

Association Foncière Urbaine Autorisée  
de Remembrement de La Plaine  
En cour de création

Monsieur Charles Jean FURGEROT  
15, chemin de la Gouttière  
91310 LINAS

MRAe  
12 Cours Louis Lumière - CS 70027  
94307 VINCENNES CEDEX

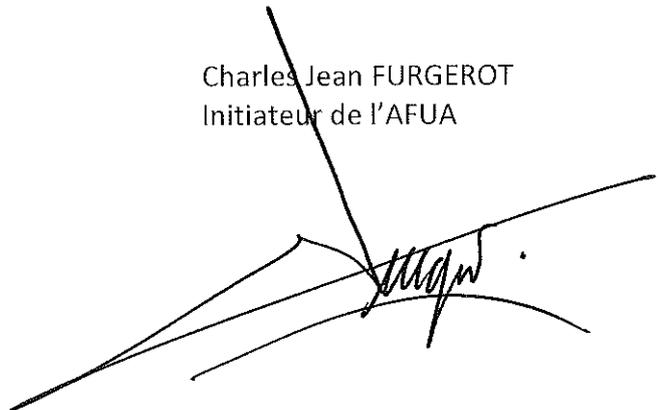
Montlhéry, le 12 avril 2018

Monsieur le Président,

En tant qu'initiateur de l'« Association Foncière Urbaine Autorisée de Remembrement de La Plaine » et en réponse à votre avis du 23 mars 2018, vous trouverez en annexe les éléments de réponses qui vous sont apportés.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes sentiments distingués

Charles Jean FURGEROT  
Initiateur de l'AFUA

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. J. Furgerot', is written over the typed name and title. The signature is stylized and somewhat abstract, with long, sweeping lines.

**Éléments de réponse apportés  
suite à l'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**

*Page 2 de l'avis de la MRAe :*

---

*« 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. »*

**Réponse :** Des plans et illustrations plus lisibles seront intégrées dans le document finalisé.

*Page 4 de l'avis de la MRAe :*

---

*« La MRAe recommande de préciser la surface de plancher développée par le projet, la nature des éventuels équipements projetés, la typologie de logements programmée (nombre de pièces), l'emplacement des logements sociaux 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. »*

**Réponse :**

Il est précisé qu'il **n'y** a aucun équipement public de superstructure dans le périmètre de l'AFU, en dehors des équipements d'infrastructure.

La surface de plancher totale développée par le projet sera de l'ordre de 26 000 m<sup>2</sup>, avec une offre de logements diversifiée pour assurer au futur habitant un réel parcours résidentiel. Il est prévu environ 30% de T2, 50% de T3, 15% de T4 et 5% de T5.

Les logements locatifs sociaux seront situés entre la rue de LONGPONT et la rue des BOURGUIGNONS, dans la partie ouest du projet d'aménagement. Cette localisation fait suite à une large concertation avec les habitants et riverains, suite aux réunions publiques ou spécialisées organisées par la ville sous la présidence du maire. La répartition des LLS en 3 plots séparés de 30 unités chacun, sous forme d'habitat collectif de faible hauteur (R+2), et d'un îlot de 15 maisons individuelles groupées d'habitat intermédiaire vise à éviter l'effet de « ghetto ».

La nature des logements intermédiaires : Ils présentent des gabarits de bâtiments collectifs (limité à une hauteur de R+1) avec des accès individualisés pour chaque logement.

Les hauteurs des constructions projetées, en cohérence avec les dispositions d'urbanisme qui résulteront de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU menée en parallèle, varient entre des hauteurs maximales de 8,50 mètres au faîtage pour l'habitat individuel et 13,00 mètres au faîtage pour l'habitat collectif.

*Page 5 de l'avis de la MRAe :*

---

*« 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) ».*

**Réponse :**

Nombre total de places de stationnement envisagées : environ 773 places

- Dont places publiques : 191 places
- Dont places privatives propres à l'opération : 437 places en surface et 235 en sous-sol.

