



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 23 mars 2018
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet d'aménagement du site de la Plaine situé à Montlhéry
(Essonne)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement du site de la Plaine à Montlhéry (Essonne) à l'occasion de la demande de création d'une association foncière urbaine autorisée (AFUA). Cette association regroupant 35 propriétaires est constituée en application de l'article L.322-2 du code de l'urbanisme. La création de l'AFU ne confère aucune autorisation de démarrer les travaux d'aménagement et d'équipement ni d'accorder les autorisations de construire sur les lots remembrés.

Le projet sera implanté sur un terrain d'emprise d'un peu plus de 10 hectares constitué en quasi-totalité de parcelles agricoles. Il vise la construction de 350 logements, dont 105 logements sociaux (30%), et l'accueil de 850 nouveaux habitants. L'offre comprendra 200 logements collectifs, 72 lots à bâtir réservés à la construction de maisons individuelles, 52 maisons groupées ainsi que des logements intermédiaires. L'habitat dense (immeubles) sera implanté en cœur de quartier, et l'habitat plus éparé (maisons groupées et individuelles) en périphérie du site.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent la limitation de la consommation de terres agricoles, la prise en compte du paysage, la limitation des déplacements et des nuisances associées (pollution de l'air, bruit), la limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales, la prise en compte des risques technologiques et de l'éventuelle pollution des sols, la préservation des milieux naturels et de la biodiversité et l'approvisionnement en énergies renouvelables. L'étude d'impact aborde ces différentes thématiques, mais des approfondissements sont attendus.

La MRAe recommande ainsi :

- de préciser les caractéristiques du projet (surface de plancher, nature des équipements projetés, typologie de logements, nombre de places de stationnement, etc.), le calendrier et le phasage de réalisation et les autorisations administratives auxquelles il sera soumis ;
- de présenter l'ensemble des impacts du projet, y compris ceux de la réalisation des logements et de l'équipement dont la vocation n'est pas précisée ;
- d'approfondir l'analyse paysagère en étudiant les perspectives vers le grand paysage depuis le site, de fournir une simulation visuelle volumétrique des différentes phases du projet et de préciser notamment le traitement paysager des espaces de stationnement et des limites avec les espaces agricoles et la zone d'activité ;
- de préciser comment le projet, éventuellement par son phasage opérationnel, prend en compte son impact sur le trafic routier et sur l'activité agricole ;
- de prévoir des mesures d'encadrement des droits à construire qui seront encore disponibles après la réalisation du projet et d'analyse de la densification entre chaque phase de l'opération, dans une logique de consommation économe de l'espace ;
- de conduire une évaluation des trafics engendrés par l'ensemble des projets d'aménagement du secteur, de préciser les conditions de mise en œuvre des modifications de voiries prévues et de fournir des éléments sur les réflexions menées par les autorités compétentes sur la desserte du site en transports en commun.

La MRAe a formulé par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

Avis disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Avis de la MRAe en date du 23 mars sur le projet d'aménagement du site de la Plaine situé à Montlhéry (Essonne)

Avis détaillé

1. L'évaluation environnementale

1.1. Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

Le projet d'aménagement du site dit de la Plaine situé à Monthéry est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°).

1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu à l'occasion de la demande de création d'une association foncière urbaine autorisée (dite AFUA de la Plaine) en application de l'article 11 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, pour réaliser le projet d'aménagement du site de la Plaine à Monthéry sur un espace actuellement agricole d'un peu plus de 10 hectares, en vue d'y construire 350 logements, ainsi le cas échéant qu'un équipement évoqué dans le dossier mais dont la nature n'est pas précisée.

Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L.322-2 du code de l'urbanisme. Dans le cas présent, il s'agit d'une association de 35 propriétaires constituée en vue du remembrement de parcelles et de la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires (cf. Pièce n°1 : Demande de création de l'AFU autorisée), selon les dispositions de l'alinéa 1° de l'article L.322-2¹. Cette phase de création, concrétisée par un arrêté préfectoral après enquête publique, ne confère aucune autorisation de démarrer les travaux d'aménagement et d'équipement ni d'accorder les autorisations de construire sur les lots remembrés. Ces autorisations devront être demandées par la suite.

L'avis porte sur l'étude d'impact, établie conformément aux textes réglementaires, date de novembre 2017².

La MRAe relève que certaines illustrations présentes dans l'étude (et leurs légendes) sont généralement peu lisibles (résolution insuffisante), et suggère d'améliorer la présentation du document sur ce point pour l'enquête publique.

¹ Cette phase de création, concrétisée par un arrêté préfectoral après enquête publique, ne confère aucune autorisation de démarrer les travaux d'aménagement et d'équipement ni d'accorder les autorisations de construire sur les lots remembrés.

² Sauf mention contraire, les numéros de pages figurant dans le corps du présent avis renvoient à l'étude d'impact.

Avis de la MRAe en date du 23 mars sur le projet d'aménagement du site de la Plaine situé à Monthéry (Essonne)

À la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte et description du projet

Le projet est implanté à Montlhéry (7 650 habitants en 2015) dans le département de l'Essonne (cf. Illustration 1), à une vingtaine de kilomètres au sud de Paris.

