



PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE NORD

Affaire suivie par : Pierre RAMEL
Tél. : 01.60.76.32.09
Mél : pierre.ramel@essonne.gouv.fr

Évry, le

15 FEV. 2018

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de
Palaiseau
Avenue du Général de Gaulle
91 125 PALAISEAU

Objet : Avis sur le dossier de création d'Association Foncière Urbaine Autorisée de « la Plaine » à Montlhéry.

Par courrier du 14 décembre 2017, vous m'avez transmis pour avis le dossier présenté par M. Furgerot, qui sollicite l'ouverture d'une enquête publique, préalable à la création d'une Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUa) sur le secteur de « la Plaine » à Montlhéry. Une AFUa (articles L322-1 à 16 et R*322-1 à 31 du Code de l'Urbanisme) est créée sur autorisation du Préfet, après accord du Conseil municipal et après enquête publique. Elle permet notamment de passer outre l'opposition de certains propriétaires sans recourir à l'expropriation.

Le présent dossier a pour objet la constitution d'une Association Foncière Urbaine Autorisée qui aura notamment pour mission le remembrement du foncier et les travaux d'aménagement nécessaires à la création d'un nouveau quartier. **Le projet de remembrement fera l'objet d'un second dossier et d'une seconde enquête publique.** Conformément à l'article R.322-8 du Code de l'Urbanisme, cette seconde enquête publique sera organisée après vérification que le projet de remembrement est compatible avec les règles d'urbanisme en vigueur.

Le présent avis résulte d'une analyse du dossier qui ne préjuge pas de la délivrance des futures autorisations d'urbanisme.

Orientations d'aménagement et programmation du projet :

Bien que le projet d'aménagement ait vocation à être précisé dans le dossier de remembrement, le dossier de création de l'AFUa notifié présente d'ores et déjà des orientations d'aménagement et de programmation qui appellent les remarques suivantes de ma part.

Le projet se situe à Montlhéry à proximité de la Route Nationale 20 sur un secteur d'environ 10 ha qui a aujourd'hui une vocation agricole. La programmation du projet telle que présentée dans le dossier est composée de 350 logements dont un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux. La typologie des logements, tant dans leur forme que dans leur statut apparaît variée. Les 350 logements se répartissent en 200 logements collectifs (R+1+C à R+2), 26 logements collectifs intermédiaires (R+1), 52 maisons de ville groupées et 72 maisons individuelles (R+C).

La densité brute de 35 logements par hectare apparaît aujourd'hui compatible avec les orientations réglementaires du Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) relatives aux nouveaux espaces d'urbanisation. Cette densité méritera d'être intégrée comme un minimum à l'Orientation d'aménagement et de programmation qui sera créée sur ce secteur dans le cadre de l'évolution à venir du PLU de la commune de Montlhéry.

En termes de mixité sociale, le projet intègre 30 % de logements locatifs sociaux ce qui représente un volume de 115 LLS dont 90 logements collectifs et 15 maisons de ville groupées. Cette production sociale permettra de participer au rattrapage de l'objectif de production de logements sociaux édicté par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et renforcé par la loi du 18 janvier 2013, Montlhéry ne totalisant que 11,20 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2017 pour un objectif de 25% à l'horizon 2025. **La part de 30 % de LLS dans le projet de « la plaine » apparaît donc comme un minimum à respecter. Par ailleurs, afin d'ancrer une mixité sociale interne au futur quartier, il serait pertinent de réfléchir à une localisation différente des 4 lots qui accueilleront les immeubles de LLS. Ceux-ci sont à ce stade concentrés à l'Ouest du projet entre la route des Bourguignons et la rue de Longpont (p. 20 de la pièce 7 du dossier).**

Le secteur de projet est desservi par des lignes de bus mais reste éloigné des transports en commun structurants, la gare de RER C la plus proche étant située à Saint-Michel sur Orge à environ 4 km. Ainsi, dans l'attente du projet de transport en commun en site propre le long de la RN 20 la voiture individuelle sera le principal moyen de déplacements des futurs habitants. Le dossier indique que le réseau viaire du projet est dimensionné pour permettre une extension du réseau de bus actuel. Il pourrait cependant être complété avec une carte du réseau de bus actuel et des éléments de réflexion prospective sur la possibilité et l'opportunité de modifier ou d'étendre les lignes en fonction des zones d'emplois existantes, ou encore l'anticipation de futurs points d'arrêt.

En termes de composition urbaine et paysagère, le projet apparaît cohérent avec son environnement : inscription dans une continuité du maillage viaire, gradation volumétrique du bâti depuis la RN 20, parc assurant la transition avec les espaces agricoles. En ce qui concerne les liaisons douces, il pourrait également être intéressant d'étudier la possibilité de prolonger la liaison Est-Ouest entre le parc paysager et la rue de Longpont en direction de la RN 20 et plus globalement mieux illustrer la connexion du futur quartier avec le centre-ville et les secteurs urbains avoisinants. Dans le même ordre d'idées, le projet ne comprenant ni commerce ni équipement public, une estimation des besoins induits et des services existant à proximité et pouvant bénéficier aux futurs habitants aurait mérité d'être développée dans le dossier.