Parking de la société ENERIA : Il s'agit d'un parc de stationnement privé, réservé à l'usage des salariés d'ENERIA, estimé à une capacité de 90 emplacements. Ces places ne doivent pas être comptabilisées dans l'opération d'aménagement puisque ce parking n'est pas réalisé par l'AFU-A mais par la société ENERIA. Ce terrain résulte du remembrement réalisé par l'AFU au profit de ladite société qui en assurera la maîtrise d'ouvrage.

En revanche, les règles d'urbanisme propres à l'AFU-A qui figureront dans le dossier de réalisation et le cahier des prescriptions architecturales et paysagères (pour le parking) imposeront des dispositions propres à assurer un traitement paysager de cet espace.

Page 5 de l'avis de la MRAe :

« 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.). »

**Réponse :**

Pour apprécier le calendrier de réalisation de l'ensemble de l'opération, il convient d'en préciser succinctement les caractéristiques opérationnelles. Le calendrier ne peut donc qu'être prévisionnel puisque certaines étapes peuvent retarder la suivante surtout avec l'empilement des avis nécessaires et des autorités compétentes distinctes.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Plaine nécessitant concomitamment ou successivement plusieurs phases ou procédures, il est clair que depuis la date d'élaboration de l'étude d'impact ce calendrier ne pourra plus être tenu. Il convient de mieux en préciser les étapes. L'AFU-A pourrait s'apparenter à une opération de lotissement, nécessitant de faire évoluer les règles d'urbanisme du PLU, puis de faire prendre en charge le coût des équipements public, de réaliser les travaux d'aménagement et enfin de construire sur les lots. Le calendrier est donc particulièrement complexe en raison de nombreuses consultations et des deux enquêtes publiques.

Nous présentons ci-après le calendrier par grandes phases de l'opération :

NATURE DES PHASE	DATES PREVISIONNELLES
Phase création de l'AFU-A (ne permettant pas d'autoriser les travaux d'aménagement et d'équipement) – Enquête publique	MI NOVEMBRE 2018
Phase Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet – enquête publique	FIN NOVEMBRE 2018
Phase approbation de la convention de PUP	FIN NOVEMBRE 2018
Phase autorisation loi sur l'EAU enquête publique -	MI MAI 2019
Phase approbation du dossier de réalisation de l'AFU-A – enquête publique	MI MAI 2019
Phase autorisation des permis de construire sur les lots	FIN NOVEMBRE 2019
Phase travaux d'aménagement et d'équipement de l'AFU-A – - Démarrage - Achèvement	SEPTEMBRE 2020 SEPTEMBRE 2021 à 2022
Phase travaux de construction sur les lots suite aux permis de construire : - Démarrage des chantiers : - Achèvement d'une 1 <sup>ère</sup> tranche :	NOVEMBRE 2020 NOVEMBRE 2021 à 2022

Pour information, une AFU autorisée n'est pas dans le champ d'application du lotissement conformément à l'article R.442-1 du code de l'urbanisme. Elle permet de faire les travaux d'aménagement et d'équipement des terrains mais

aussi le remembrement des parcelles. Cette dispense ne s'applique qu'à l'AFU-A qui joue le rôle d'aménageur de l'opération.

Il n'y a donc jamais de permis d'aménager pour l'AFU-A, sauf si un des bénéficiaires de lots remembrés souhaite diviser sa propriété en vue de construire, auquel cas, il sera soumis alors à formalité de lotissement (permis d'aménager ou déclaration préalable) en respectant les dispositions d'urbanisme édictées dans le cadre de l'AFU-A. Sur les lots remembrés, chaque propriétaire déposera un permis de construire pour réalisation sa construction. Nous ne connaissons pas au stade de la demande de création de l'AFU-A, les caractéristiques et le détail des constructions des 350 logements qui seront réalisées sur les lots en dehors de la nature des programmes (constructions intermédiaires ou collectives), la typologie des logements, la localisation des programmes y compris des logements locatifs sociaux. L'AFU-A n'est pas le constructeur de ces programmes.