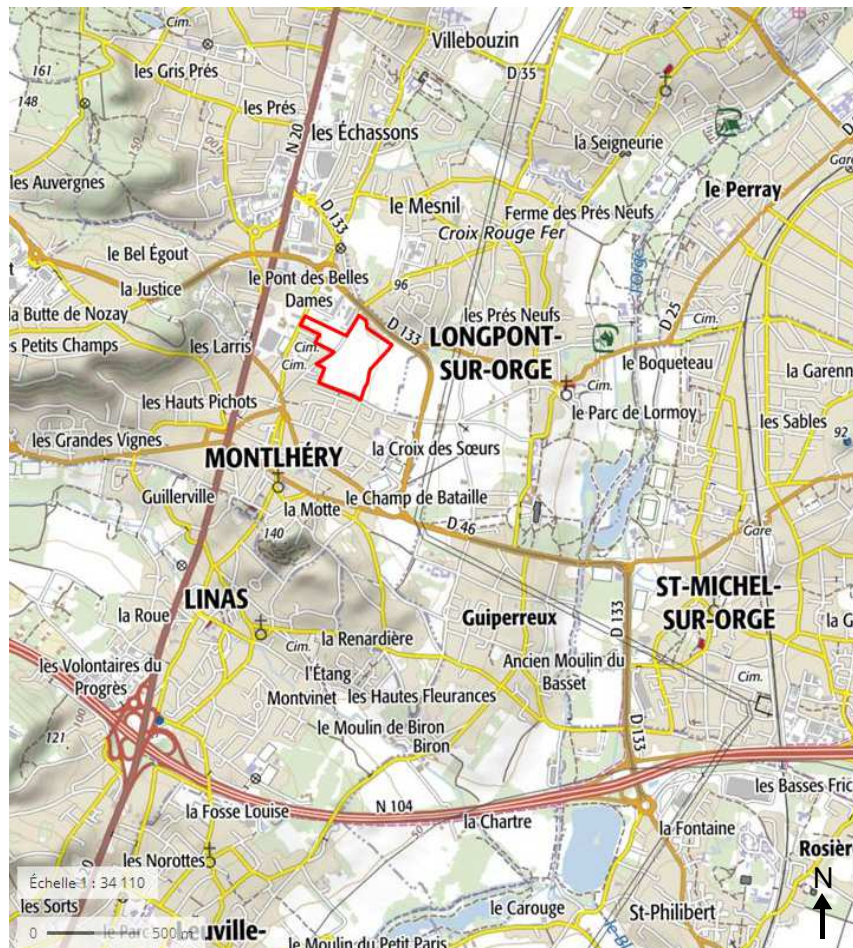


Illustration 1: Localisation du site du projet (source : Géoportail, annotation : DRIEE)

Situé dans un quartier dénommé la Plaine au nord du centre-bourg, le projet s'étendra sur un terrain d'emprise d'un peu plus de 10 hectares constitué en quasi-totalité de parcelles agricoles (cultures céréalières). Le site est aujourd'hui desservi par deux rues (rue des Bourguignons et rue de Longpont), qui relie le centre-bourg de Montlhéry à la RD 133. La RD 133 permet de rejoindre à l'ouest la RN 20, axe principal du secteur, à l'est la ville de Saint-Michel-sur-Orge et au sud la Francilienne (RN 104). Le site est bordé à l'est par un chemin agricole.

Les abords du site sont occupés par des parcelles cultivées, de l'habitat pavillonnaire et des activités industrielles (cf. Illustration 2).



Illustration 2: Plan des abords (source : Géoportail - IGN, annotations : DRIEE)

Le projet vise la construction de 350 logements, dont 105 logements sociaux (30%), et l'accueil de 850 nouveaux habitants (p 153 du dossier). L'offre comprendra 200 logements collectifs, 72 lots à bâtir réservés à la construction de maisons individuelles, 52 maisons groupées³ ainsi que des logements intermédiaires. L'habitat dense (immeubles) sera implanté en cœur de quartier, et l'habitat plus épars (maisons groupées et individuelles) en périphérie (cf. Illustration 3).

La pièce n°7 du dossier (Projet d'aménagement) précise les hauteurs des constructions. Il est ainsi prévu :

- des immeubles à un étage avec combles ou deux étages pour les logements collectifs ;
- des constructions à un étage pour les maisons groupées et les logements intermédiaires ;
- des constructions à un étage ou en rez-de-chaussée avec combles pour les maisons individuelles.

Par ailleurs, l'étude d'impact mentionne (p. 152) la construction d'un nouvel équipement, qui n'est pas décrit.

La MRAe recommande de préciser la surface de plancher développée par le projet, la nature des éventuels équipements projetés⁴, la typologie de logements programmée (nombre de pièces), l'emplacement des logements sociaux⁵ et la nature des logements intermédiaires (collectifs ou individuels). Ces informations, ainsi que les hauteurs des constructions, devront figurer dans l'étude d'impact soumise à l'enquête.

Par ailleurs, le projet comporte la réalisation de voiries :

³ Il s'agit de logements individuels groupés.

⁴ Une crèche avait été évoquée lors de la réunion d'échange préalable avec la DRIEE tenue le 19 juillet 2017.

