne comporte pas d'étude d'impact.</p> <p>Le dossier d'enquête publique comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la délibération de la commune ;</li> <li>- les pièces relatives à la DUP (A1, A2, A3, A4, A5) ;</li> <li>- les pièces relatives à la parcellaire (B1, B2, B3).</li> </ul>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p><u>Objet et conditions de l'enquête publiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <u>A l'issue de l'enquête publique</u><br/>Le rapport du commissaire enquêteur, avec conclusions motivées et avis, accompagné du dossier d'enquête et des registres, est transmis à la préfète de l'Essonne.</li> <li>➤ <u>La déclaration d'utilité publique</u><br/>La déclaration d'utilité publique pourra être prononcée par arrêté préfectoral ; l'acte déclaratif pourra être comporter des prescriptions particulières en matière de protection de l'environnement.</li> <li>➤ <u>L'enquête parcellaire</u><br/>Elle a pour but de déterminer les terrains à exproprier et les propriétaires concernés.<br/>« Les propriétaires peuvent à ce stade, contester la nécessité d'acquérir leur bien, mais sans pouvoir remettre en cause l'utilité de cette opération ».</li> </ul> |
|--|--|

### II.3.2. Pièce A2 : « Plan de situation des immeubles »

|  |   |
|--|---|
| ➤ <b>Page de garde</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Document de format A4, indiquant le titre et la date.</li> </ul>   |
| ➤ <b>Plan</b><br>( <i>extrait géoportail, éch. graphique</i> ) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Document de format A4 couleur, localisant le Moulin de Senlis, sur un plan de situation générale (extrait géoportail) de la commune de Montgeron et des communes limitrophes, notamment Villeneuve-Saint-Georges, Crosne, Yerres, Brunoy, situées à l'Est de Montgeron et en bordure de l'Yerres.</li> </ul> |

### II.3.3. Pièce A3 : « Désignation des immeubles et indication du caractère vacant ou occupé »

|                        |   |
|------------------------|---|
| ➤ <b>Page de garde</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Document de format A4, indiquant le titre</li> </ul>   |
| ➤ <b>Page 2</b>        | <p><b>1- Désignation des immeubles</b><br/>La DUP préalable à l'acquisition des terrains concerne la parcelle AB n°2 pour partie : la chapelle et ses bords en sont exclus (685 m<sup>2</sup>).</p> <p><b>2- Caractère vacant ou occupé des immeubles</b><br/>La parcelle est actuellement occupée par des bâtiments vétustes inhabités : après plusieurs arrêtés préfectoraux, les déclarant insalubres, ils ont été finalement évacués le 28/07/16, faute d'exécution des travaux prescrits par l'arrêté municipal de péril imminent du 20 juin 2016.</p> |
| ➤ <b>Page 3</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arrêté municipal « Péril imminent », en date du 20/06/16</li> </ul> <p><b>NB. « Art. 2 : entreprendre une réhabilitation profonde des bâtiments en modifiant éventuellement leur destination, et ce dans la mesure où il apparaît difficile de pouvoir les utiliser de nouveau pour l'habitation, leur architecture se prêtant mal à la réalisation de logements répondant aux normes aujourd'hui en vigueur ».</b></p>  |

**II.3.4. Pièce A4 : « Plan des périmètres délimitant les immeubles à exproprier »**

|  |  |
|--|--|
| ➤ <b>Page de garde</b>   | • Document de format A4, indiquant le titre et la date.  |
| ➤ <b>Plan</b><br>( <i>extrait géoportail, éch. graphique</i> ) | • Document de format A4 couleur, indiquant le périmètre des immeubles à exproprier, dans un quartier de Montgeron en limite Nord-Est de la commune de Montgeron, en bordure de l'Yerres. |

**II.3.5. Pièce A5: « Estimation sommaire des acquisitions et travaux »**

|   |   |                      |   |             |            |   |             |            |   |             |            |  |             |               |  |               |                             |  |             |          |  |               |                         |  |                      |
|---|---|----------------------|---|-------------|------------|---|-------------|------------|---|-------------|------------|--|-------------|---------------|--|---------------|-----------------------------|--|-------------|----------|--|---------------|-------------------------|--|----------------------|
| ➤ <b>Page de garde</b>  | • Document de format A4, indiquant le titre et la date.   |                      |   |             |            |   |             |            |   |             |            |  |             |               |  |               |                             |  |             |          |  |               |                         |  |                      |
| ➤ <b>Estimation sommaire des acquisitions et travaux</b><br>( page 2-3) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisition de la parcelle AB n°2 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- propriété bâtie constituée de bâtiments anciens (logements &amp; bureaux) avec une surface utile de 1534m<sup>2</sup> + une chapelle de 725m<sup>2</sup> exclue du projet de cession + 3000m<sup>2</sup> de terrain en parc ;</li> <li>- au PLU, 2500m<sup>2</sup> classé en zone UA, classé « ensemble bâti remarquable » + au PPRI ensemble de la parcelle classée en zone orange + bien présumé libre à la vente ;</li> <li>- « la valeur vénale de l'acquisition à réaliser est estimée à 800.000€ hors droits et taxes, selon l'estimation des domaines du 29 avril 2016, sans tenir compte d'éventuels travaux de dépollution des sols et travaux relatifs à la présence d'amiante, de termites et aux risques relatifs au saturnisme ».</li> </ul> </li> <li>• Estimation sommaire du coût de restauration des bâtiments</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Bâtiment A</td> <td>2.200€/m<sup>2</sup> x 400m<sup>2</sup></td> <td>880.000€ HT</td> </tr> <tr> <td>Bâtiment B</td> <td>2.200€/m<sup>2</sup> x 300m<sup>2</sup></td> <td>660.000€ HT</td> </tr> <tr> <td>Bâtiment C</td> <td>2.200€/m<sup>2</sup> x 350m<sup>2</sup></td> <td>770.000€ HT</td> </tr> <tr> <td>Bâtiment D</td> <td></td> <td>100.000€ HT</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Total travaux</td> <td>2.410.000€ HT</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Architecte -M.O- études 15%</td> <td>362.000€ HT</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">Total HT</td> <td>2.772.000€ HT</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"><b>TOTAL général HT</b></td> <td><b>3.052.000€ HT</b></td> </tr> </table> | Bâtiment A           | 2.200€/m <sup>2</sup> x 400m <sup>2</sup> | 880.000€ HT | Bâtiment B | 2.200€/m <sup>2</sup> x 300m <sup>2</sup> | 660.000€ HT | Bâtiment C | 2.200€/m <sup>2</sup> x 350m <sup>2</sup> | 770.000€ HT | Bâtiment D |  | 100.000€ HT | Total travaux |  | 2.410.000€ HT | Architecte -M.O- études 15% |  | 362.000€ HT | Total HT |  | 2.772.000€ HT | <b>TOTAL général HT</b> |  | <b>3.052.000€ HT</b> |
| Bâtiment A  | 2.200€/m <sup>2</sup> x 400m <sup>2</sup>   | 880.000€ HT          |   |             |            |   |             |            |   |             |            |  |             |               |  |               |                             |  |             |          |  |               |                         |  |                      |
| Bâtiment B  | 2.200€/m <sup>2</sup> x 300m <sup>2</sup>   | 660.000€ HT          |   |             |            |   |             |            |   |             |            |  |             |               |  |               |                             |  |             |          |  |               |                         |  |                      |
| Bâtiment C  | 2.200€/m <sup>2</sup> x 350m <sup>2</sup>   | 770.000€ HT          |   |             |            |   |             |            |   |             |            |  |             |               |  |               |                             |  |             |          |  |               |                         |  |                      |
| Bâtiment D  |   | 100.000€ HT          |   |             |            |   |             |            |   |             |            |  |             |               |  |               |                             |  |             |          |  |               |                         |  |                      |
| Total travaux   |   | 2.410.000€ HT        |   |             |            |   |             |            |   |             |            |  |             |               |  |               |                             |  |             |          |  |               |                         |  |                      |
| Architecte -M.O- études 15%   |   | 362.000€ HT          |   |             |            |   |             |            |   |             |            |  |             |               |  |               |                             |  |             |          |  |               |                         |  |                      |
| Total HT  |   | 2.772.000€ HT        |   |             |            |   |             |            |   |             |            |  |             |               |  |               |                             |  |             |          |  |               |                         |  |                      |
| <b>TOTAL général HT</b>   |   | <b>3.052.000€ HT</b> |   |             |            |   |             |            |   |             |            |  |             |               |  |               |                             |  |             |          |  |               |                         |  |                      |
| ➤ <b>Avis du Domaine sur la valeur vénale</b><br>( page 3-4)            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Désignation du bien : emprise de 4856m<sup>2</sup> à prélever sur l'ensemble immobilier dénommé « le Moulin de Senlis » cadastré AB n°2 pour 6.072m<sup>2</sup> ;</li> <li>• Valeur vénale (hors droits et taxes) : 800.000 euros.</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Service consultant : Ville de Montgeron ;</li> <li>2. <b>Dates de consultation (27/04/17), de réception (04/05/17), de visite (lors des précédents avis), de constitution du dossier « en état » (18/05/17) ;</b></li> <li>3. Opération soumise à l'avis du Domaine : projet d'acquisition d'un ensemble immobilier dans le cadre d'une DUP (16/04/15) ;</li> <li>4. Description du bien : emprise de 4856m<sup>2</sup> à prélever sur un immeuble bâti cadastré AB n°2 pour 6072m<sup>2</sup> comprenant plusieurs bâtiments très anciens abritant des bureaux et logements, surface utile d'environ 1534m<sup>2</sup>, parc de 3000m<sup>2</sup>, localisation en secteur mixte pavillonnaire et habitat collectif, à la périphérie Nord de la commune ;</li> </ol>  |                      |   |             |            |   |             |            |   |             |            |  |             |               |  |               |                             |  |             |          |  |               |                         |  |                      |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>5. Situation juridique : association Centre d'aide rue du Moulin de Senlis (propriétaire), libre d'occupation ;</p> <p>6. Urbanisme et Réseaux : au PLU modifié le 03/11/16 partie de 2556m<sup>2</sup> en zone Na, et partie de 2.300m<sup>2</sup> en zone UA – au PPRi pour partie en zone rouge, saumon et ciel- le Moulin est classé « ensemble bâti remarquable » au PLU ;</p> <p>7. Détermination de la valeur vénale par la méthode de la comparaison, valeur 800.00€ HT + indemnités de remploi ;</p> <p>8. Durée de la valeur : un an ;</p> <p>9. <u>Observations particulières</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il n'est pas tenu compte des surcoûts liés à la recherche d'archéologie préventive,</li> <li>- « une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP ».</li> </ul> |
|--|--|

### II.3.6. Pièce B1 : « État parcellaire »

| Références cadastrales   |                           |             | Hors emprise              | Emprise en acquisition    | Propriétaires   |   |
|--|---------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|---|---|
| S° - N°  | Surface en m <sup>2</sup> | Lieu dit    | Surface en m <sup>2</sup> | Surface en m <sup>2</sup> | Inscrits à la matrice cadastrale  | Réels ou présumés tels  |
| AB n°2   | -6.070-                   | A compléter | A compléter               | A compléter               | Association Centre d'aide siège social Château de Senlis (91230)<br>SIREN 775685456 | Association Centre d'aide siège social Château de Senlis (91230)<br>SIREN 775685456 |
| <b>Remarque : la liquidation judiciaire de l'Association Centre d'Aide a été prononcée par un jugement du 11/12/2014 du TGI d'Evry, Maître Alain-François Souchon a été désigné en qualité de liquidateur.</b> |                           |             |                           |                           |   |   |

### II.3.7. Pièce B2 : « Plan parcellaire »

|  |   |
|--|---|
| <p>➤ <b>Plan</b><br/><i>extrait géoportail, avec échelle graphique</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Document de format A4 couleur, indiquant le périmètre des immeubles à exproprier, dans un quartier de Montgeron en limite Est de la commune de Montgeron, en bordure de l'Yerres.</li> </ul> |
|--|---|

### II.3.8. Pièce B3 : « Projet de division »

|  |  |
|--|--|
| <p>➤ <b>Plan</b><br/><i>levée 15/11/16</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Document de format A4 couleur, levée de géomètre Technique Topo, société de géomètres experts, indiquant le périmètre des immeubles et du terrain à exproprier, et délimitant les deux surfaces divisées de la parcelle AB n°2 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- surface cadastre S= 6072 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- lot n°1 (chapelle) S=700 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- lot n°2 (à acquérir) S = 3.572 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> |
|--|--|

## II.4. APPRÉCIATION GLOBALE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à enquête est composé de documents distincts, réunis dans une chemise avec un sommaire en page de garde. Ils ont été élaborés conformément aux textes réglementaires rappelés ci-avant, et comprennent les huit pièces suivantes :

### Enquête préalable à la DUP

**A1** : Notice explicative

**A2** : Plan de situation des immeubles

**A3** : Désignation des immeubles et indication du caractère vacant ou occupé

**A4** : Plan de périmètres délimitant les immeubles à exproprier

**A5** : Estimation sommaire des acquisitions et travaux

### Enquête Parcellaire

**B1** : État parcellaire

**B2** : Plan parcellaire

**B3** : Projet de division

Globalement, le commissaire enquêteur pense que le dossier est bien présenté. Il estime que les pièces du dossier exposent clairement les principaux éléments du projet soumis à enquête, et qu'elles comportent une iconographie (plans, photos, schémas) lisible et favorable à une appréhension aisée du projet, notamment en termes de préservation du patrimoine du Moulin de Senlis (élément remarquable inscrit au PLU) et des milieux naturels (liaison verte, berges), et en terme de santé publique (lutte contre l'insalubrité).

Toutefois, certaines pièces auraient pu être plus documentées, notamment en ce qui concerne :

- l'inventaire des éléments de patrimoine présents sur le site ;
- la localisation d'éventuels parkings, ainsi que leurs contraintes réglementaires et leurs possibilités d'accès dans le maillage de desserte intercommunale.

De même, il aurait été souhaitable de disposer :

- d'une coupe altimétrique permettant d'apprécier les caractéristiques topologique du site, s'étageant de la voie ferrée (RER D) jusqu'au fond de la vallée de l'Yerres, en passant la rue/route digue du Moulin de Senlis ;
- de la « Cartographie des zones réglementaires » du PPRI : la planche 1 représente les zones de l'ensemble des communes limitrophes jusqu'à l'embouchure de l'Yerres dans la Seine, et permet de mieux situer le projet dans le contexte territorial.

En outre, le commissaire s'interroge sur la pertinence de mieux exposer les impacts, notamment en terme d'évacuation en cas de crue des résidents du futur projet.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a bien noté deux points importants du dossier, concernant respectivement :

- l'enquête publique : « Lors de l'enquête publique, le propriétaire, représenté par son mandataire judiciaire devra justifier des baux existants » ;
- le permis de construire : « Dans un site classé, le permis ne pourra être délivré qu'avec l'accord du ministre en charge de l'environnement ».

### III. OBSERVATIONS DU PUBLIC

### III.1. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE OUVERTE AU PUBLIC

#### III.1.1. Ambiance des permanences

L'organisation, mise en place par les services de la Mairie de Montgeron, a permis un déroulement des enquêtes, sans incident notable, notamment lors des quatre permanences où le climat a été, le plus souvent, propice aux échanges avec le public.