*Page 6 de l'avis de la MRAe :*

---

*« 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. »*

**Réponse :**

Contrairement à ce qui a été indiqué dans l'étude préalable à la compensation agricole collective, le projet n'apporte aucune altération aux accès des engins agricoles. Le chemin agricole d'Haudierne, qui présente un gabarit suffisant, est maintenu et préservé par le projet d'aménagement de l'AFU-A.

*Page 6 de l'avis de la MRAe :*

---

*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 vie (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.).*

**Réponse :**

L'architecte et le paysagiste du projet vont compléter l'étude d'impact sur ce point avec des volumétries, afin de mieux visualiser l'intégration du projet dans son environnement.

Par ailleurs, en ce qui concerne la préservation des vues vers et depuis la Tour de MONTLHERY, le projet dans son ensemble a été présenté par l'architecte du projet à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), lors d'une réunion en Sous-Préfecture de PALAISEAU en xx ... 2017, et aucune observation n'a été formulée et un avis favorable sans réserve a été émis de la part de l'ABF.

Il faut également rappeler que le site du projet d'aménagement n'est pas compris dans le périmètre de protection de 500 mètres des abords du monument historique.

Page 7 de l'avis de la MRAe :

---

« 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. »

Réponse :

Il sera fourni le plan de desserte en transport en commun actuel.

Sur le « niveau de charge du RER C », à l'échelle du trafic de voyageurs, ce projet n'aura aucun impact en raison de sa faible importance. En dehors des périodes de grève et de perturbations dues à certains problèmes techniques (signalisation, malaise de voyageurs, envahissement des voies, etc.), les déplacements en RER se font sans difficulté. Cette observation ne nous paraît pas relever de l'AFUA mais du STIF, de la SNCF et de la RATP. Par ailleurs, cette opération étant inscrit au titre du SDRIF, ces éléments ont dû être pris en compte pour retenir ce projet qui répond à un besoin fort de logements à satisfaire dans la région Ile de France.

Page 8 de l'avis de la MRAe :

---

« 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. »

Réponse :

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU fera apparaître au niveau de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) du secteur de LA PLAINE, les cheminements doux et leurs liaisons vers les pôles de vie (centre-ville, quartiers voisins, gare RER) et leurs éventuelles discontinuités.

Page 8 de l'avis de la MRAe :

---

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

Réponse :

Ces éléments figurent dans les annexes du PLU. Chaque permis de construire respectera les normes d'isolation imposées par la réglementation en vigueur.

Page 9 de l'avis de la MRAe :

---

« 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 2007. »

Réponse :

Un inventaire complémentaire a été commandé pour identifier les oiseaux de passages en début du printemps. Il sera également précisé les dates des inventaires effectués et les espèces recherchées. Les experts mobilisés font partie du cabinet THEMA. Leurs noms et références sont indiqués à la page 213 de l'étude d'impact.

Page 9 de l'avis de la MRAe :

---

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

**Réponse :**

Il ne nous semble pas que cette demande soit à l'échelle du projet. Cependant, lors du dossier de réalisation de l'AFU-A, des études complémentaires seront réalisées dans le cadre du futur dossier d'autorisation au titre de La Loi sur l'Eau.

Page 9 de l'avis de la MRAe :

---

« 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 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 pollués. »

**Réponse :**

La réalisation d'un diagnostic des pollutions est prévue dans la liste des études à prévoir. Il sera fourni avec le dossier de réalisation de l'AFU-A. C'est l'entreprise FONDASOL qui réalisera ce diagnostic.

Page 10 de l'avis de la MRAe :

---

« 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 agricole. »

**Réponse :**

Les problèmes évoqués par la MRAe sur la circulation automobile et de la desserte en transport en commun (dont l'aménagement d'une voie de transport en commun en site propre sur le RN 20) dépassent très largement l'échelle du projet. Ainsi que cela a été évoqué ci-dessus, le SDRIF a identifié ce projet d'urbanisation de longue date.

Sur l'activité agricole, il faut préciser que les agriculteurs ont définitivement abandonné toute activité agricole à compter d'octobre 2019. Les baux ruraux en cours ont d'ailleurs tous été résiliés avec une date d'effet à octobre 2019, notamment pour permettre de réaliser les études complémentaires dont le diagnostic archéologique.