⁵ Dans une logique visant à éviter l'effet « ghetto »

Avis de la MRAe en date du 23 mars sur le projet d'aménagement du site de la Plaine situé à Montlhéry (Essonne)

- une voie de liaison entre la rue des Bourguignons et la rue de Longpont à double sens ;
- une boucle de desserte à double sens raccordée sur la rue de Longpont et la rue de Dame Haudierne.

Il serait également souhaitable de préciser le nombre de places de stationnement public et privé réalisées par le projet, ainsi que les caractéristiques du parking prévu dans l'emprise du projet pour la société ENERIA (cf. pièce n°7, p. 21).

Enfin, le projet inclut la réalisation d'un parc paysager d'une superficie d'environ 2,5 hectares (p. 12) en transition avec les parcelles agricoles (frange est du site).



Illustration 3: Plan du projet (source : étude d'impact)

En ce qui concerne le planning de réalisation, l'étude d'impact indique (p. 152) que le calendrier prévisionnel n'est pas fixé, et que, dans le meilleur des cas, le début des travaux est envisagé courant 2018 avec une réalisation sur plusieurs années en plusieurs tranches. Dans l'étude préalable de compensation collective agricole jointe au dossier, il est indiqué que les travaux auront lieu de décembre 2018 à septembre 2020 (cf. étude préalable, p. 8).

La MRAe recommande de préciser le calendrier et le phasage de réalisation du projet ainsi que les autorisations administratives auxquelles il sera soumis (loi sur l'eau, permis d'aménager ou de construire, etc.).

2. L'analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont :

- la limitation de la consommation de terres agricoles ;
- la prise en compte du paysage ;
- la limitation des déplacements et des nuisances associées (pollution de l'air, bruit) ;

Avis de la MRAe en date du 23 mars sur le projet d'aménagement du site de la Plaine situé à Monthéry (Essonne)

- la limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales ;
- la prise en compte des risques technologiques et de l'éventuelle pollution des sols ;
- la préservation des milieux naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- l'approvisionnement en énergies renouvelables.

Espaces agricoles

L'étude d'impact rappelle que deux exploitants principaux sont identifiés au droit du site (p. 153). Selon l'étude préalable de compensation collective agricole, réalisée en application de l'article L.112-1-3 du code rural et jointe au dossier, un troisième exploitant, concerné par une parcelle, n'a pu être contacté.

Historiquement consacré au maraîchage (vigne puis tomate, notamment), le territoire agricole local a évolué au 20^{ème} siècle vers la culture céréalière. Les deux exploitants principaux cultivent ainsi en majorité des céréales (blé tendre et orge) et des oléagineux (colza). Leurs deux exploitations, d'une surface agricole utile de 234 et 300 hectares respectivement, présentent un fort morcellement parcellaire⁶ (cf. étude préalable, p. 8), et sont concernées par d'autres projets d'aménagement, en particulier, la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Croix-Ronde à Epinay-sur-Orge pour l'un, l'écoquartier Clause Bois Badeau à Brétigny-sur-Orge et le quartier du Grand Parc à Bondoufle (anciennement Portes de Bondoufle) pour l'autre (cf. étude préalable, p. 23). Les sols sont de bonne qualité agronomique.

Les surfaces impactées par le projet d'AFUA représentent 2,9 et 0,42 % des surfaces agricoles utiles des exploitations. La MRAe relève en outre la présence de points de blocage pour les circulations agricoles aux abords immédiats du site du projet (cf. étude préalable, carte p. 17). Des précisions sur la nature de ces difficultés et la manière envisagée d'y remédier auraient été appréciées.

Paysage et patrimoine

La commune de Montlhéry est située sur le coteau ouest de l'Orge. Le site du projet présente une altitude variant entre 76 m et 90 m NGF⁷, avec une pente orientée d'ouest (altitudes les plus hautes) en est (p. 82). Le relief de la commune est fortement marqué par la butte de la Tour et la butte de Nozay, situées respectivement au sud et à l'ouest du site et culminant à 140 m et 150 m NGF.

La commune de Montlhéry compte un monument historique classé (ancien château situé sur la butte de la Tour) et plusieurs monuments historiques inscrits témoins de son passé médiéval. Le site du projet n'est pas concerné par les périmètres de protection de ces monuments. (p. 135), ni par le périmètre du site classé de l'ancien parc du château de Lormoy situé à Longpont-sur-Orge.

L'étude d'impact propose une analyse succincte des perspectives paysagères aux abords du projet d'aménagement (p. 133-134). Les vues présentées mériteraient d'être localisées sur une carte. La MRAe relève par ailleurs que certaines informations complémentaires présentées au chapitre 5.8 Effets sur le paysage et le cadre de vie⁸ (p. 177), mériteraient de figurer dans la présentation de l'état initial, en particulier l'importance des vues depuis et vers les vestiges du château de Montlhéry (cf. Illustration 4 et Illustration 5).

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse paysagère en étudiant les perspectives sur le grand paysage depuis le site (butte de la Tour, butte du Moulin à Vent, coteau est de l'Orge, butte de Nozay, etc.).