La salle, mise à disposition les trois permanences tenues au Centre technique, était spacieuse et parfaitement adaptée pour recevoir le public qui s'est manifesté en nombre tout au long de l'ouverture de l'enquête.

Le bureau, mis à disposition à la Mairie lors de la permanence du samedi, était moins spacieux (les locaux de la Mairie étant en travaux) et se sont révélés un peu étroits pour le public qui s'était déplacé nombreux, mais qui s'est installé au fur et à mesure sur place sans poser de problème.

#### III.1.2. Méthode d'enregistrement des observations

Les observations relatives aux enquêtes, ont été consignées directement par le public dans les registres ouverts à la Mairie ci-dessus nommée, ou par courriers postaux insérés au fur et à mesure de leur réception dans les registres.

#### III.1.3. Récapitulatif des observations recueillies

| TABLEAU RÉCAPITULATIF DES OBSERVATIONS RECUEILLIES  |                  |                        |
|---|------------------|------------------------|
| Nom du registre   | Repérage des obs | Nombre d'observations  |
| Registre DUP  | R1 - n°obs       | 25 observations        |
| Registre Parcellaire  | R2 - n°obs       | 2 observations         |
| <b>TOTAL</b>  |                  | <b>27 observations</b> |
| <i>NB. les deux registres ont été utilisés indistinctement de leur objet, l'un après l'autre.</i> |                  |                        |

#### III.1.4. Contributions portées en nom collectif

Environ un quart des contributions a été déposé en nom collectif (6/27), par les associations suivantes :

- Association « Société d'Histoire Locale de Montgeron » - Cf. obs R1-1 & R1612 & R1617 - ;
- Association « La Pelouse » - Cf. obs. R1-4 & R1-24 - ;
- Association ENE (Essonne Nature Environnement) - Cf. obs R1-18 - ;
- Association « Montgeron Environnement » - Cf. obs R1-13 - ;
- Association « Montgeron passionnément » - Cf. obs R1-20 - ;
- Association culturelle orthodoxe russe de l'Essonne - Cf. obs R1-11 & R2-2 -

#### **Observations reçues hors délai (communiquées en PJ du rapport) :**

- Cabinet d'avocats « KAMS », représentant l'association culturelle « Paroisse Orthodoxe Saint Séraphin de Sarov » (3 pages + 40 pages d'annexes), courrier en date du 21/07/17, enregistré par la Ville de Montgeron, le 24/07/17, et par la préfecture de l'Essonne, le 03/08/17 ;
- Association « Les Amis de la Terre », domiciliée à Villeneuve-Saint-Georges, commune membre de l'EPT « Grand Orly Seine Bièvre », (1 page), courrier en date du 16/08/17, enregistré et transmis par la préfecture de l'Essonne, le 22/08/17 ;
- Stéphane et Gisèle Galée (1 page), courrier en date du 23/07/17, enregistré et transmis par la Ville de Montgeron, le 24/07/17.

## III.2. EXAMEN DES OBSERVATIONS

### III.2.1. Méthode de dépouillement des observations

Le commissaire enquêteur a dépouillé les registres et a répertorié les observations de la façon suivante :

- par ordre chronologique d'enregistrement,
- adresse et date de l'observation,
- identité du public,
- qualité (particulier, représentant en nom collectif),
- sens de l'avis (favorable, critique, défavorable),
- synthèse de l'information,
- sujet des thèmes.

Ainsi, chaque observation a été numérotée, synthétisée et décomposée par thème et par items : le commissaire enquêteur a donné le nom « d'item » à chacune des parties des observations affectées à un thème.

La liste des thèmes, arrêtée initialement par le commissaire enquêteur pour le dépouillement des observations comprend les cinq thèmes suivants :

- concertation,
- programme,
- circulation,
- liaison verte,
- Autres (cas particuliers)

### III.2.2. Éléments de synthèse

Après avoir analysé le contenu des observations consignées par le public, directement dans les registres ou adressées par courriels et courriers postaux et enregistrés dans ces mêmes registres, l'ensemble des pièces du dossier d'enquête, le commissaire enquêteur a établi une synthèse en prenant en considération les éléments suivants :

- les observations du public,
- l'analyse des thèmes identifiés,
- ses propres interrogations.

#### Les observations recueillies

Un premier constat montre tout d'abord l'importance de la participation du public, qui s'est déplacé en nombre conséquent à chacune des quatre permanences, pour mieux comprendre l'objet des enquêtes, poser des questions au commissaire enquêteur, et pour contribuer en déposant des demandes argumentées, des commentaires détaillés.

Dans le cadre de cette enquête, le clivage entre les catégories « favorable » et « défavorable » semble ne pouvoir rendre compte de l'acceptabilité sociale du projet d'aménagement : en effet, il convient de souligner que la très grande majorité des observations critique le projet tel que soumis à l'enquête, mais elles ne sont globalement pas défavorables au projet de réhabilitation du Moulin de Senlis, voire même en reconnaissent la nécessité et l'urgence.

| Avis favorables | Critiques | Avis défavorables |
|-----------------|-----------|-------------------|
| > 37 %          | > 55,00%  | < 4%              |

**Les principaux thèmes identifiés par le commissaire enquêteur**

Une lecture plus attentive met en évidence que les cinq grands thèmes que le commissaire enquêteur avait identifiés, sont effectivement les plus représentatifs des principaux sujets de préoccupation du public.

| Thème | n°1   | n°2  | n°3                                     | n°4   | n°5           |
|-------|---|--|---|---|---------------|
|       | <b>Concertation</b>                                     | <b>Programme</b>   | <b>Circulations</b>                     | <b>Liaison verte</b>                                | <b>Autres</b> |
|       | - période,<br>- prise en compte,<br>des avis du public. | - logements,<br>- locaux associatifs,<br>- pôle culturel | - stationnement,<br>- flux,<br>- accès. | - patrimoines,<br>- site classé,<br>- biodiversité. | - église      |

**III.3. ANALYSE THÉMATIQUE**

L'analyse synthétique de l'ensemble des observations est présentée par thème :

- l'analyse porte d'abord sur l'expression du public avec une restitution la plus fidèle possible des observations, propositions et contre projets, recueillis et classés dans chacun des thèmes suivant les principales problématiques et sujets d'expression ;
- ensuite, le commissaire enquêteur donne son appréciation sur le thème ;
- enfin, sont rapportés les éléments complémentaires que le commissaire enquêteur a pu réunir, et qui ont été communiqués par le pétitionnaire (Ville de Montgeron), ou par le liquidateur judiciaire (Maître Alain-François Souchon).

*NB. Il convient de souligner que cette analyse thématique a été nourrie par de nombreux échanges entre le commissaire enquêteur et le directeur de l'urbanisme, informels puisque le dispositif Procès-verbal de synthèse / Mémoire en réponse, prévu par le code de l'environnement ne s'appliquait pas dans le cadre de cette procédure, régie par le code de l'expropriation.*

|  |
|--|
| <b>Thème 1 relatif<br/>à la concertation</b> |
|--|

Le thème de la concertation prend en compte l'approche générale par le public des documents mis à l'enquête (publicité, éléments d'information et dossier d'enquête) et la manière dont il s'est approprié ou non le dossier.

Si le dossier a été mis en consultation sous deux formes, un format « papier » (dossier déposé en mairie de Montgeron) et un format dématérialisé sur le site Internet de la préfecture de l'Essonne, le recueil des observations par voie électronique n'était pas obligatoire et il n'a pas été mis en place.

### 1.1. Expression du public

La demande de concertation a fait l'objet d'une seule observation, enregistrée pendant l'ouverture de l'enquête, toutefois portée en nom collectif ;

**R1- 19 : association « Montgeron environnement »**

« Nous espérons que cette enquête publique ouvre enfin une phase de concertation qui permette aux associations .../... de participer à l'approfondissement du projet ».

Cependant, le commissaire enquêteur a noté que de nombreux participants ont exprimé cette demande par voie orale lors de ses permanences.

### 1.2. L'appréciation du commissaire enquêteur

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En conséquence, contrairement aux enquêtes relevant du code de l'environnement, aucune concertation préalable n'est imposée par le code de l'expropriation, et la durée minimale d'ouverture de l'enquête est de 15 jours.

Il convient également de rappeler que le dossier d'enquête de DUP semble conforme au code de l'expropriation qui précise nommément la liste des pièces devant le composer (notice explicative, plan de situation, plan général des travaux, caractéristiques principales des ouvrages, et estimation sommaire des dépenses).

Cependant, le commissaire enquêteur pense effectivement que l'ouverture d'une concertation permettant d'associer tous ceux qui le souhaitent à ce projet de réhabilitation d'un site emblématique de la ville de Montgeron et inscrit dans l'histoire des territoires de la vallée de l'Yerres et de la Seine, serait favorable à une meilleure acceptabilité sociale du projet et des éventuelles contraintes qu'il pourrait générer.

## Thème 2 relatif au programme

Ce thème aborde le programme, tel que figuré dans le dossier d'enquête : il suscite de nombreux commentaires et propositions, émis à titre individuel ou en nom collectif, mais tous émanant de résidents de la commune, et favorables à la réhabilitation du site.

### 2.1. Expression du public

Les avis exprimés témoignent de l'intérêt que les Montgeronnais portent à leur cadre de vie et plus spécifiquement à ce patrimoine emblématique, auquel ils semblent très attachés.

#### 2.1.1. à titre individuel

**R1-2/ R1-21 : Vitaly & Yvan Ziouzine**, 88 av Général de Gaulle- 91230 - Montgeron  
- proposent un projet de création d'un centre d'activités et de loisirs pour enfants, ou un musée des métiers traditionnels, avec création d'ateliers d'artistes ;

**R1-3 : M. Beauvils**, 10 rue Gisèle - 91230 - Montgeron  
- s'oppose au programme de logements mais propose une variante : « à la limite conserver la Porte (D) et le bâtiment du fond (A) et puis raser les bâtiments (C) et (D) et créer un parking pour desservir l'église et le bois et les rives de l'Yerres » ;

**R1-6 : Pierre Ogier**, 2 rue Moulin de Senlis - 91230 - Montgeron  
- écrit « il est temps que la ville supprime ce point noir » ;  
- estime que le programme d'animation devra tenir compte de l'existant (Ferme équestre), que l'utilisation « loisir » semble plus conforme aux lois de la nature plutôt que des logements;

**R1- 9 : Mme Poulain**, 17 rue Charles Vaillant - 91230 - Montgeron  
« Le moulin de Senlis a une histoire qui remonte à plusieurs époques. Avec son passé, son style , ce château est un patrimoine que la commune doit pouvoir acquérir pour le réhabiliter et le transformer afin d'en faire soit un musée, soit un lieu ouvert à la culture, soit un site à visiter, soit une école de peinture – un lieu culturel et touristique. »;

**R1-10 : Mme K. Tronet**, 17 rue Thiébaud - 91230 - Montgeron  
- demande de préserver ce lieu chargé d'histoire, lieu emblématique de la commune  
- n'a aucune opposition au projet tel que présenté,  
- estime que le programme lui permettrait de continuer à vivre  
- approuve la bonne initiative de dédier les salles associative à l'art ;

**R1-16 : Renaud Arpin**, 11 résidence Cascades - 91230 - Montgeron  
Ancien président de la Société d'histoire locale de Montgeron.  
- approuve la philosophie générale du projet « Il est de bon sens d'associer la valorisation du patrimoine et les besoins de la commune en logements et en locaux associatifs, tout en intégrant le site à la liaison verte de la vallée de l'Yerres » ;

#### 2.1.2. en nom collectif

**R1-1 / R1-12 : Association Société d'histoire locale de Montgeron**  
- approuve la réhabilitation du Moulin de senlis ;  
- propose d'y installer un « Centre de Documentation et d'Exposition pour une Histoire de la Banlieue » : une institution culturelle qui pourrait fonctionner en symbiose avec le Musée de Brunoy, la Maison de Banlieue et de l'Architecture d'Athis-Mons  
- précise « le moulin reprendrait toute sa place parmi les autres points d'ancrage dans la vallée de l'Yerres .../... Parc Caillebotte, moulin de Brunoy, chaîne des moulins, etc. Et peut-être au-delà dans le cadre qui rassemblerait ces territoires, celui de l'intercommunalité ? » ;

**R1- 19 : Association « Montgeron Environnement »**

- partage le projet autour d'un pôle associatif, de l'activité de réception, de la restauration du patrimoine bâti remarquable, du maillage de la liaison verte, de la préservation des milieux naturels et du paysage, mais donne un avis défavorable à l'implantation de logements, contraire à l'esprit du SAGE de l'Yerres et du PPRI ;
- est favorable au développement de services publics et privés, et d'activités économiques en lien avec le patrimoine naturel et historique (activités liées à la vallée de l'Yerres, artistiques, loisirs & tourisme) ;

**R1-20 : Association « Montgeron passionnément »**

- se réjouit de l'initiative de la municipalité ;
- confirme le caractère emblématique du site, favorable à l'intégration à la liaison verte, projet du Syage garantissant la protection du site classé, site d'intérêt public majeur pour la commune de Montgeron, pour les communes limitrophes (Crosne et Villeneuve-Saint-Georges) et pour toute la vallée classée de l'Yerres ;
- soutient le projet pour l'installation de locaux associatifs et pense élargir à des services touchant au tourisme, à l'art et à l'environnement) ;
- s'interroge « un projet à vocation culturelle, associative et touristique ne serait-il pas plus pertinent ? » ;

**R1-24 : Association « Pelouse et Environnement »**

- affirme que le bâtiment (A), inscrit aux Monuments Historiques pour certains éléments architecturaux, ne doit pas recevoir de logements, mais accueillir des salles d'expositions temporaires et de réunions ponctuelles pour tous les publics ;
- estime que « le projet ne peut pas être que patrimonial ».

## 2.2. L'appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a bien noté que le public est très majoritairement favorable à la procédure de DUP, et que les critiques ne portent que sur une seule partie du programme, celle dédiée aux logements.

Beaucoup de témoignages expriment une grande inquiétude, notamment du fait que le site soit inscrit en zone inondable, que les prescriptions du PPRI imposent des règles qui auront un coût important, tant en construction, qu'en fonctionnement (évacuation en cas de crue).

D'autres contributions manifestent des préoccupations plus patrimoniales, à savoir que le destination d'un site aussi emblématique doit pouvoir se traduire dans un projet à vocation culturelle plus large, conservant l'héritage des diverses occupations et identités du site : moulin (mécanisme de la roue, rapport à l'eau, etc.), identité russe (lien avec la communauté), apports des artistes (fresques murales, etc.).

Cet argumentaire vise à modifier le programme, d'une part en excluant toute habitation permanente du lieu (logements), et d'autre part en y associant des aspects plus collectifs.

Ainsi, l'insertion du projet dans le maillage d'équipements semblables, en lien avec le patrimoine naturel et historique de la vallée de l'Yerres, pourrait permettre au moulin de reprendre toute sa place parmi les autres points d'ancrage dans la vallée de l'Yerres (Parc Caillebotte, moulin de Brunoy, chaîne des moulins, etc.). « Et peut-être au-delà dans le cadre qui rassemblerait ces territoires, celui de l'intercommunalité ? »

**Éléments complémentaires apportés par la Ville (cf. PJ. 5.3)**

- fiche de pré-inventaire, en date du 22/12/1971 (fichier mel, illisible),
- extraits du compte-rendu de la CRPS du 16/02/16, partiellement rapporté ci-après :

**Demandeur : Président du Conseil départemental -/- Motif : intérêt patrimonial**

M. LANUIT accueille Mme CARILLON et M. GAUBERTHIER, respectivement maire et directeur des services de l'urbanisme de Montgeron et les remercie de leur présence. Il demande ensuite à Mme DESTERNES de présenter le dossier relatif à l'édifice.

