

Quel devenir pour le Moulin de la Fosse à Saint Sauveur sur Ecole ?

Compte rendu de réunion du 28 novembre 2014

Rédacteur : Ann Carer, chargée de mission architecture, Parc naturel régional du Gâtinais français.

Présents : M Baguet, Mme Bourguignon, M Decat, M Bourguignon, M Marson, M Bach, Mme Carer

Etat des lieux :

Depuis le mois de juin 2014, le site a connu 5 inondations suite à de fortes pluies (le 10 juin, le 14, le 21 et le 28 juillet). Le bief débordant, la maison d'habitation (bâtiment A) est entourée d'eau mais le niveau ne dépasse pas le niveau zéro du plancher rez de chaussée. En revanche l'humidité très présente laisse penser que l'eau remonte dans le bâtiment par capillarité via le sol. L'enlèvement des algues qui s'accumulent sur la grille en amont de la roue mobilise le cantonnier quotidiennement y compris les week end et durant ses vacances. On a constaté récemment l'effondrement d'une partie de la berge proche de la roue.

Depuis deux jours, la municipalité a supprimé cette grille afin d'observer d'éventuelles améliorations.

Problématique :

Aujourd'hui, la commune travaille

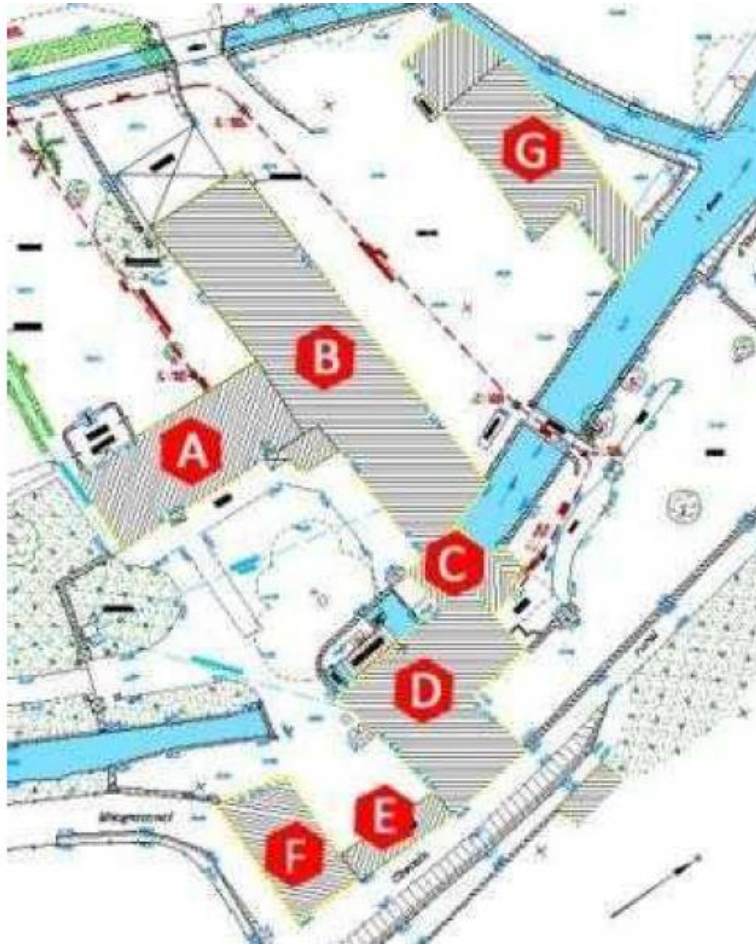
- à réduire les problèmes d'inondation du site
- s'interroge sur son devenir dans la situation financière qui est la sienne

Plusieurs scénarios sont à envisager :

- la revente de l'ensemble du site
- la réhabilitation et l'occupation du site permettant de préserver tout ou partie du patrimoine dans des projets abordables financièrement pour la commune de Saint Sauveur.

Plusieurs programmes sont envisagés lors de la réunion :

Parc public, place publique, logements communaux, ateliers techniques, stationnements, centre de formation, chantier d'insertion.



- A: Bâtiment d'habitation
- B: Granges
- C: Fromagerie, petit logement
- D: Moulin et sa roue
- E: Passage rampe, accès au moulin
- F: Bâtiment chambre à farine
- G: Hangar dans cour des granges

Le long de la route départementale n°50, le site peut offrir un parc public pour les habitants de la commune.

La cour du moulin comprise entre les bâtiments A, B, C et D offre le potentiel d'une place publique.

Le bâtiment A comporte deux logements qui peuvent être réhabilités. L'un au rez de chaussée (T4) avec un jardin possible à l'ouest et le second à l'étage (T2 T3) avec un accès indépendant peu aisé.

Le Moulin (bâtiment D) comprend également un logement atypique (T3) avec plusieurs jeux de niveaux. Il peut également être réhabilité et offre un accès possible à un jardin au Nord.

Le bâtiment F (chambre à farine) accueille également un logement qui peut être réhabilité (T2) à l'étage accessible depuis un escalier bois.

Il est à noter que l'ensemble de ces logements est inoccupé depuis les années 1990. L'ampleur des travaux varie en fonction de l'état de chacun et le coût de leur réhabilitation entrainera une priorisation des actions de la commune sur le site en fonction de son enveloppe financière.

La question de la mise aux normes de ces logements en termes d'accessibilité est liée au coût des travaux. La mise aux normes doit être faite si et seulement si les travaux de réhabilitation ont un coût

supérieur ou égal à 80% de la valeur du bâtiment (vu avec mairie conseil). Si tel est le cas, les exigences seront celles d'une construction neuve.

L'accueil de résidents sur le site présente l'intérêt d'avoir des personnes assurant une veille sur la rivière et le moulin et pouvant prévenir la commune en cas de besoin d'intervention rapide. La réhabilitation d'un logement à destination d'un gardien peut également être envisagée.

Le hangar (bâtiment G) pourrait abriter le stationnement des logements réhabilités ou bien accueillir le stockage des services techniques de la commune.

Les granges (bâtiment B) peuvent éventuellement servir de lieu de stockage mais la problématique de l'eau sur le site reste à solutionner. On observe en effet des inondations régulières, l'eau pouvant monter jusqu'à 10cm au-dessus du sol. Les murs présentent des traces d'humidité importantes, l'eau remontant par capillarité jusqu'à 1.5m de hauteur.

A faire :

- un bilan des études et diagnostics déjà réalisés sur le site afin d'analyser les besoins en diagnostics complémentaires au besoin
- une estimation des coûts de réhabilitation des bâtiments via un économiste de la construction sachant sur la réhabilitation de bâti ancien.
- une mise en relation de la commune de Saint Sauveur avec d'autres communes ayant l'expérience récente de la réhabilitation de logements dans le bâti ancien (Boigneville, Prunay, Moigny, ...).
- Une mise hors d'eau, hors d'air de l'ensemble des bâtiments (entretien des toitures, retailage, enlèvement des mousses, entretien des gouttières, des ouvrants, suppressions des végétaux grimpant détériorant les enduits, etc) et l'entretien des espaces extérieurs (élagage de l'arbre central, entretien des abords). L'équipe du Parc se tient à la disposition de la commune pour les accompagner spécifiquement sur ce sujet.

Document transmis : PAYSAGE ET BIODIVERSITE Diagnostics et orientations d'aménagement Site du moulin de la fosse Saint-Sauveur-sur-Ecole 24 septembre 2013 Parc naturel régional du Gâtinais français.