La MRAe souligne par ailleurs que le secteur du projet appartient à l'unité de paysage des pentes de l'Orge dans le Guide des paysages urbains et naturels de l'Essonne⁹. Celui-ci identifie notamment des enjeux paysagers liés à la préservation et à la valorisation des

⁶ Sur 7 et 15 communes respectivement

⁷ Nivellement général de la France

⁸ Egalement présentées dans la pièce n°7 (Projet d'aménagement, note de présentation du site et du projet d'aménagement)

Avis de la MRAe en date du 23 mars sur le projet d'aménagement du site de la Plaine situé à Montlhéry (Essonne)

espaces agricoles (gestion des franges, mixité avec le bâti, séparation entre les villes de Montlhéry et de Longpont, cheminements).



Illustration 4: Vue depuis le site vers la butte de la Tour (source : pièce n°7)



Illustration 5: Vue vers le nord depuis la butte de la Tour vers le site (source : pièce n°7)

La MRAe estime ainsi que l'enjeu paysager du site, offrant aujourd'hui une coupure entre l'urbanisation de Montlhéry et celle de la Butte du Moulin à Vent à Longpont-sur-Orge, est fort.

Déplacements, bruit et qualité de l'air

Déplacements

La commune accueille environ 730 établissements et entreprises (p. 56) et présente un taux de concentration d'emplois¹⁰ important. 20 % des actifs travaillent dans la commune (p. 63).

La commune n'est pas desservie par les transports en commun ferrés. La gare de RER la plus proche (gare de Saint-Michel-sur-Orge) est située à 3,5 km à l'est du site. Plusieurs arrêts de bus sont situés à environ 10 minutes à pied du site (cf. carte p. 62) et une fréquence importante des bus vers les pôles d'emplois est indiquée (p. 71). Or, l'usage de la voiture individuelle est très important. Elle représente 75 % des déplacements émis et 80 % des déplacements reçus par la commune (p. 64).

La MRAe recommande de fournir des éléments de diagnostic sur la qualité de la desserte en transports en communs vers et depuis les gares du RER C les plus proches, sur le taux d'utilisation des transports en commun, ainsi que sur la fréquence et le niveau de charge du RER C.

⁹ Cf. <http://www.caue91.asso.fr/content/guide-des-paysages-urbains-et-naturels-de-lessonne> et notamment le tome 1 (2/2), page 130 et suivantes.

¹⁰ Taux de 1,28 emploi disponible pour un actif résident

Avis de la MRAe en date du 23 mars sur le projet d'aménagement du site de la Plaine situé à Montlhéry (Essonne)

En outre, le dossier pourrait être complété en précisant les principaux pôles d'emplois des habitants de Monthéry (y compris en dehors de la commune) et leur importance (flux), ainsi que l'efficacité des transports en commun les desservant (durée de trajet, notamment).

A Monthéry, la circulation routière est structurée par la présence de la route nationale 20 située à moins de 200 mètres du site, qui supporte un trafic journalier de 54 000 véhicules (p. 60). Une campagne de comptages routiers a été réalisée en 2016 (p. 64 et suivantes) et montre un trafic routier important sur la RD 133 (entre 1 200 et 1 900 véhicules¹¹/heure en heure de pointe) et sur la rue des Bourguignons (entre 700 et 850 véhicules/heure). Les sens pratiqués de circulation sont très marqués aux heures de pointe (de l'est vers l'ouest et du sud vers le nord le matin et inversement le soir). Des difficultés sont aussi constatées Chemin du Cimetière des Bourguignons sur la commune limitrophe de Longpont-sur-Orge (p. 67).

L'étude du fonctionnement des carrefours met en évidence des difficultés importantes au niveau du carrefour de la RD 133 avec la rue des Bourguignons. De façon générale, des remontées de file sont constatées sur plusieurs carrefours de la RD 133, en particulier à l'heure de pointe du matin (p. 69).

L'étude d'impact rapporte des difficultés de stationnement sur le domaine public de la commune dues au non-respect du stationnement des véhicules dans les propriétés privées (p. 70).

Enfin, en ce qui concerne les modes de déplacements piétons ou vélo, la présence d'une piste cyclable double sens sur la RD 133 est rapportée (p. 63).

La MRAe recommande de présenter de façon plus complète le réseau de cheminements doux (piétons, vélos) vers les pôles de vie (commerces, services), RN 20, les quartiers voisins et la gare de RER de Saint-Michel-sur-Orge, ses éventuelles discontinuités et plus largement sa fonctionnalité.

Bruit et qualité de l'air

Selon les cartes de bruit stratégiques réalisées par le conseil départemental et la direction départementale des territoires de l'Essonne, le site est soumis à des niveaux sonores diurnes inférieurs à 65 décibels, et à des niveaux nocturnes inférieurs à 55 décibels (cf. cartes p. 120). L'étude d'impact rappelle le classement sonore des infrastructures de transport terrestre selon le niveau de bruit qu'elles génèrent. Ainsi, au droit du site (à moins de 200 mètres), la RN 20 est classée en catégorie 2 par arrêté préfectoral du 20 mai 2003 (p. 118), et la RD 133 est classée en catégorie 3 par arrêté préfectoral du 28 février 2005 (p. 119).

La MRAe recommande de préciser si le site est concerné par les secteurs affectés par le bruit de ces infrastructures¹².

Pour rappel, ces secteurs imposent des normes d'isolation acoustique à respecter pour les constructions nouvelles.