*Les bâtiments actuels du moulin remonteraient pour les parties les plus anciennes au XVIIIe voire au XVIIe siècle. Il semble même qu'un moulin soit attesté sur le site dès le Moyen Age. Il est signalé pour la première fois en 1456. Au milieu du XIXe siècle, deux niveaux sont ajoutés au moulin, ainsi que deux roues supplémentaires, par les meuniers propriétaires. Les trois roues seront remplacées par une seule plus performante en 1866. A la fin du XIXe siècle, la propriété est achetée par Eugène Esnault- Peleterie, un industriel collectionneur. Il effectue, dès 1902 d'importants travaux de consolidation et de ravalement et fait du moulin une résidence dans le goût médiéval en ajoutant un grand nombre d'éléments néo-gothiques, une tour et un portail sont construits à l'entrée, au sud sur le bâtiment du moulin : rosaces, arcs boutants, murs crénelés... Le domaine devient alors un lieu de villégiature mondaine recevant jusqu'en 1914 des hôtes célèbres tels que le poète François Coppée, le caricaturiste Leonetto Cappiello ou encore Giacomo Puccini. D'autres propriétaires se succèdent entre 1927 et 1953, date à laquelle Sophie Michailovna Zernov, médecin russe, achète le domaine pour le compte d'une association russe. Cette association caritative, « Centre d'aide », a été fondée dans les années 1920 pour venir en aide aux orphelins des pays de l'Est. De 1955 à 1970, le domaine est transformé en internat. Peu à peu, il accueillera également des réfugiés politiques. Aujourd'hui encore, de nombreuses personnes originaires des pays de l'Est vivent sur place. En 1957-1958, une chapelle orthodoxe dédiée à Séraphin de Sarov est construite par l'association dans le style néo-byzantin. L'architecte serait Nikita Kovalenko et l'entrepreneur A.P. Tchebliakov. La décoration intérieure de l'église est confiée au moine Grégoire Krug (1907-1969). Elle se compose d'une importante iconostase ainsi que d'une grande fresque de la Sainte-Trinité située dans le sanctuaire. Faute de moyen, la décoration de l'église n'a jamais été achevée. Dans les années 1960, la tourelle néo-gothique située à l'entrée du domaine est décorée par l'illustrateur russe Feodor Rojankovsky (1891-1970), auteur emblématique des Editions du Père Castor.*

Mme CARILLON informe les membres de la commission que cet édifice n'a plus de propriétaire et que le domaine est géré par une adjudication judiciaire. Elle fait état d'occupations irrégulières des lieux, occupations dont la commune a de grandes difficultés à se défaire. Elle ajoute que le site se dégrade depuis plusieurs années et que la commune souhaiterait en redevenir propriétaire pour le restaurer.

Mme AYMARD demande quel est projet de la commune pour ce site.

Mme CARILLON affirme que la commune souhaite conserver l'identité russe du lieu. Une association orthodoxe est présente sur le site et continue à dialoguer avec la mairie. Une grande pièce pourrait servir de salle polyvalente ouverte au public. Des logements pourraient également être aménagés. La mairie souhaiterait trouver un financement public-privé. Le lien pourrait être fait avec la promenade des bords d'Yerres qui se terminerait sur ce site avec, notamment, un espace dédié à la restauration.

*.../... A l'unanimité, les membres de la délégation permanente se prononcent en faveur d'une présentation en commission régionale du patrimoine et des sites du Moulin de Senlis situé à Montgeron (Essonne)*

*.../...*

Mme CARILLON remercie les membres de la commission. Elle ajoute que, pour que la commune soit définitivement propriétaire, elle a besoin de contacter des monteurs de projet qui l'interrogeront sur l'éventualité d'une protection au titre des monuments historiques.

|   |
|---|
| <b>Thème 3<br/>relatif aux circulations</b> |
|---|

La question des circulations induites par le projet et celle du stationnement des véhicules n'est pas traitée dans le dossier. Ce point a été relevé dans de nombreuses observations.

En effet, si, au-delà de son programme, le projet de réhabilitation du Moulin de Senlis semble largement plébiscité, celui de son impact en termes d'augmentation prévisible de la circulation dans le quartier, fait l'objet d'interrogations, ainsi que celui de la localisation des places de stationnement.

### 3.1. Expression du public

#### 3.1.1. à titre individuel

**R1-6 : Pierre Ogier**, 2 rue Moulin de Senlis - 91230 - Montgeron

- demande que la desserte du site soit améliorée (située entre une rivière infranchissable et une voie ferrée, la rue n'est pas une « voie résidentielle ») et souligne que le projet en instance de construction, pourrait avoir pour effet d'accroître le nombre d'automobilistes ;
- plaide pour résoudre la pénurie de stationnement du quartier, explique que les nouvelles règles ne doivent pas pénaliser les habitants actuels qui ont besoin de routes, de places de parking, etc. et que « l'aménagement du site ne doit pas aboutir à dégrader encore un plus le cadre de vie des riverains » ;

**R1-15 : Alain Le Tadic**, 6 rue d'Escborn - 91230 - Montgeron

- il faut sauver le Moulin, reste à trouver les parkings ;

**R1-25 : Jeannine Gurérémy**, rue Moulin de Senlis - 91230 – Montgeron

- « Notre quartier pavillonnaire deviendra invivable » : 26 logements au Moulin de Senlis + 31 logements rue du Gué + un autre immeuble dur Gaston Mangin « je crois que le quartier deviendra impossible (circulations – stationnement- bruit) » ;

#### 3.1.2. en nom collectif

**R1-12 : Association Société d'histoire locale de Montgeron**

- l'aménagement de la cour ne doit pas la réduire à l'état de parking.

**R1- 19 : Association « Montgeron Environnement »**

- demande l'approfondissement de points du dossier, sans remettre en cause la légitimité de la DUP (objectifs du PADD, choix d'implantation de logements non fondé, stationnement et circulation délicates)

**R1-20 : Association « Montgeron passionnément »**

- question cruciale éludée sur le stationnement et les parkings : la cour servira-t-elle de parking ou existent-il des alternatives ? lesquelles ? À faire apparaître dans le dossier ;

**R1-24 : Association « Pelouse et Environnement »**

- demande de libérer la cour de tout parking ;
- peut-on implanter un parking dans la partie du « champ » de Montgeron ?

### 3.2. L'appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur partage les inquiétudes du public, et estime également qu'il serait dommageable que la cour soit transformée en « parking », mais qu'il est indispensable de prévoir un emplacement pour le stationnement des véhicules.

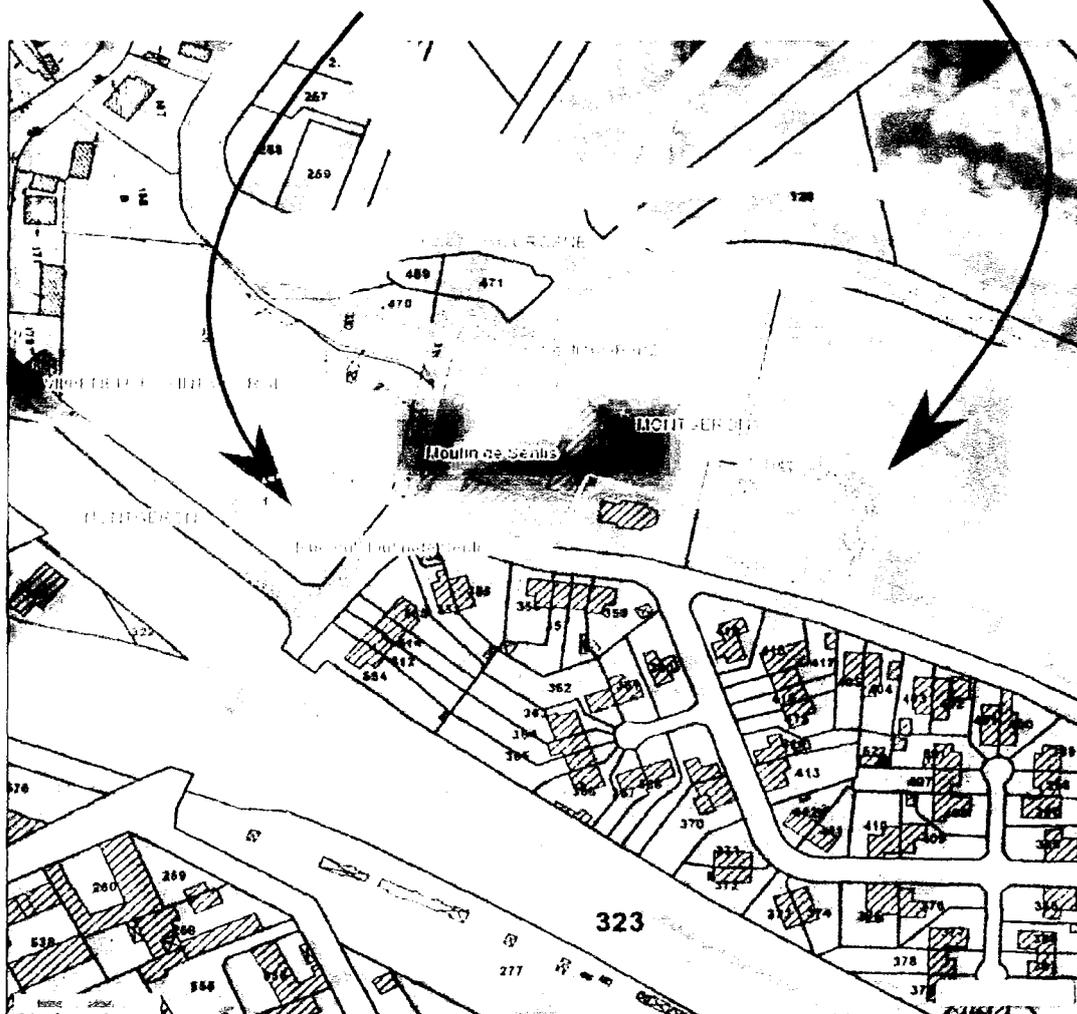
A la demande du commissaire enquêteur, le directeur de l'urbanisme a communiqué les éléments suivants (Cf. PJ. 5.3 /mel du 28 juillet 2017)

➤ Stationnement :

Nous avons identifié deux terrains maîtrisés publiquement et qui pourront matériellement être aménagés pour accueillir du stationnement. L'accord de ces deux personnes publiques est acquis, mais dans la mesure où ces deux terrains (tout comme le Moulin de Senlis) se trouvent à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres, un accord ministériel ou préfectoral est requis, et celui-ci ne pourra être obtenu que dans le cadre d'un projet global définitif, qui ne pourra lui-même être produit qu'une fois que la ville maîtrisera le foncier du Moulin de Senlis.

terrain appartenant au syndicat intercommunal de la vallée de l'Yerres (SYAGE)

terrain appartenant à la Communauté d'agglomération Val d'Yerres - Val de Seine



|   |
|---|
| <b>Thème 4</b><br><b>relatif à « la liaison verte »</b> |
|---|

L'environnement fait partie des principales préoccupations du public, et au même titre que le programme.

L'insertion du projet dans le maillage de la liaison verte, mise en place par le SyAGE, dans le site classé de la vallée de l'Yerres, a suscité de nombreux commentaires, souvent en relation avec la définition du programme.

#### 4.1. Expression du public

##### 3.1.1. à titre individuel

**R1-16 : Renaud Arpin**, 11 résidence des Cascades- 91230 - Montgeron

Ancien président de la Société d'histoire locale de Montgeron.

- approuve la philosophie générale du projet « Il est de bon sens d'associer la valorisation du patrimoine et les besoins de la commune en logements et en locaux associatifs, tout en intégrant le site à la liaison verte de la vallée de l'Yerres » ;
- « Peut-on réfléchir à l'importance de l'eau dans la mise en valeur du Moulin ? » ;
- explique que l'Yerres arrivait jusqu'au Moulin avant les travaux de terrassement réalisés en 1980 pour édifier la passerelle ;
- demande « quelles seraient les solutions envisageables pour retrouver l'ancienne qualité paysagère de cette partie du site ? »

##### 3.1.2. en nom collectif

**R1-12 : Association Société d'histoire locale de Montgeron**

- rappelle que le site a été un point de passage bi-millénaire grâce à son guet : histoire très ancienne, d'abord moulin inscrit dans le chapelet d'installations hydrauliques de l'Yerres ;

**R1- 19 : Association « Montgeron Environnement »**

- partage le projet autour d'un pôle associatif, de l'activité de réception, de la restauration du patrimoine bâti remarquable, du maillage de la liaison verte, de la préservation des milieux naturels et du paysage ;
- rappelle avoir contesté au moment de l'enquête publique sur le PLU, l'inscription du Moulin de Senlis en zone UA, et avoir demandé « le classement en zone N s'impose dans le cadre d'un secteur STECAL (secteur de taille et d'accueil limitées, c'est-à-dire avec des règles adaptées) ; renouvelle la demande d'inscrire le site en STECAL /zone N ;
- estime que le portage du projet lui paraît relever de la CAVYVS du fait de son ampleur et de son impact sur la vallée de l'Yerres ;

**R1-20 : Association « Montgeron passionné »**

- demande des précisions sur l'aménagement des berges de l'Yerres prévues pour contenir les débordements.

#### 4.2. L'appréciation du commissaire enquêteur

Cette question a fait l'objet de nombreux échanges avec le commissaire enquêteur lors des permanences qu'il a assurées à la Mairie de Montgeron : quelles mesures seront prises pour la préservation du site classé ? Pour aménager les berges de l'Yerres? Pour remettre le moulin au bord de l'eau ? Pour assurer les continuités écologiques ?

## Cas particuliers

### I. Demande diagnostics et de fouilles archéologiques

#### **R1-17 : Archéologues de l'Association « Société d'histoire locale de Montgeron »**

Contribution déposée par Alain Senée et Joël Jacquet, membre du Conseil d'administration de la SHL- Montgeron - Archéologues 91230 - Montgeron

1) demandent de :

- réaliser un diagnostic archéologique complet du site avant toute intervention ;
- « des témoignages de nombreuses occupations du site depuis la préhistoire sont encore présents dans le sol des abords des constructions actuelles » ;
- faire une étude spécifique de leur bâti ;
- rétablir la continuité écologique de l'Yerres ;
- faire effectuer un enregistrement préalable des éléments patrimoniaux du Moulin par des équipes spécialisées ;

2) expliquent que :

- les diagnostics sont effectués par l'INRAP sous le contrôle du Service régional d'archéologie d'Île-de-France. La prescription est faite sous sa responsabilité ;
- le diagnostic couvre au maximum 10% de sa la superficie, il se déroule sur une période courte (quelques jours à plusieurs semaines) ;
- selon leur nature, les éléments découverts pourront être soit conservés sur place, soit intégrés dans les collections du musée municipal.

**Appréciation du commissaire enquêteur :** les demandes des archéologues semblent légitimes et devraient pouvoir recevoir des réponses favorables dans le cadre de l'opération.

