Monsieur Jean FURGEROT

15 chemin de la Gouttière

91310 LINAS

Tél : 06 09 01 00 30

Monsieur le Préfet de l’ESSONNE,

C/o Monsieur le Sous-Préfet de Palaiseau

Bureau des Actions Interministérielles et de l’Environnement

Avenue du Général de Gaulle

91125 PALAISEAU

Objet : Demande de création de l’AFU autorisée de « la Plaine » à MONTLHERY

PJ : Un dossier complet de demande de création en 10 exemplaires

Monsieur le Préfet,

En ma qualité de propriétaire d’un terrain situé dans le Secteur de La Plaine de MONTLHERY, classé au regard du Plan Local d’Urbanisme pour grande partie en zone AU « A urbaniser » et pour le reste en zone Naturelle « N », j’ai initié avec une majorité qualifiée de propriétaire un projet d’aménagement qui doit se réaliser sous la forme d’une association foncière urbaine autorisée en application des articles L.322-1 et suivants du code de l’urbanisme.

Le périmètre du projet d’AFU autorisée concerne 35 propriétaires qui détiennent ensemble une superficie de 103 893 m² de terrain. En concertation avec la ville et vos services, un projet d’aménagement d’ensemble a ainsi été établi permettant la meilleure utilisation possible de la totalité du site, avec une intégration de la partie naturelle sous forme d’espaces à usage de parc paysager ; respectant ainsi la logique d’une association syndicale de traiter l’ensemble des propriétaires de manière équitable et dans leurs intérêts légitimes.

Aujourd’hui le programme a été définitivement arrêté à 350 logements afin de respecter les dispositions du SDRIF[[1]](#footnote-1) en matière de densité (35 logements à l’hectare) avec un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux. Il s’agit de réaliser un nouveau quartier de MONTLHERY avec les équipements d’accompagnement (voiries, réseaux, espaces collectifs ou d’intérêt général).

En application de l’article 11 de l’ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, *« un ou plusieurs propriétaires intéressés (…) peuvent demander la création d’une association syndicale autorisée* ».

J’ai donc l’honneur de solliciter de votre haute bienveillance, la création de l’association foncière urbaine qui aura pour objet conformément au 1° de l’article L.322-2, «  *Le* *remembrement de parcelles et la modification corrélative de l’assiette des droits de propriétés, des charges et des servitudes y attachées, ainsi que la réalisation de travaux d’équipement et d’aménagement nécessaires* » et sera intitulée « Association Foncière Urbaine Autorisée de Remembrement de La Plaine » dite « AFUA de La Plaine ».

Vous trouverez sous ce pli outre un projet de statuts conforme aux dispositions du second alinéa de l’article 7 de l’ordonnance susvisée, le dossier de demande exigé par les dispositions de l’article R.322-6 du code de l’urbanisme.

Je vous précise que c’est l’AFU autorisée de la Plaine qui exercera la qualité de personne titulaire du droit de délaissement prévue à l’article L.322-3, 2° du code de l’urbanisme conformément à ses statuts.

Il vous appartient désormais en votre qualité d’autorité compétente d’instruire cette demande et conformément aux dispositions de l’article 8 du décret du 3 mai 2006 de lancer l’enquête administrative nécessaire à sa création (consultations imposées par la réglementation) et en application de l’article R.322-3 II, 2ème alinéa du code de l’urbanisme

- D’ordonner par arrêté préfectoral l’ouverture de l’enquête publique ;

- D’organiser la consultation des propriétaires en les convoquant en assemblée générale constitutive.

Par délibération du 13 décembre 2016, le conseil municipal de la commune de MONTLHERY a donné son entier accord à la création de l’ « AFUA de La Plaine ».

Pour votre information, j’ai recueilli de la part des propriétaires, l’accord de principe exigé par l’article L.322-3 du code de l’urbanisme sous la forme d’une majorité qualifiée à savoir plus des deux tiers des propriétaires regroupant ensemble plus des deux tiers de la superficie. Toutefois, en application de l’article L.322-3-1 et par dérogation à l’article précité, l’AFU autorisée peut être créée avec seulement 50 % des propriétaires *« lorsque la localisation ou la configuration des parcelles limite de façon importante les droits à construire prévus par le document d’urbanisme* ». Tel est le cas de notre AFUA puisqu’en l’état actuel la localisation des terrains classés en zone AU inconstructible au PLU approuvé limite de façon importante les droits à construire.

En restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l’assurance de ma considération respectueuse.

MONTLHERY, le 01 décembre 2017

Charles Jean FURGEROT

Propriétaire initiateur de l’ « AFUA de La Plaine »

1. Schéma directeur de la Région Ile de France approuvé [↑](#footnote-ref-1)