Monthéry se situe en zone sensible pour la qualité de l'air (p. 76). L'état initial rappelle les principaux polluants atmosphériques (notamment, particules fines et dioxyde d'azote), leur origine et leurs effets sanitaires. La qualité de l'air sur la commune est qualifiée grâce aux données d'Airparif (p. 79 et suivantes), en particulier les cartes annuelles sur le département de l'Essonne. Dans l'ensemble, la qualité de l'air est bonne (p. 79). La MRAe relève toutefois qu'une station de mesure d'Airparif est présente à Monthéry le long de la RN 20. Il est souhaité que soient présentés les résultats obtenus pour cette station.

¹¹ L'appellation « véhicules » a été privilégiée pour une meilleure compréhension. Il s'agit plus précisément d'unité de véhicule particulier, prenant en compte les véhicules légers (valant 1 unité), les poids-lourds (valant 2 unités) et les deux-roues (valant 0,3 unité).

¹² Respectivement, d'une largeur de 250 et 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.

Avis de la MRAe en date du 23 mars sur le projet d'aménagement du site de la Plaine situé à Monthéry (Essonne)

Milieus naturels et biodiversité

L'étude d'impact rappelle que le site n'intercepte pas de zonages de protection ou d'inventaire de la faune et de la flore (p. 90). Il est aujourd'hui occupé par des terrains cultivés et quelques fourrés et friches prairiales.

Une campagne d'inventaires a été réalisée en 2013, 2015 et 2017 (p. 98 et suivantes). La MRAe souligne que les inventaires de 2013 sont contestables car trop anciens. La MRAe s'interroge aussi sur la question de savoir si ces inventaires ont été menés dans les règles de l'art. En effet, aucun inventaire n'a eu lieu pendant la période printanière favorable pour les oiseaux. De plus, l'étude ne précise pas pour les différentes dates d'inventaires, les groupes d'espèces recherchés ainsi que les experts mobilisés et leurs compétences.

L'étude d'impact conclut à la présence d'espèces végétales et animales communes et non menacées (p. 106 et 112). Les milieux les plus intéressants sont les zones de fourrés utilisées par les oiseaux.

La MRAe recommande de compléter l'inventaire des oiseaux par un passage en début de printemps. La MRAe recommande par ailleurs de préciser, pour les différentes dates d'inventaires, les groupes d'espèces recherchés ainsi que les experts mobilisés et leurs compétences, conformément aux dispositions de l'arrêté du 19 février 2007¹³.

Eau

Le site n'est pas concerné par la présence de cours d'eau. Il est indiqué (p. 128) que les eaux pluviales sont conduites aux deux cours d'eau présents sur la commune (la Sallemouille et le Mort-Ru), dont la qualité est mauvaise.

L'étude d'impact indique que la zone d'étude présente une sensibilité faible au risque de remontée de nappe (p. 86), et présente succinctement les nappes d'eau souterraine en présence.

La MRAe recommande de préciser la profondeur, le sens d'écoulement et la vulnérabilité à la pollution de ces nappes d'eau.

Risques technologiques et pollution des sols

Trois installations classées pour la protection de l'environnement sont présentes à Montlhéry (p. 122). La société ENERIA, voisine du site, sous le régime de l'autorisation, produit des groupes électrogènes au diesel et au gaz, des onduleurs et des moteurs.

La MRAe souligne que l'entreprise ENERIA est génératrice de nuisances sonores. Ainsi, une étude phonique liée à l'activité de cette société a été réalisée, selon la pièce n°5 du dossier (Estimation du coût des études déjà réalisées et à prévoir), mais ses résultats ne sont pas présentés. La MRAe souligne qu'il serait utile d'apporter des précisions concernant les émissions sonores éventuelles liées à la présence de l'entreprise ENERIA.

Une ancienne usine de fabrication de gaz située 7, route de Longpont, à proximité immédiate du projet, est recensée dans la base de données BASOL¹⁴, qui inventorie les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. L'étude d'impact rappelle que ce site a fait l'objet d'une étude historique en 2003 mettant en évidence l'absence de cuves (p. 123). La MRAe note que l'état des sols au droit de cette parcelle n'a pas été qualifié.

La MRAe relève que le dossier ne comporte pas d'éléments sur la qualité des sols. Or par exemple, compte-tenu de l'usage agricole du site, la contamination des sols par des produits phytosanitaires ou des métaux provenant de boues d'épandage est possible. Dans la liste des études à prévoir (pièce n°5), la réalisation de diagnostics de pollution des sols est bien prévue. Si les activités agricoles sont susceptibles d'avoir pollué les sols, il est

¹³ Cf. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006055961>

¹⁴ Cf. http://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&index_sp=91.0070

Avis de la MRAe en date du 23 mars sur le projet d'aménagement du site de la Plaine situé à Montlhéry (Essonne)

attendu que cette problématique soit développée en précisant la nature des pollutions éventuelles. La MRAe rappelle qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages projetés, conformément à la doctrine ministérielle de gestion des sites et sols pollués¹⁵.

Enfin, le site est bordé rue de Dame Haudierne par une canalisation de transport de gaz (p. 125).