### II. Contestations de droit de propriété sur le bien.

#### **R2-2 : Association culturelle orthodoxe russe Saint Séraphin de Sarov.**

Contribution déposée par Véronique Kedroff, secrétaire de l'association

1) Affirme que :

- la paroisse est locataire de l'association Centre d'Aide, propriétaire et mise en liquidation judiciaire ;
- l'association culturelle orthodoxe russe (ACOR) enseigne le catéchisme et des activités artistiques ;

2) Explique que :

- depuis l'après-guerre, l'église utilisait la totalité des bâtiments et du terrain ;
- le bâtiment B servait de réfectoire et de salle de cours, le bâtiment A pour les grandes fêtes, les mariages et les concerts organisés par la communauté russe de Montgeron et de Paris ;
- la mairie possède le bail de l'association culturelle, l'avis d'impôt local, etc.

3) Demande de :

- jouir du bâtiment B, ce qui implique un nouveau découpage ;
- soit garder la possession de la totalité du Moulin de Senlis, soit l'église avec le terrain attenant et le bâtiment B ;
- les activités liés au projet et la destination n'engendrent pas de gêne ou de perturbations à l'égard de la paroisse, et que les prêtres et gardien de l'église soient relogés sur place ;

En conclusion : « je souhaite compléter cette déposition par un courrier avec des informations et des documents que je communiquerai à la mairie si possible avant mercredi 26 juillet 2017 ».

**Appréciation du commissaire enquêteur :** la complexité du contexte juridique ne peut être appréciée par le commissaire enquêteur ;

#### **Éléments complémentaires apportés par la Ville (cf. PJ. 5.3)**

Maître Souchon, liquidateur mandaté pour l'association « Centre Aide » indique que la Cour d'Appel de Paris rendra son délibéré le 14 septembre 2017.

### III.4. APPRÉCIATION GLOBALE DES OBSERVATIONS

L'enquête publique a permis de mettre en œuvre l'exercice de démocratie participative qui est son principal objet. Malgré la relative difficulté d'appropriation du dossier, en partie due à l'absence de concertation préalable, le public a montré son intérêt pour l'ensemble de ses aspects en soulevant des questions pertinentes.

Le commissaire enquêteur estime que l'expression du public a été suffisante sur le plan qualitatif pour révéler les principaux sujets de préoccupations et d'inquiétudes, ainsi que pour formuler des propositions.

L'analyse thématique de l'ensemble des 27 observations recueillies au cours de l'enquête a permis d'identifier l'ensemble des questions, prises de position et avis abordés ou émis par le public, sur le projet soumis à enquête.

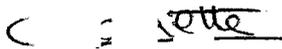
Par ailleurs, il convient de rappeler que la procédure d'échanges (procès-verbal de synthèse / mémoire en réponse) entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage n'est pas prévue par le code de l'expropriation.

Aussi, le commissaire enquêteur se félicite des éclairages complémentaires que la Ville a apportés sur les questions relatives à la qualité patrimoniale du Moulin de Senlis d'une part, et d'autre part sur les possibilités d'implantation de parkings à étudier dans le cadre d'un projet global.

Le commissaire enquêteur atteste que la présente enquête s'est déroulée sans contrainte, selon les prescriptions indiquées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Ses conclusions et son avis sont présentés dans la 2<sup>ème</sup> partie du rapport.

Fait à Paris, le 8 septembre 2017



Catherine MARETTE  
commissaire enquêteur

2<sup>ème</sup> PARTIE :  
CONCLUSIONS MOTIVÉES  
ET  
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



**EXTRAIT DU GUIDE DE LA LIAISON VERTE (SYAGE)**

Haut lieu patrimonial, le Moulin de Senlis figure parmi les autres points d'ancrage de la liaison verte que le SyAGE met en œuvre dans la vallée de l'Yverres : Parc Caillebotte, moulin de Brunoy, etc.



**EXTRAIT DE LA CARTOGRAPHIE DU PPRI DE LA VALLÉE DE L'YERRES**

## I. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

Les enquêtes publiques conjointes, préalables à la déclaration publique (DUP) et parcellaire, portent sur un projet d'aménagement d'une parcelle bâtie, comportant des logements inoccupés, un parc boisé, et une église en usage.

### 1.1. Le contexte de l'opération

Le projet, présenté par la Ville de Montgeron, vise la réhabilitation du Moulin de Senlis, patrimoine de Montgeron, inscrit au PLU comme « bâti remarquable ». Cette propriété est située au cœur de la vallée de l'Yerres, en limites avec les communes de Villeneuve-Saint-Georges et de Crosne.

D'une superficie totale de 6.072 m<sup>2</sup>, le bien présente plusieurs caractéristiques, tant sur le plan réglementaire (PLU, PPRI), qu'au niveau de sa situation foncière (complexité juridique) et environnementale (site classé).

Pour bien comprendre l'ensemble de la procédure d'enquête, il convient d'apporter quelques éléments de cadrage sur cette opération.

|   |  |
|---|--|
| <b>Description du bien</b>                            | Emprise de 4856m <sup>2</sup> à prélever sur un immeuble bâti cadastré AB n°2 pour 6072m <sup>2</sup> , comprenant plusieurs bâtiments très anciens abritant des bureaux et logements, surface utile d'environ 1534m <sup>2</sup> , parc de 3000m <sup>2</sup> , localisation en secteur mixte pavillonnaire et habitat collectif, à la périphérie Nord de la commune.   |
| <b>Contexte historique &amp; Complexité juridique</b> | <p>Lieu de franchissement à gué aux temps gallo-romains, l'implantation du moulin s'explique par la présence de l'Yerres et la proximité de Paris. De 1466 à 1902, le moulin se modernise, puis est transformé en lieu de villégiature mondaine, puis change de main en 1930.</p> <p>En 1950 il devient la propriété d'une association caritative, et accueille enfants et réfugiés des pays de l'Est. L'église orthodoxe est construite en 1957 (iconostase de grands iconographes du 20<sup>ème</sup> siècle).</p> <p>L'association « Centre d'Aide », actuellement propriétaire, mise en liquidation judiciaire le 11/12/24 par le tribunal de grande instance d'Evry, n'assure plus aucun entretien et sa présidence en est contestée.</p>                                       |
| <b>Contexte de la DUP</b>                             | <p>L'ensemble bâti est aujourd'hui dans un état dégradé, et les logements sont inoccupés depuis le 27/07/16, aucun des travaux prescrit par l'arrêté municipal de « péril imminent » du 20/06/16, n'ayant été effectué.</p> <p>Compte tenu de l'intérêt patrimonial du site, il est apparu indispensable de sécuriser la maîtrise foncière de cette parcelle en lançant une procédure de DUP qui permettrait à la Ville d'acquérir par voie d'expropriation le bien qui ne semble pas pouvoir être acquis par voie amiable ou par voie de préemption.</p> <p>A cette fin, suite au vote favorable du Conseil de Montgeron, le 5/07/16, Mme le Maire de Montgeron a saisi Mme. la Préfète de l'Essonne, pour qu'elle diligente une enquête préalable à la DUP de cette opération.</p> |
| <b>Contexte environnemental</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- le PPRI de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18/06/12, prescrivant les principes d'urbanisation selon trois zones ;</li> <li>- la présence de zones humides de classes 2,3 et 5, et ses abords par des enveloppes de classe 2 et 3 ;</li> <li>- le classement de la vallée de l'Yerres le 23/12/06 au titre de la loi 1930 ;</li> <li>- en site classé, le permis ne peut être délivré qu'avec l'accord du ministre en charge de l'environnement (Cf. art. R425-17 du code l'urbanisme) ;</li> <li>- le projet de « liaison verte » conduite par le SyAGE sur les berges de l'Yerres.</li> </ul>   |

### Rappel de la procédure

L'enquête publique préalable à la DUP est régie par les articles L1 et L110-1 et suivants et R121-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie (...) ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été précédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés ».

L'enquête parcellaire est régie par les articles R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et par l'article R131-14 qui prévoit que « lorsque l'expropriant est en mesure, avant la DUP, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête préalable à la DUP ».

## I.2. Le projet de réhabilitation et valorisation du patrimoine

Au regard des orientations du plan local d'urbanisme (PLU) et du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), la municipalité de Montgeron envisage de faire du Moulin un pôle comprenant des salles associatives et des logements, tout en s'inscrivant dans le maillage de « la liaison verte ».

Le projet prévoit la réhabilitation des bâtiments à l'exclusion de l'Eglise, soit 26 logements ayant une typologie diversifiée, plus un local associatif.

- bâtiment A : 10 logements et parties communes de la copropriété  
*NB. le nombre de logements est amoindri et le projet architectural fixera les modalités d'évacuation en cas de crue ;*
- bâtiment B : 3 logements et un local associatif, de réception ou de restauration (50 couverts) géré par délégation de service public (DSP) ;
- bâtiment C : 12 logements ;
- bâtiment D : 1 logement

Ces quatre bâtiments sont distribués autour une cour intérieure, fermée entre les bâtiments (A) et (D) par un mur d'enceinte crénelé, entre les bâtiments (D) et (C) par le porche d'entrée accessible depuis la rue du Moulin, et entre les bâtiments (C) et (A) par un étroit passage vers le parc arboré qui descend jusqu'aux berges de l'Yerres.

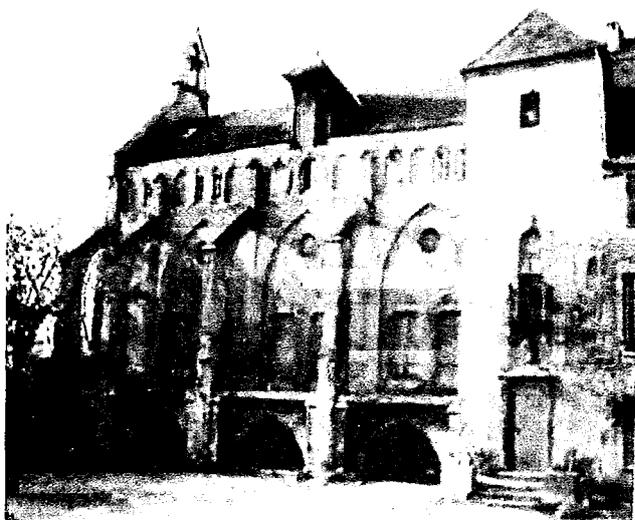
Le parc arboré s'inscrira jusqu'à la limite actuelle du lit de l'Yerres (commune de Crosne) intégrant le passage de la liaison verte.

La commune étudiera les possibilités d'effacement du seuil et libération de la ligne d'eau afin d'envisager une solution technique et financière satisfaisante, en termes de continuités écologiques et de prise en compte de zones humides

Les documents présentés ci-contre, sont extraits de la Notice (pièce A1 du dossier).

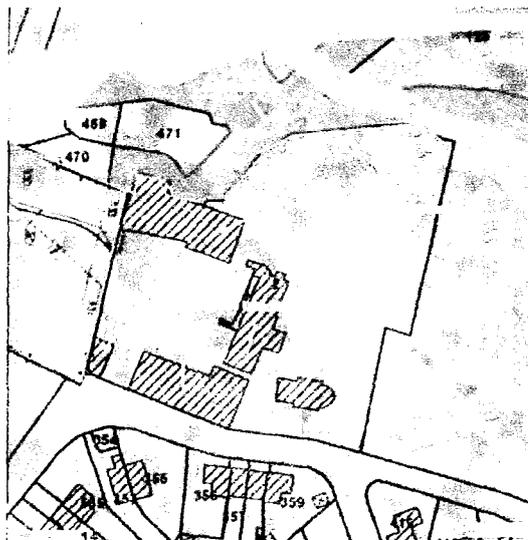
Ils illustrent trois caractéristiques du lieu en 2016 :

- > sur le plan architectural : l'état de délabrement dans lequel se trouvent aujourd'hui les bâtiments, notamment l'ancien moulin (bâtiment A),
- > sur le plan environnemental : la modification du site, notamment par le comblement de deux bras de l'Yerres, qui jusqu'en 1980 s'écoulait encore au pied du moulin, même si celui-ci n'était plus en activité depuis longtemps,
- > sur l'enclavement de la parcelle : accessible par la rue du moulin de Senlis, à travers le porche, visible sur la photo encadré par la tourelle du bâtiments (D) et le corps du bâtiment (C) construit le long de la rue du moulin de Senlis.



Le Moulin, vu de la cour intérieure, en 2016

Bâtiment (A)



L'Yerres et ses 2 bras de lit comblés en 1988

Berges de l'Yerres

Le Moulin, vu des berges de l'Yerres, en 1950



Le projet de liaison verte en 2016



Le porche d'entrée entre les bâtiments (D) et (C)

### **I.3. L'apport des observations du public**

L'enquête publique portant sur le projet de réhabilitation du Moulin de Senlis, a été ouverte pendant 19 jours, du 3 juillet 2017 au 21 juillet 2017 inclus, à la mairie de Montgeron.

L'enregistrement des observations révèle une caractéristique essentielle : l'apport circonstancié de la participation du public qui s'est vivement engagé avec des argumentations construites. Sur les 27 observations consignées, 37% d'entre elles se déclarent favorables au projet et 55% le critiquent partiellement, tandis que 4% s'y opposent fortement. Les contributions ont été déposées à titre individuel et en nom collectif, et toutes proviennent de résidents de la commune.

L'examen des contributions montre que la majorité des critiques et la faible opposition au projet portent essentiellement sur trois aspects : l'augmentation des flux de circulation automobile induite par l'arrivée de nouveaux résidents, les contraintes d'une opération de logements en zone inondable, et surtout la reconnaissance de l'aspect patrimonial du Moulin de Senlis, au-delà de l'échelle communale, objet de vives polémiques.

Cependant, deux points de convergence se dessinent clairement au travers de ces observations et contributions diverses : celui de « sauver le Moulin de Senlis », en préservant le site, notamment en terme d'environnement et de paysage, et celui de satisfaire une attente en termes de locaux associatifs.

**En résumé, voici les points essentiels que le commissaire enquêteur a retenu de la participation du public à cette enquête :**

#### **Concernant la concertation :**

- L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et contrairement aux enquêtes relevant du code de l'environnement, aucune concertation préalable n'y est imposée ;
- Cependant, l'ouverture d'une concertation permettant d'associer tous ceux qui le souhaitent à ce projet de réhabilitation d'un site emblématique de la ville de Montgeron et inscrit dans l'histoire des territoires de la vallée de l'Yerres et de la Seine, pourrait favoriser une meilleure acceptabilité sociale du projet et les éventuelles contraintes qu'il pourrait générer.

#### **Concernant le programme :**

- Le public est très majoritairement favorable à la procédure de DUP, et les critiques portent sur le seul aspect du programme relatif aux logements. Beaucoup de témoignages jugent l'implantation de logements contraire à l'esprit du SAGE et contestent le programme immobilier résidentiel « tout à fait inadéquat » ;
- D'autres contributions traduisent des préoccupations plus patrimoniales, estiment que la destination d'un site aussi emblématique est un projet à vocation culturelle, conservant l'héritage des diverses occupations et identités du site : moulin (rapport à l'eau, etc.), identité russe (lien avec la communauté), apports des artistes (fresques murales, etc.) ;
- Cet argumentaire vise à modifier le programme, en excluant toute habitation permanente du lieu (logements), au bénéfice de résidence plus temporaire, associant des aspects plus collectifs (ateliers d'artistes, musée, exposition, centre éducatif, etc.) ;

- Ainsi, l'insertion du projet dans le maillage d'équipements semblables, en lien avec le patrimoine naturel et historique de la vallée de l'Yerres, pourrait permettre au moulin de reprendre toute sa place parmi les autres points d'ancrage dans la vallée de l'Yerres (Parc Caillebotte, moulin de Brunoy, chaîne des moulins, etc), comme le propose une observation : « Et peut-être au-delà dans le cadre qui rassemblerait ces territoires, celui de l'intercommunalité ? ».