Compte tenu d'une réalisation phasée dans le temps (cf. calendrier joint), le projet d'aménagement aura un impact maîtrisé et faible sur les deux sujets évoqués.

Page 11 de l'avis de la MRAe :

---

« 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. »

**Réponse :**

En ce qui concerne les impacts, l'AFU-A réalise les travaux d'aménagement et d'équipements des terrains remembrés (voies de desserte, réseaux et aménagement du parc paysager).

Une fois équipés et remembrés, des permis de construire seront déposés et délivrés sur les différents lots ou macro-lots créés par l'AFU-A pour permettre le démarrage des chantiers des différents bâtiments. C'est la phase chantier de constructions.

Les éléments relatifs aux différents chantiers de construction ne sont pas connus à ce stade du projet.

Cependant, au vu d'un programme de 350 logements permettant d'accueillir environ 800 habitants supplémentaires, en plus des impacts physiques des phases chantiers, l'impact le plus important réside dans la satisfaction des besoins des nouveaux habitants en équipements publics et de service d'intérêt collectif.

Pour les équipements internes à l'opération d'aménagement permettant d'accueillir 800 habitants supplémentaires, l'ensemble des voies, chemins piétons, pistes cyclables, espaces communs, espaces verts... sont réalisés par l'AFU-A et adaptés pour permettre à l'ensemble de la population nouvelle de disposer d'un nouveau quartier où il fera « bon vivre ».

Pour les équipements de superstructure induits (crèche, cantine scolaire, école primaire, etc.), l'AFU-A s'est engagé vis-à-vis de la ville à signer une convention de projet urbain partenarial (PUP) d'un montant de 2 800 000 € pour couvrir la part proportionnelle du coût des équipements. A ce jour, la commune n'a pas fourni les éléments nécessaires à la mise au point de la convention de PUP et donc de la définition précise du programme des équipements publics.

Dans tous les cas, l'étude d'impact sera actualisée sur ce point une fois connus ces éléments.

*Page 11 de l'avis de la MRAe :*

---

*« 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. »*

**Réponse :**

Le cahier des charges de réalisation des différents chantiers (travaux d'aménagement AFU-A et travaux de constructions) prendra compte des contraintes d'envol de poussière qui seront imposées à chaque entreprise travaillant sur le site afin de minimiser au maximum les effets négatifs sur les habitations voisines.

*Page 12 de l'avis de la MRAe :*

---

*« 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. »*

**Réponse :**

Le phasage évoqué par la MRAe n'existe pas en réalité. Le phasage indiqué dans l'étude d'impact et celui de l'étude de compensation agricole ne concernent que le phasage des travaux correspondant à la commercialisation des différentes opérations en fonction des tranches de travaux.

Tous les terrains seront équipés dès la première phase. Ainsi qu'il est précisé ci-dessus, les baux sont d'ores et déjà résiliés, avec indemnités (culturelles et compensatoires), avec une prise d'effet au 1er octobre 2019. Sur le site de la Plaine et dans le périmètre des 10 hectares de l'AFU-A, il n'existera plus aucune activité agricole.

---

« La MRAe recommande ainsi :

- de fournir une simulation visuelle volumétrique 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.»

Réponse :

Il sera fourni le maximum d'éléments permettant de visualiser le projet dans le paysage environnant (vues perspectives, zooms d'ambiance, traitement des limites).

En revanche, nous ne sommes pas encore au stade des permis de construire. En l'état actuel d'avancement du projet d'AFU-A, les architectures des futurs projets de construction ne sont ni connues ni établies. La simulation en 3D sera faite sous forme de masses volumétriques correspondant aux hauteurs et emprises prévus dans le règlement mise en compatibilité du PLU.

Des éléments sur les mesures d'évitement, de réduction et de compensation : traitement paysager des stationnements, etc. ... seront apportés.