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1. Justification du projet retenu

L'étude d'impact présente une justification du projet s'appuyant sur les objectifs démographiques du plan local d'urbanisme (PLU), qui vise une population de 10 000 habitants à l'horizon 2030, soit 1 100 nouveaux logements (p. 26) et 2 350 nouveaux habitants¹⁶. La réalisation de logements sociaux est également un défi pour la commune, qui n'en comptait que 12 % en 2015 (p. 54), alors que le seuil fixé par la loi est de 25 %. Le projet prévoit ainsi la réalisation de 30 % de logements sociaux. A l'échelle régionale, le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF) classe le secteur comme un espace d'urbanisation préférentielle où une densité minimale de logements à l'hectare devra être respectée (p. 139), à savoir 35 logements par hectare. La MRAe note que la densité prévisionnelle du projet (350 logements pour un peu plus de 10 hectares) en est proche.

Une variante au projet retenu a été étudiée (p. 192-194). Cette variante présentait une densité de logements moindre et un périmètre constructible plus important. Des précisions quant aux choix d'urbanisme ayant guidé la démarche et à la prise en compte des autres enjeux environnementaux auraient été appréciées.

La bonne accessibilité du site est citée comme l'un des critères ayant conduit au choix de son urbanisation (p. 25). La MRAe relève toutefois que l'offre en transport en commun est peu satisfaisante sur le territoire, que des difficultés sont rencontrées dès à présent sur la RN 20 et la RD 133 et que l'arrivée du transport en commun en site propre sur la RN 20 entre Massy et Arpajon n'est annoncée que pour 2030 (p. 71).

La MRAe recommande que le dossier précise comment le projet, dans le cadre de son phasage opérationnel, prend en compte l'enjeu visant à limiter son impact sur le trafic routier et sur l'activité agricole¹⁷.

À l'heure actuelle, le secteur est classé au PLU (p. 46) en zone AU sur 8 hectares (zone actuellement non équipée et inconstructible, destinée à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires) et en zone N sur 2 hectares (zone inconstructible pour des raisons de protection des sites et des paysages). Le projet nécessitera la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet (cf. pièce n3, p. 4/8).

3.2. Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire

L'étude d'impact indique (p. 152) que « *La présente étude d'impact ne s'intéresse qu'aux effets liés à l'aménagement du nouveau quartier c'est-à-dire à la construction des espaces publics : voiries, espaces verts, bassins et noues. Les impacts liés à l'arrivée des nouveaux habitants ou à la construction du nouvel équipement¹⁸ ne sont pas étudiés* ». La MRAe souligne que cette approche ne respecte pas les dispositions de l'article L122-1 du code de l'environnement, qui dispose que « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux,*

¹⁵ http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Methodo_SSP_2017.pdf

¹⁶ Par rapport à 2015

¹⁷ L'étude préalable de compensation collective agricole annonce en effet que l'agriculteur exploitant la plus grande partie des terres agricoles du secteur partira à la retraite d'ici 5 à 10 ans. Ainsi, l'urbanisation du secteur ouest compris entre les rues des Bourguignons et de Longpont pourrait être envisagée dans un premier temps.

¹⁸ Cet équipement n'est pas qualifié, des éléments du dossier faisant état d'un projet de crèche.

Avis de la MRAe en date du 23 mars sur le projet d'aménagement du site de la Plaine situé à Monthéry (Essonne)

installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.» et que (article L.122-1-1) « Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation ».

La MRAe recommande de compléter le dossier et de présenter l'ensemble des impacts du projet, y compris ceux de la réalisation des logements et de l'équipement.

Dans sa partie présentant les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (p.207), l'étude d'impact indique qu'un cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales sera mis en place et fourni aux constructeurs. Il convient de préciser la portée de ce cahier et en particulier en quoi ou à quelles conditions il s'impose aux constructeurs, et comment sa mise en œuvre et son efficacité seront effectivement suivis.

Le tableau de synthèse des effets du projet est apprécié (p. 186-188).

Il serait également souhaitable de présenter un tableau de synthèse des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, de leur coût et plus largement de leurs conditions de mise en œuvre (maîtrise d'ouvrage, niveau d'engagement des responsables, suivi, etc.).

Effets en phase de chantier

Les impacts temporaires du projet sont identifiés, et plusieurs mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont proposées.

La MRAe recommande d'y ajouter la mise en place de dispositions pour limiter les effets de l'envol de poussières, compte-tenu de la présence de zones d'habitations en lisière du site.

La MRAe souligne que le phasage du projet devra viser à une réduction des nuisances aux riverains et à l'environnement.

Enfin, les travaux à proximité de canalisations et de réseaux enterrés, notamment de transport de gaz, devront être conduits dans le respect de la procédure de DT/DICT¹⁹ définie par le décret modifié n°2011-1241 du 5 octobre 2011.

Consommation de terres agricoles

Le projet a un impact fort sur la consommation d'espaces agricoles. En effet, le projet conduit directement à la perte de 10 hectares de terres de bonne qualité agronomique. Le coût de compensation collective agricole à la charge du maître d'ouvrage est estimé à 176 850 €²⁰ (cf. étude préalable, p. 25).