#### Concernant les circulations :

- Le public a manifesté beaucoup d'inquiétudes sur l'accroissement de la circulation et les difficultés de stationnement déjà aiguës dans ce quartier ;
- De nombreuses observations soulignent qu'il serait dommageable que la cour soit transformée en « parking », mais qu'il est indispensable de prévoir un emplacement pour le stationnement des véhicules.

#### Concernant la liaison verte :

- Cette question a fait l'objet de multiples échanges avec le commissaire enquêteur lors des permanences qu'il a assurées à la Mairie de Montgeron : quelles mesures seront prises pour la préservation du site classé ? Pour aménager les berges de l'Yerres ? Pour remettre le moulin au bord de l'eau ? Pour assurer les continuités écologiques ?

*Comme rapporté ci-avant dans la 1ère partie du rapport, la Ville a apporté des éclairages complémentaires sur les questions relatives à la qualité patrimoniale du Moulin de Senlis d'une part, et d'autre part sur les possibilités d'implantation de parkings à étudier dans le cadre d'un projet global.*

terrain appartenant au syndicat intercommunal  
de la vallée de l'Yerres (SYAGE)

terrain appartenant à la  
Communauté d'agglomération  
Val d'Yerres - Val de Seine

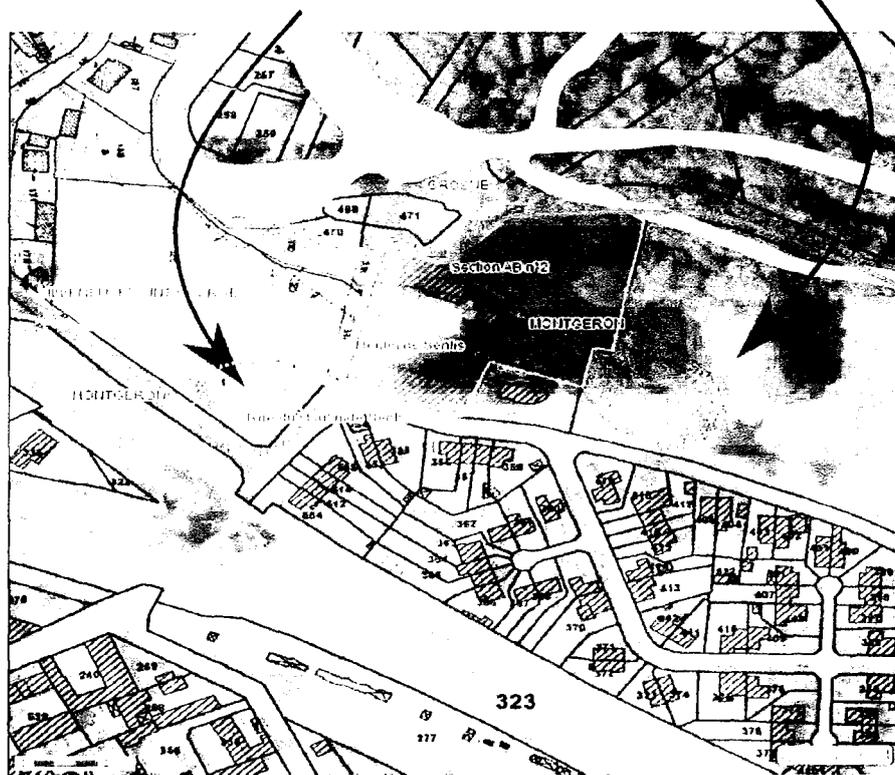


Schéma établi par le service d'urbanisme de Montgeron, août 2017

## II. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS RELATIFS À LA DUP

Le sens de l'avis qui doit être rendu dans le cadre de la procédure de DUP nécessite que soit répondu aux trois questions développées ci-après.

### II.1. L'INTERÊT GENERAL DU PROJET

**L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt général ?**

**II.1.1. Le contexte réglementaire sur le site et sa déclinaison sur la parcelle AB n°2, notamment relative à l'élaboration du programme du projet d'aménagement.**

➤ Plan de zonage du PLU :

Les bâtiments du Moulin étant situés en zone UA (tissu urbain historique) et protégés « bâtiment remarquable », et les parties non bâties classées en zone Na « réhabilitation de l'existant », le projet ne nécessite pas de mise en compatibilité du PLU.

➤ Plan de zonage du PPRI :

Le site est concerné par le PPRI de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18/06/12, qui prescrit les principes d'urbanisation selon trois zones : zone rouge au Nord (bâtiment A, une partie de la cour et la totalité parc), la zone saumon (bâtiment B) et la zone bleu (bâtiments C et D). Le projet peut être compatible avec ces prescriptions, sous réserve de respecter quelques règles (PHEC et plan d'évacuation)

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

La vallée de l'Yerres aval a été classée le 23/12/06 au titre de la loi 1930. Le permis ne pourra donc être délivré qu'avec l'accord du ministre en charge de l'environnement : « Lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur le demande de permis ou la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord express prévu par les articles L314-7 et L314-10 du code l'environnement » (Cf. art. R425-17 du code l'urbanisme)

➤ Plan d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD définit les grandes orientations du développement de la commune, parmi celles-ci notons que le projet s'inscrit dans celles liées à la valorisation touristique et à la préservation du patrimoine historique, au besoin en matière de salles associatives, de salles de réception ainsi que de restauration, et à l'éradication de l'habitat indigne.

**II.1.2. Le recours à la procédure d'expropriation répond à plusieurs nécessités : rénovation de logements insalubres, réhabilitation d'un patrimoine historique et architectural remarquable, mise en œuvre d'un projet d'intérêt collectif consacré à la culture et aux loisirs destinés à accueillir du public, ouverture du parc au public par l'intégration de ce patrimoine à la liaison verte de la vallée de l'Yerres.**

➤ Valorisation touristique et patrimoniale

La commune dispose de plusieurs bâtiments et sites intéressants protégés par le PLU, au titre « d'éléments remarquables », dont le Moulin de Senlis (Cf. pages 11 et 194 du rapport de présentation) qui est également inscrit dans le PADD, comme patrimoine historique.

**La réhabilitation du Moulin répond donc aux orientations de préservation du patrimoine de la Ville.**

➤ Besoins de locaux associatifs et de salles de réception

En effet, la Ville de Montgeron en est largement déficitaire et ne répond pas à la demande particulièrement élevée des associations. Les locaux utilisés sont éparpillés dans la Ville, et parfois vétustes. Aussi, sans aboutir à la création d'une Maison des associations, le projet permettra de répondre ponctuellement à certains besoins. Dans cette optique, son programme a été établi afin de satisfaire cette attente.

La Ville de Montgeron a défini dans le programme de réhabilitation, l'implantation d'un local associatif, de réception ou de restauration (50 couverts) géré par DSP et, à ce stade de l'étude, l'a localisé dans le bâtiment (B).

➤ Orientations communales liées aux logements

La Ville dispose d'un taux de logements sociaux de 24% et souhaite favoriser le parcours résidentiel (accroissement de ménages de petite taille), notamment en remobilisant les logements vacants, en éradiquant l'habitat insalubre, en diversifiant l'offre de logements et en recyclant les ressources locales existantes.

➤ Liaison verte de la vallée de l'Yerres

Le projet a également prévu l'aménagement du parc jusqu'aux rives de l'Yerres, permettant ainsi d'assurer la continuité de la liaison verte, mise en œuvre par le SyAGE, et seul tracé possible pour la DRIEE, et plus facilement acceptable par la CDNPS.

➤ Enfin, le projet répond à la notion d'opération d'aménagement définie par l'article L300-1 du code l'urbanisme : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet 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. »

Le projet de réhabilitation du Moulin de Senlis présente concrètement un caractère d'intérêt public, puisqu'il permet l'application concrète de la politique développée par la Ville dans son PADD, visant notamment à valoriser le patrimoine, à éradiquer l'habitat indigne, et à pallier à un manque de locaux associatifs, et qu'il répond à la notion d'aménagement.

## II.2. LA PERTINENCE ET LA PROPORTIONNALITÉ DE L'OPÉRATION

### L'expropriation est-elle nécessaire pour atteindre les objectifs de l'opération ?

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

Toutefois, sa qualité architecturale, son histoire et sa localisation sont uniques : aucun site ne peut permettre la réalisation d'un tel projet combinant salles de réception et de restaurations, ainsi que des locaux associatifs dans le cadre d'une mise en valeur du patrimoine, tout en participant à la continuité de la liaison verte le long des berges de l'Yerres, et qui est amenée à se prolonger jusqu'aux rives de la Seine.

Les emprises à acquérir concernent les quatre bâtiments et le parc arboré, à l'exclusion de l'église et de ses abords, qui ne présentent pas d'intérêt pour le projet d'utilité publique et ne sont donc pas compris dans le périmètre de la DUP.

Par ailleurs, aucune négociation amiable n'a pu aboutir. L'association « Centre Aide » est en liquidation judiciaire et les discussions en vue d'une acquisition amiable avec le liquidateur n'ont pu aboutir, le bien avait fait l'objet d'un compromis de vente sous seing privé en 2014, mais la vente ne s'est pas concrétisée. La Ville souhaite donc lancer la procédure d'expropriation, tout en poursuivant les négociations.

Il n'existe aucun bien de cette nature sur le territoire de la Ville, et donc aucune solution alternative permettant la réalisation de ce projet mixte, patrimonial et environnemental.

Cette acquisition, n'ayant pu se faire à l'amiable, la procédure d'expropriation semble pertinente et proportionnée aux enjeux du projet d'aménagement présenté par la Ville.

### II.3. LE BILAN COÛTS – AVANTAGES DE L'OPÉRATION

Il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération ne sont pas excessifs par rapport aux avantages. Doivent ainsi être pris en considération « les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social et économique, et l'apport de l'opération ».

#### a) Les atteintes au droit de propriété privée.

Une des difficultés de cette enquête tient à la complexité de la situation foncière résultant d'un montage d'héritages successifs, divisant les intérêts des différents occupants du Moulin, notamment l'association culturelle officiant à l'église orthodoxe.

Des procédures de contestation de présidence de l'association propriétaire, « Centre d'Aide », mise en liquidation judiciaire, sont en cours et devraient aboutir, selon les informations communiquées par la Ville, courant septembre 2017.

En conséquence, force est de constater la complexité de cette situation et de l'impact du projet, tout en constatant également la légitimité de l'action de la Ville de Montgeron qui ne semble pas porter directement atteinte au droit de la propriété privée.

#### b) Le coût financier

L'appréciation sommaire des dépenses est présentée selon deux postes :

- b1 : acquisition selon l'avis domanial : dates de consultation (27/04/17), de réception (04/05/17), de visite (lors des précédents avis), de constitution du dossier « en état » (18/05/17) ;
- b2 : estimation sommaire du coût de restauration des bâtiments.

#### b1 - Acquisition de la parcelle AB n°2 :

- La propriété bâtie est constituée de bâtiments anciens avec une surface utile de 1534 m<sup>2</sup> + une église de 725 m<sup>2</sup> exclue du projet de cession + 3000 m<sup>2</sup> de terrain en parc.

- Le plan local d'urbanisme (PLU), actuellement en vigueur, a découpé la parcelle en plusieurs zones : d'une part le bâti (2.500 m<sup>2</sup>) classé en zone UA, et en « ensemble remarquable », et d'autre part le parc (3.000 m<sup>2</sup>) classé en zone Na, Nzh, et N ;

- Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) a également découpé la parcelle en trois zones rouge, saumon et bleu, impliquant des contraintes d'occupation différentes.

- Le bien est présumé libre à la vente ;

- « la valeur vénale de l'acquisition à réaliser est estimée à 800.000€ hors droits et taxes, selon l'estimation des domaines du 29 avril 2016, sans tenir compte d'éventuels travaux de dépollution des sols et travaux relatifs à la présence d'amiante, de termites et aux risques relatifs au saturnisme ».

• **Estimation sommaire du coût de restauration des bâtiments**

|              |   |                        |
|--------------|---|------------------------|
| • Bâtiment A | • 2.200€/m <sup>2</sup> x 400m <sup>2</sup> | • 880.000€ HT          |
| • Bâtiment B | • 2.200€/m <sup>2</sup> x 300m <sup>2</sup> | • 660.000€ HT          |
| • Bâtiment C | • 2.200€/m <sup>2</sup> x 350m <sup>2</sup> | • 770.000€ HT          |
| • Bâtiment D |   | • 100.000€ HT          |
|              | • Total travaux                             | • 2.410.00€ HT         |
|              | • Architecte -M.O- études 15%               | • 362.000€ HT          |
|              | • Total HT                                  | • 2.772.000€ HT        |
|              | • <b>TOTAL général HT</b>                   | • <b>3.052.000€ HT</b> |

• **Avis du domaine sur la valeur vénale**

Désignation du bien : emprise de 4856m<sup>2</sup> à prélever sur l'ensemble immobilier dénommé « le Moulin de Senlis » cadastré AB n°2 pour 6.072m<sup>2</sup> ;

**Valeur vénale (hors droits et taxes) : 800.000 euros.**

En conclusion, sur ce point et compte tenu des objectifs poursuivis par la réhabilitation, le coût financier de cette opération ne paraît pas démesuré.

**NB. Cette pièce A5 doit être actualisée en cohérence avec les autres pièces du dossier, notamment concernant les dates de « l'Avis du Domaine sur la Valeur Vénale », et l'inscription de la parcelle au PPRI.**

**c) Les inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics**

Il convient d'examiner de façon approfondie les inconvénients d'ordre social, ce dernier étant entendu dans son acception la plus large.

Une première série d'inconvénients a trait aux divers points exposés par les habitants des pavillons voisins de la propriété du Moulin de Senlis, notamment relatifs à l'augmentation de la circulation et aux difficultés de stationnement induites.

Il conviendra que la Ville de Montgeron étudie un projet global pour traiter ce problème de fonctionnement urbain, indissociable de tout projet d'aménagement et de réhabilitation du moulin de Senlis.

Une deuxième série d'inconvénients est liée au découpage du bien inscrit sur la parcelle AB n°2 qui fait l'objet d'un plan de division (cf. Enquête parcellaire) pour permettre d'exclure l'église orthodoxe et ses abords de la DUP.

Il conviendra que la Ville de Montgeron, futur acquéreur du Moulin de Senlis, prenne en considération les demandes de l'association en charge du culte.

Une troisième série d'inconvénients comprend les atteintes à l'environnement.

La plupart des personnes ayant témoigné sur ce thème, a souligné que le projet est un site sensible très protégé : inscrit en zone inondable au PPR1, en site classé au titre de la loi de 1930, et relevant de prescriptions des zone humides.