---

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

Réponse :

Nous constatons que le PLU mis en révision vient d'être approuvé en 2017. Le projet de PLU a fait l'objet d'une consultation « au cas par cas » et le préfet de l'Essonne compétent à l'époque au titre de l'autorité environnementale de l'Etat a dispensé le PLU de recourir à une évaluation environnementale d'ensemble, par sa décision du 15 février 2016, en citant expressément les projets significatifs identifiés par le PLU : « zone d'activité des Belles Dames », « site de l'ex BHV », « emprise de la RN20 et ses abords immédiats », « site de la Plaine ».

Le site de l'ex BHV présente une capacité de 310 logements qu'il convient de comparer avec les 350 logements du site de la Plaine, objet de l'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale de l'AFU-A. Le projet sur l'ex site du BHV, en bordure de la RN20, a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet mettant le PLU en compatibilité, avec certainement une nouvelle consultation de la DRIEE au cas par cas, et un permis de construire accordé sans aucune recommandation particulière au titre de l'environnement.

La décision conclut qu'il n'y a pas lieu de soumettre à évaluation environnementale un tel PLU notamment du fait « que l'ensemble de ces projets génèrera une augmentation de la demande de déplacements routiers, qui devrait être modérée par la mise en service d'un transport en commun en site propre sur la route RN20, par le réaménagement de cette dernière, ainsi que par le développement de commerces et d'équipements de proximité des futurs logements, favorisant ainsi des modes de déplacements doux ».

En raison des motivations ainsi exprimées par la DRIEE, il ne nous paraît paradoxal qu'aujourd'hui au vu de l'étude de trafic qui a été effectuée par l'AFU-A d'indiquer que « les effets cumulés liés à l'ensemble de ces projets sont donc conséquents ». Il ne nous paraît non plus pas équitable de faire supporter à la seule opération qui relève d'une évaluation environnementale (similaire à celle de l'ex BHV qui n'a rien produit) d'effectuer « une évaluation des trafics engendrés par l'ensemble des projets d'aménagement du secteur ».

Il est dommage que le PLU qui est à l'origine de tous ces projets d'aménagement et de construction n'ait pas mené de telles études

Sur ce point, l'étude de trafic nous paraît répondre aux effets du projet de l'AFU-A sur le trafic et démontre sa faible incidence.

*Page 13 de l'avis de la MRAe :*

---

*« 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 oeuvre de l'aire de covoiturage prévue sur la zone d'activité voisine et de la station d'autopartage Autolib à Montlhéry (p. 71). »*

**Réponse :**

Il n'est pas dans le pouvoir de l'AFU-A de fournir des réflexions menées par les autorités compétentes pour modifier ou étendre les lignes de bus. L'aire de covoiturage et la station d'autopartage Autolib à MONTLHERY relèvent de la responsabilité de la commune.

Nous remarquons sur ce point aussi, tout en le regrettant, que ces réflexions de bon sens ne se sont pas posées lors de l'élaboration de la révision du PLU où tous ces thèmes ont été abordés et qui a été soumise à l'autorité environnementale sans aucune réaction.

*Page 13 de l'avis de la MRAe :*

---

*« 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. »*

**Réponse :**

Nous maintenons sur ce point l'affirmation que le projet n'aura qu'un impact très faible ainsi que cela a été confirmé par l'autorité environnementale dans sa décision du 15 février 2016 et qu'il n'a pas lieu en raison de sa situation éloignée des sources de nuisances d'effectuer la quantification émissions associées aux flux de trafic et par la réalisation de simulations.

Il est dommage qu'une telle recommandation n'ait pas été formulée pour le projet de l'ex site du BHV situé en bordure immédiat de la RN20 avec toutes les nuisances possibles.

*Page 14 de l'avis de la MRAe :*

---

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

**Réponse :** Il sera apporté des précisions complémentaires sur la production d'eau chaude. En effet, cette production par chaudières collectives ne concernera pas les maisons individuelles.

*Page 14 de l'avis de la MRAe :*

---

*« 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. »*

**Réponse :** Ces éléments d'amélioration de l'information du public seront pris en compte.