L'étude d'impact et l'étude préalable à la compensation agricole collective soulignent par ailleurs des effets indirects, allant au-delà de la seule emprise du projet. Ainsi, il est noté (p. 153) que la pérennité agricole du secteur est inévitablement compromise, et l'étude préalable indique que l'exploitant envisage de ne plus cultiver la parcelle contiguë à l'aménagement compte-tenu des difficultés d'accès et de sa faible surface compromettant sa rentabilité. A l'échelle plus globale de la zone d'influence du projet, qui couvre l'ensemble des lieux fréquentés par les exploitants dans le cadre d'une part significative de leurs activités avec leurs partenaires amont et aval, la perte potentielle de terres agricoles

¹⁹ Déclaration de projet de travaux (DT) et déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT)

²⁰ Somme qui s'ajoute à l'indemnité d'éviction à l'exploitation, qui comprend la perte de revenu subie par l'exploitant évincé pendant la période nécessaire (de 5 à 8 ans) au rétablissement d'une situation économique équivalente à celle qui précédait l'éviction ainsi que les pertes de fumures et arrières fumures (source : étude préalable, annexe B, p. 35).

Avis de la MRAe en date du 23 mars sur le projet d'aménagement du site de la Plaine situé à Monthéry (Essonne)

d'ici à 2030 est estimée à 340 hectares. Même si l'impact du projet sur cette perte est modérée, et résulte principalement de décisions prises à l'échelle des documents d'urbanisme, la MRAe attend qu'une analyse plus approfondie des effets cumulés du projet sur cette thématique soit menée.

Le projet affiche une densification conforme aux orientations du SDRIF (35 logements / hectares).

La MRAe souligne qu'un phasage de réalisation prenant en compte le maintien de l'activité agricole, et qu'un encadrement des droits résiduels à construire et une analyse de la densification entre chaque phase de l'opération, peuvent contribuer efficacement à la logique de consommation économe de l'espace. Elle recommande que le maître d'ouvrage approfondisse les différentes options et que le dossier justifie les choix faits en la matière.

La MRAe rappelle par ailleurs que le SDRIF prévoit le maintien des liaisons agricoles sur le secteur. Ainsi, il serait pertinent de préciser les liens fonctionnels qu'entretiennent les parcelles cultivées avec les voies de circulation. Cet éclairage serait utile à la compréhension de la situation actuelle et de la situation d'après-projet, compte-tenu des niveaux de circulation actuels et futurs.

La MRAe recommande d'apporter des précisions sur ce sujet et de proposer le cas échéant des mesures adéquates pour faciliter les circulations agricoles.

Impacts sur le paysage

Les impacts du projet sur le paysage sont à juste titre qualifiés de forts (p. 177). En revanche, l'impact visuel du projet depuis la tour de Montlhéry, jugé faible. Selon la MRAe, compte tenu de la visibilité importante du site depuis la butte, cette évaluation est sous-estimée. La MRAe note l'intention du maître d'ouvrage de travailler sur la volumétrie du projet, l'implantation des bâtiments et la polychromie des matériaux. La réalisation d'un parc paysager est un point positif du projet. Pour l'instant, toutefois, ces intentions ne constituent que des principes qui devront être approfondis.

La MRAe relève par ailleurs sur le plan du projet (cf. Illustration 3) la présence d'un certain nombre d'espaces de stationnement, susceptibles d'impacter négativement le paysage. Un traitement paysager de qualité de ces espaces est donc attendu.

La MRAe recommande ainsi :

- ***de fournir une simulation visuelle volumétrique²¹ des différentes phases du projet depuis les points de vue les plus significatifs (à l'intérieur du site, sur ses bordures, depuis les buttes, etc.).***
- ***de préciser les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sur l'ensemble du projet, notamment en ce qui concerne le traitement paysager des espaces de stationnement et des limites avec les espaces agricoles et la zone d'activité.***

La MRAe souligne par ailleurs qu'il est important que les mesures soient mises en œuvre au fur et à mesure de l'avancement du projet sans attendre l'achèvement de l'opération d'aménagement.

Impacts liés aux déplacements et aux nuisances associées

Une simulation du trafic généré par le projet a été réalisée (p. 154 et suivantes). La MRAe note que deux projets à l'étude ou en cours de réalisation situés à proximité n'ont pas été pris en compte dans les calculs. Or, l'étude de trafic jointe au dossier précise que ces deux projets, raccordés à la rue des Bourguignons²², conduisent à la réalisation de 380

²¹ Sous la forme de vues en 3D

²² Cf. notamment le dossier d'examen au cas par cas du projet NAFILYAN : <http://www.drice.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/F01115P0182.pdf>

Avis de la MRAe en date du 23 mars sur le projet d'aménagement du site de la Plaine situé à Montlhéry (Essonne)

logements (cf. étude de trafic, carte p. 22), soit plus que le présent projet. Les effets cumulés liés à l'ensemble de ces projets sont donc conséquents.

La MRAe recommande ainsi de conduire une évaluation des trafics engendrés par l'ensemble des projets d'aménagement du secteur.

L'étude d'impact conclut, pour le présent projet uniquement, à un fonctionnement satisfaisant des carrefours voisins (p. 161). La MRAe remarque toutefois que cette conclusion s'appuie sur une modification de la géométrie du giratoire de la rue des Bourguignons avec la RD 133. Il serait opportun de calculer les réserves de capacité de ce carrefour sans cette modification. L'étude d'impact préconise également une autre modification, à savoir la réalisation d'une deuxième file sur la rue des Bourguignons sur 25 à 30 m en entrée du giratoire (p. 161), dont le coût est estimé à 100 000 € (p. 204). Il serait utile de préciser les conditions de mise en œuvre de ces modifications de voirie (maître d'ouvrage, calendrier, coût global), tant pour le giratoire que pour l'adaptation de la rue des Bourguignons.