La prise en compte de risques et des nuisances nécessitent la plus grande attention, tant au niveau des diagnostics préalables, qu'au niveau de coûts induits par les prescriptions ;

Il serait souhaitable que des compléments soient apportés concernant les aménagements pouvant contribuer à diminuer le risque d'inondation, et à favoriser une efficacité environnementale des mesures prescrites par une approche globale du projet qui prennent en compte les spécificités du projet.

Cependant, pour conclure sur ce point, aucun des inconvénients évoqués ci-dessus ne semblerait de nature à prévaloir sur les avantages que procurera à terme cette opération de réhabilitation de ces bâtiments, déclarés insalubres et sinistrés, en voie de disparition à brève échéance sans une intervention rapide permettant de préserver au mieux les éléments d'intérêt patrimonial pouvant être sauvegardés.

## **II.4. AVIS RELATIF A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)**

Après une étude attentive et approfondie du dossier de déclaration préalable à la DUP, relatif au projet d'aménagement du Moulin de Senlis, situé sur la parcelle cadastrée Abn°2, rue du moulin de Senlis, sur le territoire de la commune de Montgeron (91230) ;

Après avoir participé à la réunion de présentation de l'enquête, organisée par l'autorité organisatrice, préfecture de l'Essonne, afin de mieux en appréhender les modalités d'organisation ;

Après une visite du quartier détaillée et commentée par le Directeur de l'Urbanisme de la Ville de Montgeron, permettant de mieux comprendre les objectifs visés par le projet d'aménagement du Moulin de Senlis, de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, de se rendre compte de la situation géographique particulière du secteur dans le quartier et de pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes ;

Après une visite de la propriété, piloté par la responsable adjointe de la police, permettant de mieux apprécier l'état des bâtiments déclarés insalubres et fermés au public par arrêté de « Péril Imminent » pris par;

***A l'issue de cette enquête publique ouverte au public à la Mairie de Montgeron, pendant 19 jours consécutifs, il apparaît :***

### **Concernant le déroulement de l'enquête publique :**

- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux d'annonces légales paraissant dans le département de l'Essonne plus de quinze jours avant le début de l'enquête et répétés dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
- que le dossier d'enquête, constitué par la Ville de Montgeron pour engager une procédure de déclaration d'utilité publique, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie de Montgeron ;
- que des registres d'enquête ont été également mis à la disposition du public à la Mairie de Montgeron, pendant toute la durée de l'enquête ;
- que le commissaire enquêteur a tenu les quatre permanences prévues pour recevoir le public qui a souhaité participer à l'enquête publique;
- que les termes de l'arrêté préfectoral n°2017-PREF-DRCL/BEPAFI/SSAF-397, ayant organisé cette enquête publique, ont été intégralement respectés ;
- que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- que 27 observations et courriers ont été enregistrés sur les registres mis en place à la Mairie de Montgeron ;

**Concernant l'objet de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) relative au projet d'aménagement du Moulin de Senlis :**

- qu'il émane des 27 observations portées aux deux registres d'enquête beaucoup de remarques critiques, mais majoritairement aucune remise en cause fondamentale du projet d'aménagement de la propriété, ni de son inscription dans le cadre de la liaison verte ;
- qu'il ressort des éléments d'éclairage complémentaires apportés par la Ville de Montgeron que d'éventuels ajustements pourraient être étudiés dans le cadre d'un projet global ;
- que le projet s'insère dans les dispositions des documents d'urbanisme réglementaire (PLU) qui régissent les opérations d'aménagement de la ville de Montgeron ;
- que le projet répond aux prescriptions du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), notamment en terme de préservation du patrimoine historique et de contribution aux besoins de création d'équipement en locaux associatifs ;
- que le projet permet d'assurer la continuité de la liaison verte de Montgeron à Crosnes, en offrant la seule possibilité de cheminement sur les berges de l'Yerres, compte tenu des protections liées à la gestion du site classé ;
- qu'au vu de ses objectifs, le projet présente concrètement un caractère d'intérêt général ;
- qu'il n'existe aucun bien de cette nature sur le territoire de la Ville, et donc aucune solution alternative permettant la réalisation de ce projet mixte, patrimonial et environnemental ;
- que cette acquisition, n'ayant pu se faire à l'amiable, la procédure d'expropriation semble pertinente et proportionnée aux enjeux du projet d'aménagement présenté par la Ville ;
- que l'état de dégradation avancée de ce bien, élément majeur de l'identité paysagère et architecturale de la Ville, nécessite une intervention urgente de réhabilitation ;
- que l'opération justifie des atteintes à la propriété privée que le commissaire enquêteur n'estime pas excessives ;
- que compte tenu des objectifs poursuivis, le coût financier de cette opération ne paraît pas démesuré ;
- qu'aucun des inconvénients d'ordre social ou d'atteinte à d'autres intérêts publics ne semblerait de nature à prévaloir sur les avantages que procurera à terme cette opération de réhabilitation du patrimoine ;
- que les avantages de ce projet d'aménagement de la propriété du Moulin de Senlis, l'emportent sur les inconvénients qu'il génère et qu'ils inclinent en faveur de la déclaration d'utilité publique de sa réalisation ;

mais il apparaît également que si ce projet semble globalement répondre aux enjeux d'une déclaration d'utilité publique, sont apparus certains éléments qu'il conviendrait de compléter,

ces points pouvant faire l'objet de précisions de la part du pétitionnaire,

**En conséquence des points ci-avant nommés,  
en premier lieu, j'émetts les TROIS RECOMMANDATIONS suivantes :**

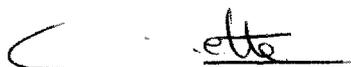
La recommandation n°1, relative au programme,  
est de mieux définir le projet, notamment en équilibrant la répartition entre la destination d'habitation et celle d'offre culturelle et patrimoniale, en élargissant la portage de l'opération à l'échelle intercommunale, et prolongeant la concertation avec les associations présentes sur le territoire.

La recommandation n°2, relative au stationnement,  
est de réduire l'impact du projet, lié à l'augmentation de la circulation et d'étudier des possibilités de stationnement en privilégiant toutes les relations avec les parcelles limitrophes, notamment en continuité piétonne.

La recommandation n°3, relative à l'environnement et au paysage,  
est de favoriser une efficacité environnementale des mesures prescrites par la gestion du site classé dans une approche globale du projet qui prennent en compte la qualité paysagère du lieu et de l'ambiance du Moulin ancré sur l'Yerres.

**ET, je donne un AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)  
du projet d'aménagement du Moulin de Senlis, sur le territoire de la commune  
de Montgeron (91230).**

Fait à Paris, le 8 septembre 2017



Catherine MARETTE  
commissaire enquêteur

### III. ENQUETE PARCELLAIRE

| Composition du dossier d'enquête Parcellaire<br>pièces datées de mars 2017 |                    |        |
|--|--------------------|--------|
| B1   | État parcellaire   | 1 page |
| B2   | Plan parcellaire   | 1 page |
| B3   | Projet de division | 1 page |

#### III.1. L'IDENTIFICATION DU BIEN ET DES PERSONNES EST-ELLE CONTESTÉE ?

Les dispositions de l'article R.131-6 du code de l'expropriation stipulent que «des notifications individuelles du présent arrêté seront faites par l'expropriant, à chacun des intéressés, séparément au mari et à la femme, sous pli recommandé avec accusé réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie en application du code de l'expropriation, lorsque le domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ».

L'expropriant a donc recueilli les éléments nécessaires à l'identification des propriétaires à l'aide du document cadastral « section AB N°2 ».

Il a adressé un courrier avec accusé réception (AR) au propriétaire (Association Centre d'Aide), au liquidateur judiciaire (Maître Alain-François Souchon) mandaté par jugement du 11 décembre 2014 par le Tribunal de grande instance d'Evry.

Ce courrier postal comprenait une lettre d'information de Mme le maire de la Ville de Montgeron, en date du 19 juin 2017 :

- d'une part expliquant l'ouverture des deux enquêtes distinctes, ainsi que leurs objets respectifs : concernant la DUP de « permettre aux administrés d'être informés de la teneur du projet pour la réalisation duquel l'expropriation est mise en oeuvre », et concernant la parcellaire «de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés » ;
- d'autre part en leur rappelant que « En exécution de l'article R.131-7 du code de l'expropriation, les propriétaires sont tenus de fournir tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels », et que « Aux termes de l'article R.311-1 du code de l'expropriation, le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de les faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi, ils seront déchu de tous droits d'indemnités » ;
- et les renseignements sur l'immeuble intéressé par le projet :  
« Commune de Montgeron, section AB n°2 pour partie « Moulin de Senlis » d'une emprise de 4.856 m<sup>2</sup> à prélever sur l'ensemble immobilier d'une superficie totale de 6.072m<sup>2</sup> ».

L'expropriant a également adressé un courrier pour information à Maître François-Nicolas Mancel, administrateur provisoire désigné par le Tribunal de grande instance d'Evry, le 20/08/2014 en lui joignant les pièces suivantes :

- l'arrêté préfectoral n°2017-PREF-DRCL/BEPAFI/SSAF-397, en date du 15/06/17, relatif à la notification ;
- la notification adressée à l'association Centre d'Aide, propriétaire de l'immeuble concerné,
- la notification adressée à Maître Souchon, liquidateur judiciaire, prononcé par jugement du 11 décembre 2014 par le tribunal de grande instance d'Evry

| Destinataire   | Adresse   | Date d'envoi | Date de réception |
|--|---|--------------|-------------------|
| Association Centre d'aide  | Château du Moulin de Senlis<br>rue du moulin de senlis<br>91230 - Montgeron | 19/06/17     | néant             |
| Maître Alain-François Souchon<br>liquidateur judiciaire<br>désigné par le TGI d'Evry<br>le 11/12/2014      | 1, rue de Mazières<br>91000 - Evry  | 19/06/17     | 20/06/17          |
| Maître François-Nicolas Mancel<br>administrateur provisoire,<br>désigné par le TGI d'Evry<br>le 20/08/2014 | 5 boulevard de l'Europe<br>91050 Evry Cedex                                 | 19/07/17     | 20/07/17          |

### Constat du commissaire enquêteur

Je constate :

- que l'expropriant a recueilli les éléments nécessaires à l'identification du propriétaire de la partie de parcelle AB n°2, sise Château de Senlis, rue du Moulin de Senlis, à Montgeron, et qu'il a bien procédé aux formalités réglementaires ;  
*Cf. PJ n°7 (notifications du dépôt de dossier)*
- que l'association « Centre d'Aide » n'a pas renvoyé l'accusé réception du courrier adressé avec AR par l'expropriant ;
- que le liquidateur judiciaire, Maître Alain-François Souchon, ne s'est pas présenté à mes permanences ;

Je confirme :

- avoir écrit à Maître Souchon, le 24/07/2017, « en qualité de commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Versailles » pour lui demander de me communiquer les informations en sa possession, notamment complémentaires aux renseignements listés dans la pièce B1 du dossier d'enquête parcellaire, intitulé « Etat parcellaire » ;  
*Cf. PJ n°5-1*
- avoir reçu en retour un courrier de Maître Souchon, en date du 26/07/2017 dans lequel, il m'indique : « Depuis ma nomination en qualité de Liquidateur, je n'ai jamais pu appréhender quelque archive que ce soit concernant ce dossier. Je ne suis même pas en possession des titres de propriété. Je n'ai donc aucun élément

complémentaire aux renseignements listés dans la pièce B1 du dossier d'enquête parcellaire. Je tiens toutefois à vous signaler que monsieur Cluzeau qui a été désigné par le tribunal de grande d'instance d'Evry en qualité de contrôleur, soutient devant la Cour d'appel de Paris que l'actif immobilier connu sous le nom de « Moulin de Senlis » appartiendrait à une autre entité juridique que celle ayant fait l'objet de la liquidation judiciaire »

*Cf. PJ n°5-2*

Je communique également, en pièce jointe au rapport :

- le courriel du Cabinet Souchon, en date du 20 juillet : « Concernant l'association Centre d'Aide, la Cour d'appel de Paris nous a informé qu'elle rendra son délibéré le 14 septembre prochain ».

*Cf. PJ n°5-3*

Je rappelle également que :

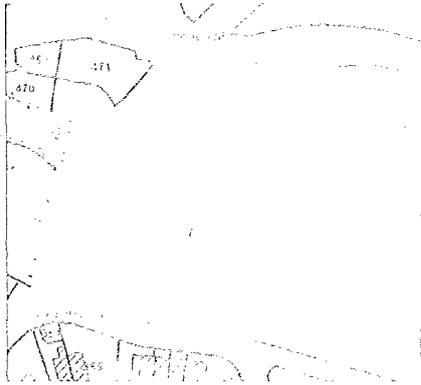
- Mme Véronique Kedroff, secrétaire de l'association culturelle orthodoxe russe Saint Séraphin de Sarov, a contesté le droit de propriété du bien, et a affirmé que la paroisse est locataire de l'association Centre d'Aide, propriétaire et mise en liquidation judiciaire, et que l'association culturelle orthodoxe russe (ACOR) enseigne le catéchisme et des activités artistiques ;

*Cf. PJ 6-2 (Contribution R2-2)*

- les courriers arrivés hors délai sont communiqués en pièces jointes au rapport.

*Cf. PJ 6-3*

### III.2. Avis sur l'emprise des ouvrages



#### Projet de division (pièce B3)

Après avoir constaté que le découpage, indiqué dès les premières pages de la Notice explicative « l'occupation du site » (cf. pièce A1) et détaillé ci-dessus dans le « Projet de division » établi par la Société de géomètres experts « Techniques Topo », le 28/12/16 (cf. pièce B3), ne permettait plus à l'Eglise de disposer de son clocher, le commissaire enquêteur s'est interrogé sur le choix qui a déterminé la limite Nord de la parcelle du lot 1.

#### Réponse de la Ville

La limite a été fixée de manière à exclure totalement l'église orthodoxe de la surface faisant l'objet de l'expropriation, tout en lui laissant un libre accès à la rue du Moulin de Senlis.

