

*Contribution du groupe « Montgeron, passionnement ! »
Groupe des élus socialistes, citoyens et républicains du Conseil municipal.*

**ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DES ACQUISITIONS FONCIÈRES
DANS LE CADRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU MOULIN DE SENLIS**



Le Moulin de Senlis fait partie intégrante de l'histoire de notre ville. Fleuron de notre patrimoine architectural et culturel, les Montgeronnais-es ont un attachement particulier pour ce site remarquable, au charme indéniable souligné notamment par sa situation en bordure de l'Yerres.

Depuis des années, la ville de Montgeron cherche à protéger et à réhabiliter le Moulin de Senlis pour lui rendre ses lettres de noblesse mais elle s'est trouvée confrontée à des méandres administratifs et judiciaires extrêmement complexes.

La procédure de déclaration d'utilité publique apparait comme un élément positif dans l'avancement de ce dossier et permet d'entrevoir une issue favorable pour engager une réhabilitation et une revalorisation légitime de ce patrimoine.

Néanmoins, le dossier de l'enquête publique appelle des observations et des réserves :

- 1) Le dossier est peu développé sur les qualités architecturales du site** et sur les incidences de son classement dans le cadre d'une protection partielle des bâtiments au titre des monuments historiques. L'évolution de la dévolution au cours des siècles et les différents héritages architecturaux ont laissé des empreintes architecturales atypiques dont on observe encore de nos jours des éléments en plus ou moins bon état de conservation, en façade. Ces éléments architecturaux associés à des éléments intérieurs existant dans les bâtis (tels que le grand escalier dans le bâtiment A) auraient dû être répertoriés avec précision car leur réhabilitation très spécifique, en termes de matériaux et de savoir-faire, par des compagnons ou artisans spécialisés paraît sous-estimée dans le montage global du budget.

- 2) Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yerres**, approuvé en juin 2012, inscrit ce site en zone rouge au nord, en zones saumon et bleue au sud. Concernant les zones humides, les abords du Moulin de Senlis ont été confortés par la DIREN en 2009 en enveloppes de classe 2 et 3.

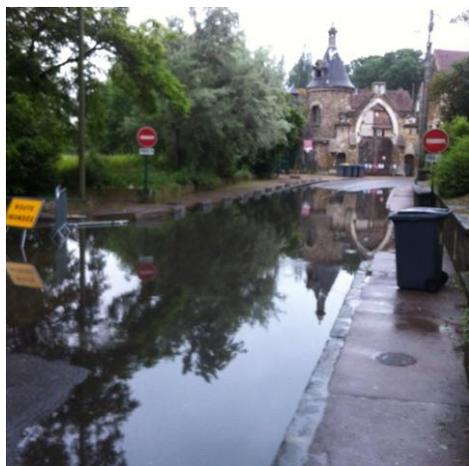
Au regard de ces réglementations, la législation autorise aujourd'hui la réhabilitation des bâtiments existants à partir du moment où le projet n'augmente pas la population permanente soumise aux risques.

Or, de fortes inondations ont eu lieu en juin 2016. La montée des eaux a été très brutale et rapide : en quelques heures à peine, les eaux de l'Yerres et le trop plein des eaux usées ont envahi la cour du Moulin et les rues de desserte (cf. photos ci-après). Une évacuation des résidents a été réalisée en urgence. Les riverains ont vécu un véritable traumatisme et conservent encore pour une grande part des stigmates des dégâts des eaux. Ces stigmates et dégradations sont toujours visibles sur les quatre bâtiments qui composent le site du Moulin.

Rue du Moulin de Senlis



Rue du Gué



Cour du château (bâtiment A en arrière-plan)



Au regard de la nature de cette catastrophe naturelle et de ses retentissements sur l'environnement immédiat et sur les bâtiments, des interrogations apparaissent sur le caractère dépassé et caduque (2012 et 2009) des textes en vigueur qui ne prennent pas en compte cette crue exceptionnelle, sans réactualisation des données. Ainsi, ces documents autorisent l'aménagement tel que défini dans le dossier d'enquête publique, conformément au PLU en vigueur : zone UA pour les bâtiments et Na pour les parties naturelles non bâties. Le volume existant peut donc être exploité.

Seul le fait de rendre « moins vulnérables » les bâtiments est stipulé. A aucun moment, il n'est fait mention d'aménagements spécifiques des berges ou travaux dédiés sur la rivière de l'Yerres qui minimiseraient à terme les ravages d'une crue d'une ampleur identique.

Le projet ne peut faire l'économie technique et financière de ce volet déterminant.

3) Au niveau des logements, le projet présenté prévoit de réduire le nombre de logements de 33 à 26, et de diminuer la surface habitable de 1830 m² à 1466 m².

Le document insiste sur le parcours résidentiel à proposer aux Montgeronnais par diversification de l'offre. Travailler sur la pénurie de petits logements à destination des jeunes ménages ou des seniors constitue une réponse partielle aux nombreuses demandes en attente sur notre commune.