L'étude d'impact indique que « l'aménagement ne présente pas de patrimoine particulier et n'a pas d'interférence avec des périmètres de protection au titre des monuments historiques ». Bien que situé en dehors des périmètres, le projet d'aménagement de « la Plaine » sera très visible depuis la Tour de Montlhéry. Une attention particulière devra être portée à l'intégration de ce secteur de développement dans le paysage environnant, notamment par les formes urbaines choisies (éviter des bâtiments trop larges, favoriser la fragmentation du bâti et la présence végétale). Le choix des matériaux de toitures sera également important : toitures végétalisées ou en tuiles, éviter les matériaux réfléchissants (hors dispositif utilisant les énergies renouvelables). Le futur règlement du PLU de la zone pourra utilement reprendre ces principes.

Enfin, les questions des fouilles archéologiques préventives et des nuisances sonores éventuelles causées par l'entreprise ENERIA (Installation classée pour la protection de l'environnement située à proximité du site de projet), évoquées lors de la réunion en Sous-préfecture de Palaiseau le 19 juillet 2017 sont bien abordées au sein de dossier création de l'AFUa. Le maître d'ouvrage devra s'assurer de la bonne prise en compte de ces enjeux dans le cadre des autorisations ultérieures en consultant les services compétents en la matière, respectivement la Direction Régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC) et la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Evolution du PLU de Montlhéry à venir :

Le PLU de la commune de Montlhéry a été approuvé le 19 janvier 2017, puis a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 19 décembre 2017. Il identifie le secteur de « la plaine » comme un secteur de développement urbain et classe en zone « à urbaniser stricte » la partie Ouest du projet (7 ha) et en

zone naturelle la partie Est (3 ha). Le PLU doit évoluer pour ouvrir définitivement la zone à l'urbanisation, créer un règlement adapté au projet et proposer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) concertée entre la commune et la future AFUa.

Le conseil municipal de Montlhéry a été informé d'une évolution à venir du PLU par une procédure de déclaration de projet le 19 juin 2017. **Cette procédure de déclaration de projet vaut mise en compatibilité du PLU devra aboutir avant la phase de remembrement mais peut être menée en parallèle de la phase de création de l'AFUa.** La déclaration de projet devra faire l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). **À ce jour, les services de la DDT n'ont pas été sollicités sur un dossier de déclaration de projet.**

Compensations agricoles collectives :

L'emprise du projet est située en tout ou partie sur des zones à urbaniser et N délimitées par un PLU opposable. Par ailleurs, les zones AU et N en question ont été affectées à une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime dans les trois dernières années au moins. En outre, le projet est soumis de par sa nature à une étude d'impact systématique, identifiée dans la rubrique 39 de l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement. Enfin, la surface agricole prélevée de manière définitive est supérieure au seuil de 1 ha fixé par l'arrêté n°2017-DDT-SEA-311 du 19 avril 2017 fixant le seuil de surface pour le déclenchement de l'étude préalable agricole, conformément à l'article D.112-1-18 du code rural et de la pêche maritime. Le projet d'aménagement porté par la future AFUa répond aux trois critères cumulatifs pour la soumission à l'étude préalable et aux mesures de compensations agricoles collectives en application des dispositions de la loi d'avenir pour l'alimentation, l'agriculture et la forêt (LAAAF) et du décret d'application du 31 août 2016.

En date du 17 janvier 2018, une étude préalable de compensations agricoles collectives a été reçue en Préfecture. Conformément à l'article D112-1-21 du code rural et de la pêche maritime, la Préfète a transmis cette étude à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Essonne qui doit rendre son avis motivé sous deux mois. Par ailleurs, la Préfète dispose d'un délai de quatre mois pour rendre un avis motivé à partir de la date de réception du dossier complet, soit jusqu'au 17 mai 2018.

Cette étude n'est pas une pièce obligatoire du dossier de création et peut être menée en parallèle de la procédure de création de l'AFUa. Cependant, les avis motivés émis par la préfète et la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pourraient être joints à l'enquête publique sur le dossier de création s'ils sont rendus dans des délais compatibles avec le démarrage de celle-ci.

Conclusion :

En conclusion, le dossier de création d'AFUa apparaît complet au vu de la réglementation en vigueur et permet d'envisager le lancement de l'enquête publique relative à la création de l'AFUa. Les remarques concernant le projet d'aménagement pourront être intégrées par le maître d'ouvrage tout au long de la procédure jusqu'à la notification du projet de remembrement. L'étude au titre des compensations agricoles collectives fera l'objet d'un passage en CDPENAF sous deux mois et d'un avis mis à la signature de la Préfète.

La commune de Montlhéry doit en parallèle avancer sur la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Montlhéry qui fera l'objet d'une enquête publique et d'un passage en CDPENAF au titre du changement des règles d'urbanisme. **Cette procédure d'évolution du PLU devra aboutir avant la phase de remembrement de l'AFUa.**

Mes services restent à votre disposition pour tout complément.

Le directeur départemental
des territoires

Yves RAUCH