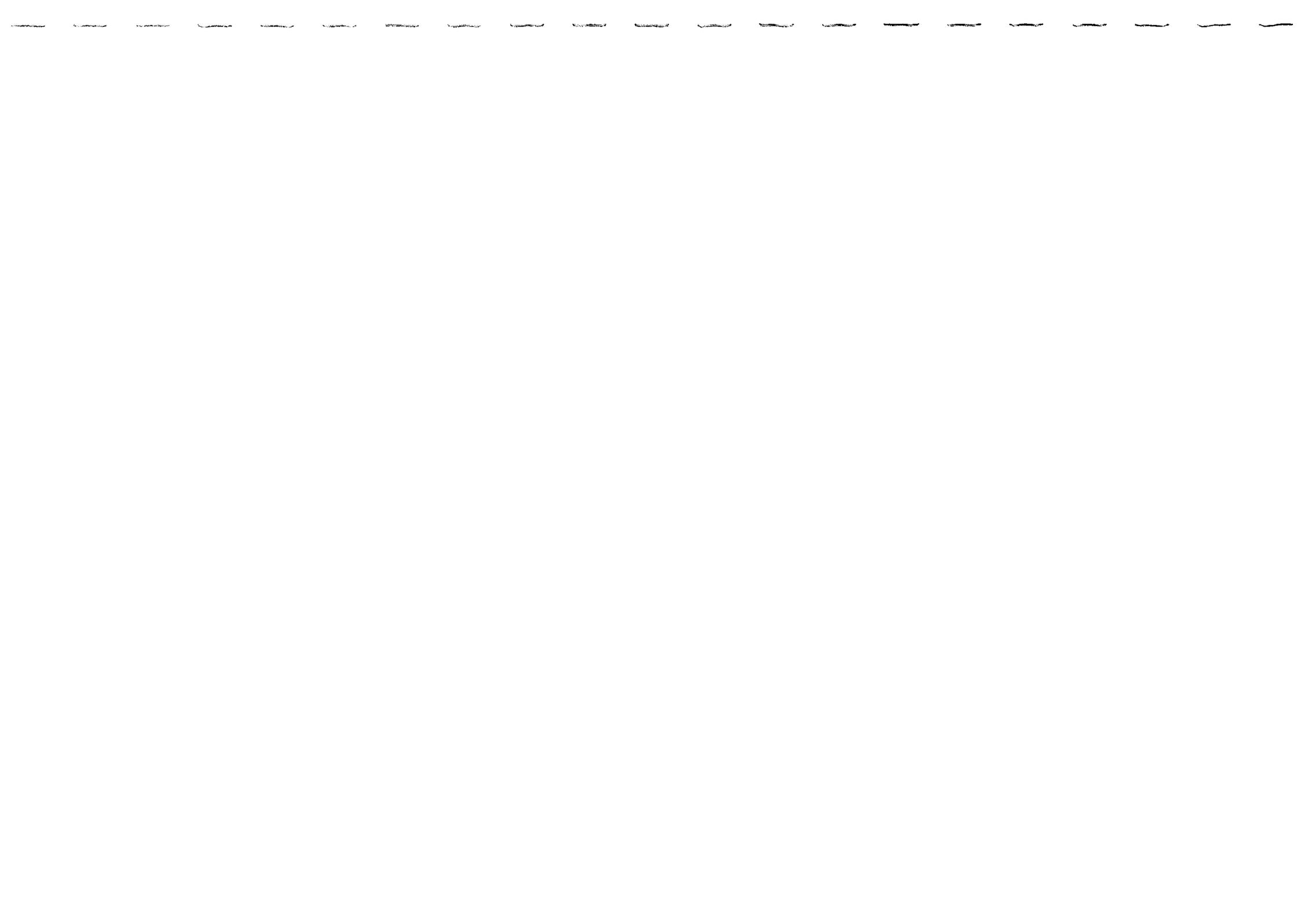
Je prends note de certains avis émis lors de l'enquête publique et du souhait de certains que cette limite soit calée sur le mur existant.

#### Avis du commissaire enquêteur

Je recommande que la limite soit reportée au mur de séparation existant, afin que le clocher et les sanitaires soient inclus dans les abords de l'Eglise, et qu'un nouveau projet de division soit établi en conséquence.

Fait à Paris, le 8 septembre 2017

Catherine MARETTE  
commissaire enquêteur



*RECUEIL DES GRILLES DE DÉPOUILLEMENT DES REGISTRES  
DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
ET  
DE LA VILLE DE MONTGERON  
SITUEE  
DANS LE DEPARTEMENT DE L'ESSONNE (91230)*

| SOMMAIRE           |                        |               |
|--------------------|------------------------|---------------|
| REGISTRE           | OBSERVATION            | PAGE          |
| Registre n°1       | 25 observations        | Pages 4 à15   |
| Registre n°2       | 2 observations         | Pages 16 à 17 |
| <b>2 registres</b> | <b>27 observations</b> |               |

**27 observations dont 6 contributions portées en nom collectif :**

- Association « Société d'Histoire Locale de Montgeron » - Cf. obs R1-1 & R1612 & R1617 -;
- Association « La Pelouse » - Cf. obs. R1-4 & R1-24 -;
- Association ENE (Essonne Nature Environnement) - Cf. obs R1-18 -;
- Association « Montgeron Environnement » - Cf. obs R1-13 -;
- Association « Montgeron Passionnement » - Cf. obs R1-20 -;
- Association culturelle orthodoxe russe de l'Essonne - Cf. obs R1-11 & R2-2 -

**Observations reçues hors délai (communiquées en PJ du rapport)**

- Cabinet d'avocats « KAMS », représentant l'association cultuelle « Paroisse Orthodoxe Saint Séraphin de Sarov » (3 pages + 40 pages d'annexes) courrier en date du 21/07/17, enregistré par la Ville de Montgeron, le 24/07/17, et par la préfecture de l'Essonne, le 03/08/17 ;
- Association « Les Amis de la Terre », domiciliée à Villeneuve-Saint-Georges, commune membre de l'EPT « Grand Orly Seine Bièvre », (1 page), courrier en date du 16/08/17, transmis par la préfecture de l'Essonne, le 22/08/17 ;
- Stéphane et Gisèle Galéa, enregistré sur le site de la ville de Montgeron (1 page) courrier en date du 23/07/17

**BILAN DU DÉPOUILLEMENT DES REGISTRES D'ENQUÊTES**

|  |                  |                 |                    |
|--|------------------|-----------------|--------------------|
| <b>REPARTITION<br/>DES OBSERVATIONS<br/>ENREGISTREES<br/>%</b> | <b>FAVORABLE</b> | <b>CRITIQUE</b> | <b>DEFAVORABLE</b> |
|  | <b>&gt; 37%</b>  | <b>&gt; 55%</b> | <b>&lt;4%</b>      |

| <b>THEMES</b> | <b>N°1<br/>CONCERTATION</b>                              | <b>N°2<br/>PROGRAMME</b>  | <b>N°3<br/>CIRCULATION</b>            | <b>N°4<br/>LIAISON VERTE</b>                                      | <b>N°5<br/>AUTRES</b>  |
|---------------|--|---|---------------------------------------|---|--|
|               | - modalités,<br>- période<br>- prise en compte des avis. | - logements,<br>- locaux associatifs,<br>- pôle culturel<br>- alternatives<br>- | - stationnement,<br>- flux<br>- accès | - patrimoines,<br>- sites inscrits et classés,<br>- biodiversité. | - église,<br>- communauté russe,<br>- présidence association,<br>- vie du quartier pavillonnaire |
| <b>%</b>      | <b>&gt; 4%</b>   | <b>&gt; 75%</b>   | <b>&gt; 35%</b>                       | <b>&gt; 50%</b>   | <b>&lt; 25%</b>  |

ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES PRÉALABLES À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET À LA CESSIBILITÉ DE LA PARCELLE NÉCESSAIRE À LA RÉALISATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU MOULIN DE SENLIS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MONTGERON (91230)

REGISTRES

GRILLE RÉCAPITULATIVE de dépouillement et d'analyse des observations consignées aux deux registres ouverts à la Mairie de Montgeron

Les numéros des thèmes abordés dans les observations figurant dans la colonne de droite correspondent aux thèmes suivants :

- Thème 1 : Concertation (modalités, période, prise en compte des avis)
- Thème 2 : Programme (logements, locaux associatifs, pôle culturel, alternatives)
- Thème 3 : Circulations (stationnement, flux, accès)
- Thème 4 : Liaison verte (patrimoines, paysage, environnement, site inscrits et classés, biodiversité)
- Thème 5 : Autres (cas particulier : église byzantine, communauté russe, présidence Centre Aide, vie de quartier pavillonnaire)

| OBSERVATIONS |                     |  |             | REGISTRE N°1 |           | THEMES   |             |   |               |                  |                   |            |  |   |  |   |  |
|--------------|---------------------|--|-------------|--------------|-----------|----------|-------------|---|---------------|------------------|-------------------|------------|--|---|--|---|--|
| N°           | Date de observation | Identité du public   | Particulier | association  | Favorable | Critique | Défavorable | SYNTHESE DE L'OBSERVATION   |               |                  |                   |            |  |   |  |   |  |
|              |                     |  |             |              |           |          |             | Concertation - 1  | Programme - 2 | Circulations - 3 | Liaison verte - 4 | Autres - 5 |  |   |  |   |  |
| R1-1         | 03/07/17            | Elizabeth Bazin, présidente,<br>Michel Chancelier, ancien président<br>11 rue Charles<br>91230 – Montgeron |             | X            | X         | X        |             | <b>Association Société d'histoire locale de Montgeron</b><br><br>Contribution : un historique du lieu et quelques propositions<br>- site privilégié et monument emblématique ;<br>- point de passage bi-millénaire grâce à son guet;<br>- histoire très ancienne, au triple visage : d'abord moulin inscrit dans le chapelet d'installations hydrauliques de l'Yerres, puis pittoresque villégiature fréquentée par des artistes de renom (Corot, Jules Michelin, Coppée, Cappiello, Puccini, etc.), puis foyer d'accueil pour « artistes refusés par les Soviétiques », puis pour réfugiés politiques d'Europe orientales ;<br>- patrimoines technique, mondain et orthodoxe en piètre état ;<br>- propose d'y installer un « Centre de Documentation et d'Exposition pour une |               |                  |                   |            |  | X |  | X |  |

|      |          |  |   |  |   |  |   |   |   |  |
|------|----------|--|---|--|---|--|---|---|---|--|
|      |          |  |   |  |   | Histoire de la Banlieue » : une institution culturelle qui pourrait fonctionner en symbiose avec le Musée de Brunoy, la Maison de Banlieue et de l'Architecture d'Athis-Mons, etc.   |   |   |   |  |
| R1-2 | 06/07/17 | Vitaly Ziouzine<br>Yvan Ziouzine<br>88 av Général de Gaulle<br>91230 - Montgeron | X |  | X | Habitants du Moulin de 1994 à 2016, proposent « un projet de création d'un centre d'activités et de loisirs pour enfants » :<br>- jeux culturels et traditionnels, rappel des jeux de plusieurs générations d'enfants originaires des pays de l'Est ;<br>- jeux d'interactions de groupe, transmission la langue et les normes sociales françaises, insertion de la jeunesse immigrée<br>- aucun programme de ce type à Montgeron, et à proximité « deux centres de jeux dans des centres commerciaux, en milieu fermé et relativement chers d'entrée » ;<br>- programme composé de trois types d'activités ( jeux individuels, jeux culturels organisés par des animateurs, expositions, concours ou projections cinématographiques) avec un accès payant.  | X |   |   |  |
| R1-3 | 08/07/17 | M. Beaufils<br>10 rue Gisèle<br>91230 - Montgeron                                | X |  | X | - s'oppose formellement à tout projet d'aménagement du Moulin situé dans une zone régulièrement inondée ;<br>- est formellement contre toute opération nécessitant un quelconque financement par la commune, le département, la région ou toute autre agence, syndicat, etc. avec une participation publique ;<br>- « 3M € de travaux + 800.000 € achat = danseuse ! » Sans compter les travaux de remise en état après chaque inondation – logements inaccessibles en cas de crue - un gouffre financier qui va plomber les finances pendant des années » ;<br>- est contre le programme de logements mais propose une variante : « à la limite conserver la Porte (D) et le bâtiment du fond (A) et puis raser les bâtiments (C) et (D) et créer un parking pour desservir l'église et le bois et les rives de l'Yerres » ;<br>- «En résumé, je suis conte la DUP actuelle et le programme proposé mais ouvert à une variante permettant de conserver la mémoire du lieu et la continuité de la liaison verte ». | X | X | X |  |

|      |          |  |   |  |   |  |  |   |   |   |
|------|----------|--|---|--|---|--|--|---|---|---|
| R1-4 | 08/07/17 | Geneviève Hurel<br>5 rue Esclaibes d'Hust<br>91230 - Montgeron | X |  |   | <b>Association « Pelouse et Environnement »</b><br><br>Prise de connaissance du dossier et échanges avec le commissaire enquêteur.   |  |   |   |   |
| R1-5 | 08/07/17 | Jean-Pierre Nottin<br>91230 - Montgeron                        | X |  | X | Demande de :<br>- prolonger la liaison verte derrière le Moulin ;<br>- implanter un parking dans la prairie ;<br>- revoir le programme (peu de logement, et des salles publiques) ;<br>- éclaircir le bâtiment (B) pour ouvrir sur l'église orthodoxe – devoir de mémoire ;<br>- « remettre la voie d'eau sous la roue du Moulin si possible ».  |  | X | X | X |
| R1-6 | 08/07/17 | Pierre Ogier<br>2 rue Moulin de Senlis<br>91230 - Montgeron    | X |  | X | Dépose une contribution avec comme thème principal l'animation, la circulation et le parking, et pense que « pour cela il faut effectuer la DUP » :<br><br>Après un rappel du « projet de la mairie », émet<br>1) un avis sur la reprise du site « il est temps que la ville supprime ce point noir »,<br>2) un avis sur le projet :<br>- d'accord pour conserver les bâtiments et prévoir de lourdes restaurations, y compris pour le coût ;<br>- demande que la desserte du site soit améliorée (située entre une rivière infranchissable et une voie ferrée, la rue n'est pas une « voie résidentielle ») et souligne que le projet en instance de construction, pourrait avoir pour effet d'accroître le nombre d'automobilistes ;<br>- plaide pour résoudre la pénurie de stationnement du quartier, explique que les nouvelles règles ne doivent pas pénaliser les habitants actuels qui ont besoin de routes, de places de parking, etc. et que « l'aménagement du site ne doit pas aboutir à dégrader encore un plus le cadre de vie des riverains » ;<br>- estime que le programme d'animation devra tenir compte de l'existant (Ferme équestre) et que l'utilisation « loisir » semble plus conforme aux lois de la nature, que des logements et rappelle que la qualification de « territoire à très fort risque d'inondation » a été décernée à Montgeron par le préfet après la parution du PPRI. |  | X | X | X |

|       |          |  |   |   |   |  |   |   |   |   |
|-------|----------|--|---|---|---|--|---|---|---|---|
| R1-7  | 08/07/17 | Michel Actis<br>18 rue Moulin de Senlis<br>91230 - Montgeron           | X | X |   | - Aucune opposition au projet proposé, mais essayer de résoudre le problème des parkings – « Accord pour la DUP »<br><br>- Demande de « préserver et maintenir ce lieu historique, culturel et esthétique sur le plan environnement ».   | X | X | X |   |
| R1-8  | 08/07/17 | Brigitte et Patrice<br>Malaigne<br>14 rue Eurbory<br>91230 - Montgeron | X | X |   | - déclarent « Sommes favorables à ce futur projet - Sauvons le patrimoine »  | X |   |   |   |
| R1-9  | 08/07/17 | Mme Poulain<br>17 rue Charles Vaillant<br>91230 - Montgeron            | X |   | X | « Le moulin de Senlis a une histoire qui remonte à plusieurs époques. Avec son passé, son style , ce château est un patrimoine que la commune doit pouvoir acquérir pour le réhabiliter et le transformer avant d'en faire soit un musée, soit un lieu ouvert à la culture, soit un site à visiter, soit une école de peinture – un lieu culturel et touristique. »  | X |   |   |   |
| R1-10 | 08/07/17 | Mme K. Tronet<br>17 rue Thiébaud<br>91230 - Montgeron                  | X |   | X | - préserver ce lieu chargé d'histoire ;<br>- aucune opposition au projet tel que présenté ;<br>- lieu emblématique de la commune ;<br>- « le programme lui permettrait de continuer à vivre » ;<br>- bonne initiative de dédier les salles associative à l'art.  | X |   |   |   |
| R1-11 | 08/07/17 | Mme Elena Ryndina<br>Mme Secedmyła Kotans                              |   | X |   | <b>Association culturelle orthodoxe russe de l'Essonne</b><br>inscrit les coordonnées du père Nikodim.   |   |   |   | X |
| R1-12 | 18/07/17 | Société d'histoire locale<br>91230 - Montgeron                         |   | X | X | <b>Association Société d'histoire locale de Montgeron (SHLM)</b><br>« Dans l'espoir qu'une bonne solution sera trouvée pour ce cher Moulin », dépose une nouvelle contribution, complémentaire de celle du 4/07 (Cf. R1-1) après lecture du dossier d'enquête ;<br><br>1) pour la réhabilitation du bâti, souhaite que :<br>- les façades et les toitures soient conservés dans leur disposition, ornementation et style, et détaille pour chaque bâtiment les éléments à conserver, notamment le maintien des ouvertures existantes et la roue du Moulin pour le bâtiment A , l'arc brisé, le mur crénelé, la tourelle et les | X | X | X | X |