En ce qui concerne les transports en commun, il est indiqué que le profil de la voie structurante est prévu pour accueillir une ligne de bus (p. 162). Il conviendra de préciser la rue concernée. Le développement de transports en commun adéquats sur la zone et d'une offre de rabattement vers les gares du RER C est critique pour limiter les déplacements automobiles et les nuisances associées (bruit, dégradation de la qualité de l'air).

La MRAe recommande de fournir des éléments sur les réflexions menées par les autorités compétentes quant à la possibilité et l'opportunité de modifier et/ou d'étendre les lignes de bus et des précisions quant à la mise en œuvre de l'aire de covoiturage prévue sur la zone d'activité voisine et de la station d'autopartage Autolib à Montlhéry (p. 71).

Comme indiqué précédemment, le nombre de places de stationnement réalisées par le projet devra être précisé.

L'étude d'impact conclut à un impact faible du projet sur la qualité de l'air (p. 164) et sur le bruit (p. 168).

La MRAe recommande de mieux étayer ces affirmations, notamment par l'estimation des émissions associées aux flux de trafic et par la réalisation de simulations acoustiques.

Impacts sur les milieux naturels et la biodiversité

L'étude d'impact conclut à un impact faible du projet sur les milieux naturels et la biodiversité (p. 167). À terme, la réalisation du parc paysager apportera une plus-value pour les espèces. Il est suggéré d'intégrer les préconisations figurant en p. 115 concernant les milieux à créer, la palette végétale, la maîtrise des espèces envahissantes et le mode de gestion des espaces verts au chapitre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Compte-tenu de la présence d'espèces protégées d'oiseaux, l'évitement de la période de reproduction des oiseaux nicheurs pour la réalisation des travaux est essentielle pour éviter la destruction de spécimens.

La MRAe souligne par ailleurs que l'étude d'impact devra actualiser l'analyse des impacts du projet et conclure quant à la nécessité ou non d'une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées, sur la base d'un inventaire complété de l'avifaune.

Impacts liés à la gestion de l'eau

Le projet induira une imperméabilisation des sols et une augmentation des eaux de ruissellement. Les principes de gestion des eaux pluviales sont abordés mais la faisabilité des différentes solutions (fossés, noues, collecteurs, bassins de stockage) n'est pas précisée, notamment au regard de la nature des sols. La MRAe souligne le principe de gestion prévu, positif (limitation des rejets, utilisation de techniques alternatives pour une infiltration au plus près de la source), mais les mesures de gestion devront être davantage détaillées, notamment lors des prochaines étapes d'approbation du dossier. L'étude

d'impact pourrait utilement préciser si le projet est soumis à autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau.

Impacts liés aux risques technologiques et à la pollution des sols

L'étude d'impact indique qu'en l'absence de sites potentiellement pollués et d'installations industrielles à risque majeur à proximité, le projet n'aura pas d'impacts sanitaires liés à la pollution des sols et aux risques technologiques (p. 169 et 182). La MRAe note que ces éléments de justification sont insuffisants. Ainsi, la compatibilité des sols avec les usages prévus, notamment sensibles²³, devra être démontrée sur la base d'études adéquates, le cas échéant au stade des permis de construire. En outre, les mesures liées aux nuisances (à caractériser) engendrées par la société ENERIA devront être précisées.

Le cas échéant, les contraintes d'urbanisme liées à l'éventuelle construction d'un équipement recevant plus de 100 personnes à proximité de la canalisation de transport de gaz devront être respectées.

Approvisionnement en énergie

L'étude d'impact indique qu'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, conformément à l'article L.128-4 du code de l'urbanisme. Ses principales conclusions sont rappelées (p. 173 et suivantes). Le système pressenti est la chaudière collective à gaz pour les immeubles, éventuellement complété par des panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude (p. 38, 175).

La MRAe recommande de préciser dans quelle mesure le recours à cette énergie renouvelable sera effectivement pris en compte dans le projet.

Le projet vise le respect strict de la réglementation thermique (RT2012, p. 36). Il est indiqué que le cas échéant, les lots réalisés après 2020 pourraient être soumis à une réglementation plus ambitieuse (p. 173).

4. L'analyse du résumé non technique

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

La MRAe recommande d'ajouter au résumé non technique un plan du projet, le tableau de synthèse des effets (figurant p. 186-188) ainsi qu'un tableau de synthèse des mesures et de leur coût. Le cas échéant, le résumé devra être actualisé selon les remarques de la MRAe sur le corps de l'étude d'impact.

²³ Crèche, école, etc.

Avis de la MRAe en date du 23 mars sur le projet d'aménagement du site de la Plaine situé à Monthéry (Essonne)

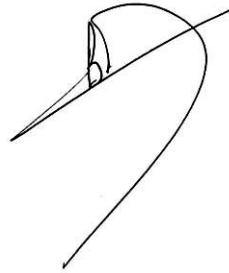
5. Information, consultation et participation du public

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet.

Conformément à l'article L122-1 V et VI du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
son président délégué,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, sweeping line that forms a large, open loop, with a smaller, more defined loop at the top left.

Christian Barthod