La nature des logements n'est pas précisée, la ventilation du nombre de logements par typologie non plus. Il est indiqué que « la ville envisage la possibilité de se rapprocher d'un opérateur extérieur pour réaliser tout ou partie du programme souhaité ».

La question de logement adapté, obligation légale, (et de place PMR associée) n'est pas non plus abordée alors que le niveau de plancher habitable sera déterminé par des relevés altimétriques engendrant une réorganisation des locaux et impactant la hauteur des accès (semi-niveaux ?) ...

Bailleur social ou promoteur privé pour un projet d'accession à la propriété ? Cela n'est nullement spécifié. Le dossier fait état d'une stabilité du nombre d'habitants. Cette assertion est erronée puisqu'au dernier recensement, l'Insee indiquait une évolution positive de la population à 23 839 habitants contre 23 131 en 2013.

Le pourcentage de logements sociaux est évasif « légèrement près de 24% » alors que la ville a reçu le taux précis pour 2016 des services de la Préfecture, non communiqué.

Par ailleurs, le dossier est incomplet puisqu'il ne fait pas apparaître, en toute transparence, un état des logements affectés au un pour un dans la phase 1 de l'ANRU de la Prairie de l'Oly. La prise en compte de cet élément est nécessaire car il semblerait que la reconstitution de l'offre ne soit pas atteinte.

Ce projet est notamment valorisé par la réaffectation de logements vacants qui constituait une mesure phare et prometteuse du PLU de décembre 2016, approuvé par la majorité. Compte-tenu du nombre de logements vacants recensés sur le territoire de la commune dans le rapport de présentation du PLU (8,13% soit 811 logements en 2011), cette reconversion s'avère plutôt intéressante mais limitée. Ce projet correspond à la première opération concrète relative à la vacance de logements depuis le début du mandat.

4) « La ville de Montgeron envisage de faire du site du moulin de Senlis un pôle comprenant des salles associatives et de réceptions, ou des salles de restauration ainsi que des logements, l'ensemble s'inscrivant dans un espace naturel de qualité le long des rives de l'Yerres ».

La juxtaposition d'activités très variées dans quatre bâtiments formant un espace clos, contraint et tourné vers la cour du Moulin entraînera mécaniquement des effets pervers tels que des conflits de voisinage, nuisances sonores, problématique de différenciation et de gestion des espaces publics/privés dans un site jouxtant un quartier sensible de transit, difficile à sécuriser. Comment peut-on concilier des locaux publics, salles associatives, locations de salles ou restaurant de 50 couverts...ouverts jusqu'à des heures tardives, avec du logement privé ou collectif ?

A concilier également avec la vie du lieu de culte orthodoxe en limite séparative...

5) Le dossier élude totalement la question, pourtant cruciale, du stationnement et des parkings.

26 logements identifiés, salles associatives ou restaurant...le stationnement est-il pressenti au sein même de la cour du Moulin ? Alors que cette cour se caractérise par son charme et la qualité architecturale potentielle des façades après restauration.

Cette cour concentrera-t-elle l'ensemble des stationnements ou existent-ils des alternatives absentes du dossier sachant que la rue étroite du Moulin de Senlis ne peut absorber de stationnements supplémentaires et répond à peine aux besoins des riverains directs. En effet, plusieurs pavillons environnants n'offrent pas de place de stationnement sur la parcelle en interne. (Riverains et offices religieux de l'église Saint Séraphin de Sarov se partagent l'espace public en termes de stationnement).

6) Le coût financier pour un projet de cette envergure, avec les contraintes structurelles, architecturales et géologiques avérées, **paraît sous-estimé et hasardeux**. L'estimation des coûts semble bien rapide pour un site en attente d'une protection des bâtiments historiques, en zone inondable et dont le bâti est fortement dégradé, avec des structures fragilisées par le manque d'entretien et les inondations...

Cette projection financière engage d'ores et déjà les finances de la ville de manière conséquente, elle ne présente pas les subventions qui pourront intervenir pour alléger le portage de la ville. A ce titre, le montage budgétaire est lacunaire.

Le montant des frais d'enquête à la charge de la commune de Montgeron n'est pas porté à connaissance.

Conclusion

Le projet d'ensemble n'apparaît pas suffisamment abouti. Le dossier présenté dans l'enquête publique interroge sur les équilibres en jeu et la viabilité du projet. Equilibre environnemental, équilibre en offre de logements, de stationnements, et équilibre financier pour ne pas grever lourdement les finances de la ville qui connaît déjà une fiscalité locale lourde pour les ménages.

L'aspect polyvalent du projet garantit-il une évolution stable et pérenne du Moulin de Senlis pour développer son attractivité et son rayonnement ?

Un projet à vocation culturelle, associative et touristique ne serait-il pas plus pertinent ?

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.

*Aude Bristot - Sébastien Barké - Amarantha Bourgeois
Conseillers municipaux*