|       |          |  |   |   |  |  |   |   |   |
|-------|----------|--|---|---|--|--|---|---|---|
|       |          |  |   |   | <p>sculptures décoratives pour le bâtiment D ;<br/>- l'aménagement de la cour ne doit pas la réduire à l'état de parking.</p> <p>2) le parc boisé doit être intégralement préservé, et le cheminement prévu raccorderait tous les itinéraires de promenade de la liaison verte, mais il n'est pas définit précisément ;</p> <p>3) le local associatif, de réception ou de restauration justifie la globalité d'une entreprise, présentée comme d'utilité publique, mais laisse une place réduite aux équipements communaux ;</p> <p>4) « L'église byzantine est logiquement exclue du projet .../... ne pourrait-elle être rapprochée du pôle religieux de Sainte Geneviève des Bois ? » ;</p> <p>5) « le problème des accès et du parking se pose avec acuité » ;</p> <p>En conclusion, « la réhabilitation du Moulin de Senlis que nous approuvons avec les réserves susdites, enrichirait grandement le patrimoine de la commune de Montgeron .../... de même le moulin reprendrait toute sa place parmi les autres points d'ancrage dans la vallée de l'Yerres .../... Parc Caillebotte, moulin de Brunoy, chaîne des moulins, etc. Et peut-être au-delà dans le cadre qui rassemblerai ces territoires, celui de l'intercommunalité ? »</p> |  |   |   |   |
| R1-13 | 18/07/17 | Jeannine Gueremy<br>95 rue Moulin de Senlis<br>91230 - Montgeron | X |   | Prise de connaissance du dossier et échanges avec le commissaire enquêteur.  |  |   |   |   |
| R1-14 | 12/07/17 | Pierre Ogier<br>2 rue Moulin de Senlis<br>91230 - Montgeron      | X | X | <p>Complète sa contribution du 8/8 (cf. R1-6) :</p> <p>- « Compte tenu de la loi de 1905, il ne semble pas possible que la ville achète l'église orthodoxe » ;</p> <p>- mais « la limite de propriété ne doit pas devenir une limite à l'intérêt des Montgeronnais envers la Russie d'aujourd'hui, et en particulier pour son art » ;</p> <p>il faut veiller à créer une dynamique, source de développements ultérieurs pour la ville. Une partie du terrain cadastré AB2 n'est-elle pas sur Crosne ? Cela n'ouvre-t-il aucune possibilité ? »</p>   |  | X | X | X |

|       |          |  |   |   |   |  |   |   |   |
|-------|----------|--|---|---|---|--|---|---|---|
| R1-15 | 18/07/17 | Alain Le Tadic<br>6 rue d'Eschborn<br>91230 - Montgeron  | X | X |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Je suis pour ce projet. Il faut absolument sauver le Moulin de Senlis ;</li> <li>- Il fait partie intégrante du patrimoine de notre commune culturel, historique et environnemental » ;</li> <li>- reste à trouver l'emplacement des parkings ;</li> <li>- « Quelle belle idée de créer une salle pour les associations ! »</li> </ul>  | X | X | X |
| R1-16 | 21/06/17 | Renaud Arpin<br>11 résidence Cascades<br>91230 - Montgeron   | X |   | X | <p>Ancien président de la Société d'histoire locale de Montgeron.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- approuve la philosophie générale du projet « Il est de bon sens d'associer la valorisation du patrimoine et les besoins de la commune en logements et en locaux associatifs, tout en intégrant le site à la liaison verte de la vallée de l'Yerres » ;</li> <li>- éprouve cependant quelques inquiétudes quant à la réhabilitation et s'associe aux remarques déposées par la Société d'histoire locale (cf. R1-1 et R1-12) ;</li> <li>- les éléments de patrimoine sont peu répertoriés dans le dossier d'enquête ;</li> <li>- « Peut-on réfléchir à l'importance de l'eau dans la mise en valeur du Moulin ? » ;</li> <li>- l'Yerres arrivait jusqu'au Moulin avant les travaux de terrassement réalisés en 1980 pour la édifier la passerelle ;</li> <li>- « quelles seraient les solutions envisageables pour retrouver l'ancienne qualité paysagère de cette partir du site ? »</li> </ul> | X |   | X |
| R1-17 | 21/06/17 | Alain Senée<br>Joël Jacquet, membre<br>du Conseil<br>d'administration de la<br>SHL- Montgeron<br>Archéologues<br>91230 - Montgeron |   | X | X | <p><b>Archéologues de l'Association « Société d'histoire locale de Montgeron »</b></p> <p>1) demandent de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réaliser un diagnostic archéologique complet du site avant toute intervention ;</li> <li>« des témoignages de nombreuses occupations du site depuis la préhistoire sont encore présents dans le sol des abords des constructions actuelles » ;</li> <li>- faire une étude spécifique de leur bâti ;</li> <li>- rétablir la continuité écologique de l'Yerres ;</li> <li>- faire effectuer un enregistrement préalable des éléments patrimoniaux du Moulin par des équipes spécialisées ;</li> </ul> <p>2) expliquent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les diagnostics sont effectués par l'INRAP sous le contrôle du Service régional d'archéologie d'Île-de-France. La prescription est faite sous sa responsabilité ;</li> </ul>  | X |   | X |



|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  | <p>services touchant au tourisme, à l'art et à l'environnement) ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- approuve l'idée d'un espace de réception et de restauration ;</li><li>- mais conteste le programme immobilier résidentiel « tout à fait inadéquat » ;</li><li>- s'oppose à l'implantation de 26 logements et à l'accueil de 80 à 100 personnes en résidents permanents, exposées au risque d'inondation ;</li><li>- propose de chercher l'équilibre économique en portage avec la CAVVVS ;</li><li>- demande l'approfondissement de points du dossier, sans remettre en cause la légitimité de la DUP (objectifs du PADD, choix d'implantation de logements non fondé, stationnement et circulation délicates) ;</li><li>- espère que cette enquête ouvre une phase de concertation, notamment avec les associations ;</li></ul> <p><u>2) sur la présentation du projet communal, objet de la DUP</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- argument positif supplémentaire : sa proximité avec le Triangle Nord de la ville, valorisé par ce projet, son accessibilité aisée depuis Crosne ;</li><li>- avis favorable de la CRPS pour l'inscription du site aux titre des Monuments Historiques, en novembre 2016 (Cf. SHLM) ;</li><li>- classement de la vallée de l'Yerres avale, 23/12/06, au titre de la loi 1930 ;</li><li>- tracé d'un cheminement en continuité avec la liaison verte (90km) ;</li><li>- localisation et occupation du bâti « Lors de l'enquête publique, le propriétaire, représenté par son mandataire judiciaire devra justifier des baux existants » ;</li><li>- quelle est la réalité administrative et fiscale des logements ? Peut-on parler de logements ?</li><li>- partage le projet autour d'un pôle associatif, de l'activité de réception, de la restauration du patrimoine bâti remarquable, du maillage de la liaison verte, de la préservation des milieux naturels et du paysage,</li><li>- mais donne un avis défavorable à l'implantation de logements, contraire à l'esprit du SAGE de l'Yerres et du PPRI ;</li><li>- demande la construction d'un mur anti-bruit le long de la voie ferrée ;</li><li>- souhaite disposer d'informations complémentaires sur les continuités en zone humide : cf. « le seuil 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 .../... »</li></ul> |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|



|       |          |   |   |   |   |   |  |   |   |  |  |
|-------|----------|---|---|---|---|---|--|---|---|--|--|
|       |          |   |   |   |   | son ampleur et de son impact sur la vallée de l'Yerres ».   |  |   |   |  |  |
| R1-20 | 21/07/17 | Aude Bristot<br>Sébastien Barké<br>Amarantha Bourgeois<br>conseillers municipaux<br>91230 - Montgeron | X | X | X | <p><b>Association « Montgeron passionnément »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le Moulin fait partie intégrante de l'histoire de Montgeron et les habitants y sont très attachés ;</li> <li>- la ville cherche à la protéger et à la réhabiliter depuis des années, mais se heurte à « des méandres administratifs et judiciaires complexes » ;</li> <li>- estime que la DUP est un élément positif dans l'avancement du dossier ;</li> <li>- émet les réserves suivantes :</li> </ul> <p>1) <u>le dossier est peu développé sur les qualités architecturales du site</u><br/>-demande de mieux répertorier les éléments architecturaux qui nécessiteront une réhabilitation spécifique (matériaux et savoirs-faire) ;</p> <p>2) <u>au regard du PPRI de l'Yerres</u><br/>- cite les textes réglementaires ;<br/>- rappelle l'inondation brutale de juin 2016 et le traumatisme des résidents évacués en urgence ;<br/>- demande un réactualisation des données prenant en compte cette crue ;<br/>- explique que la totalité du volume du bâtiment (A) ne peut être exploité ;<br/>- demande des précisions sur l'aménagement des berges de l'Yerres pour contenir les débordements<br/>- communique quatre photos montrant la présence de l'eau dans les rues et dans la cour du Moulin ;</p> <p>3) <u>au niveau du programme de logements</u><br/>- demande une ventilation du nombre de logements par typologie ;<br/>- application des règles /place de PMR, niveau de plancher PHEC ;<br/>- demande à connaître la nature du futur bailleur ou promoteur ;<br/>- demande le chiffre précis du taux de logements sociaux ;</p> <p>4) <u>juxtaposition d'activités variées dans 4 bâtiments formant un espace clos</u><br/>- évoque des conflits de voisinage, nuisances sonores, problèmes de gestion des espaces publics/privés</p> |  | X | X |  |  |

|       |          |  |   |   |   |   |  |  |  |   |
|-------|----------|--|---|---|---|---|--|--|--|---|
|       |          |  |   |   |   | <p>5) <u>question cruciale éludée sur le stationnement et les parkings</u><br/>                 - la cour servira-t-elle de parking ou existent-il des alternatives ?<br/>                 - lesquelles ? À faire apparaître dans le dossier ;</p> <p>6) <u>le coût financier</u><br/>                 - l'estimation semble rapide ;<br/>                 - la projection financière ne présente pas les subventions qui pourront intervenir pour alléger le portage de la ville ».</p> <p><u>En conclusion :</u><br/>                 - le dossier manque d'informations, notamment sur les équilibres en jeu et la viabilité du projet ;<br/>                 - s'interroge « l'aspect polyvalent garantit-il une évolution stable et pérenne du Moulin de Senlis pour développer son attractivité et son rayonnement ? » ;<br/>                 - propose « un projet à vocation culturelle, associative et touristique ne serait-il pas plus pertinent ? »<br/>                 - déclare « En l'état actuel du projet et des questionnements qu'il suscite, le groupe ne pourra émettre un avis favorable que par retour de réponses claires apportées par tous les moyens jugés utiles par l'autorité publique à l'instruction de ce nouveau projet ».</p> |  |  |  |   |
| R1-21 | 21/07/17 | Vitaly Ziouzine<br>Yvan Ziouzine<br>88 av Général de Gaulle<br>91230 - Montgeron | X |   | X | <p>cf. R1-2<br/>                 même contribution<br/>                 +<br/>                 - propose un 2ème projet : musée des métiers traditionnels, comme meunier, peintre, avec création d'ateliers d'artistes ;<br/>                 - s'oppose aux « Orthodoxes de l'église »</p>   |  |  |  | X |
| R1-22 | 21/07/17 | M. A. Morin<br>91230 - Montgeron   | X | X |   | <p>- il est important de réserver ce lieu chargé d'histoire ;<br/>                 - aucune opposition au projet ;<br/>                 - il faut protéger l'environnement et l'esthétique ;<br/>                 - Ok pour la DUP.</p>   |  |  |  |   |
| R1-23 | 21/07/17 | Véronique Kechoff<br>91230 - Montgeron   | X |   |   | Conteste les déclarations de Vitaly Ziouzine.   |  |  |  | X |



| OBSERVATIONS |                       |   |             |             | REGISTRE PARCELLAIRE |  |  |                  |               |                  |                   |            |
|--------------|-----------------------|---|-------------|-------------|----------------------|--|--|------------------|---------------|------------------|-------------------|------------|
| N°           | Date de l'observation | Identité du public  | Particulier | Association |                      |  |  | Concertation - 1 | Programme - 2 | Circulations - 3 | Liaison verte - 4 | Autres - 5 |
| R2-1         | 21/07/17              | Vitaly Ziouzine<br>88 av Général de Gaulle<br>91230 - Montgeron | X           |             |                      |  |  |                  |               |                  |                   | X          |
| R2-2         | 21/07/17              | Véronique Kedroff<br>secrétaire de<br>l'association             |             | X           | X                    | <p><b>Association Cultuelle orthodoxe russe Saint-Séraphin de Sarov</b></p> <p>Affirme que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la paroisse est locataire de l'association Centre d'Aide ;</li> <li>- l'association Centre Aide est propriétaire, mis en liquidation judiciaire ;</li> <li>- l'association culturelle orthodoxe russe (ACOR) enseigne le catéchisme, des langues, du chant, et autres activités artistiques ;</li> </ul> <p>Explique que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- depuis l'après-guerre, l'église utilisait la totalité des bâtiments et du terrain ;</li> <li>- le bâtiment B servait de réfectoire et de salle de cours, le bâtiment A pour les grandes fêtes, les mariages et les concerts organisés par la communauté russe de Montgeron et de Paris ;</li> <li>- la mairie possède le bail de l'association culturelle, l'avis d'impôt local, etc.</li> </ul> <p>Demande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jouir du bâtiment B, ce qui implique un nouveau découpage ;</li> <li>- soit garder la possession de la totalité du Moulin de Senlis, soit l'église avec le terrain attenant et le bâtiment B ;</li> <li>- les activités liés au projet et la destination n'engendrent pas de gêne ou de</li> </ul> |  |                  |               |                  | X                 |            |

|  |  |  |   |   |  |   |  |                                   |  |  |  |   |
|--|--|--|---|---|--|---|--|-----------------------------------|--|--|--|---|
|  |  |  |   |   |  |   | <p>perturbations à l'égard de la paroisse ;<br/>                 - les prêtres et gardien de l'église soient relogés sur place ;</p> <p><u>En conclusion :</u><br/>                 « je souhaite compléter cette déposition par un courrier avec des informations et des documents que je communiquerai à la mairie si possible avant mercredi 26 juillet 2017 ».</p> |                                   |  |  |  |   |
|  |  |  | 1 | 1 |  | 1 |  | <b>Total des observations : 2</b> |  |  |  | 2 |