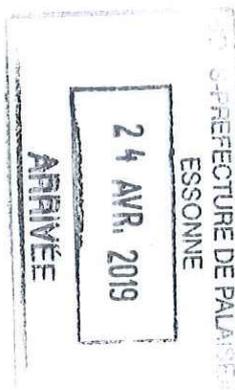


**ENQUETE PUBLIQUE**

du lundi 18 février 2019 au samedi 23 mars 2019 inclus

relative

- **au projet de création de l'association foncière urbaine autorisée dénommée :  
« AFUa de LA PLAINE »  
sur le territoire de la commune de  
MONTLHERY (Essonne)**



*Première partie :*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

[ Pages 2 à 55 ]

*Deuxième partie :*

**CONCLUSIONS ET AVIS**

**DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

[ Pages 56 à 65 ]

*Le 23 avril 2019*

*Michel LANGUILLE*

*Commissaire Enquêteur*

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES**

*Commune de MONTLHERY (Essonne)*

**ENQUETE PUBLIQUE**

du lundi 18 février au samedi 23 mars 2019 inclus

**relative**

- **au projet de création de l'association foncière urbaine autorisée dénommée :  
« AFUa de LA PLAINE »  
sur le territoire de la commune de  
MONTLHERY (Essonne)**

*Première partie :*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

*Le 23 avril 2019*

*Michel LANGUILLE*

*Commissaire Enquêteur*

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>7</b>
<b>1 ORGANISATION DE L' ENQUETE.....</b>	<b>8</b>
1.1 <b>Objet de l'enquête.....</b>	<b>9</b>
1.2 <b>Cadre juridique.....</b>	<b>9</b>
1.3 <b>La désignation du commissaire enquêteur.....</b>	<b>10</b>
1.4 <b>Modalités de l'enquête.....</b>	<b>10</b>
1.5 <b>La publicité légale.....</b>	<b>11</b>
1.5.1 <b>Les parutions dans les journaux.....</b>	<b>11</b>
1.5.2 <b>Les affichages.....</b>	<b>12</b>
1.5.3 <b>Les publications de la Préfecture de L'Essonne.....</b>	<b>12</b>
1.6 <b>Les informations communales et des services de l'Etat .....</b>	<b>12</b>
1.6.1 <b>Les sites internet de la commune et des services de l'Etat .....</b>	<b>12</b>
1.7 <b>Les documents mis à la disposition du public.....</b>	<b>12</b>
1.8 <b>Les documents complémentaires demandés et /ou mis à la disposition du commissaire enquêteur.....</b>	<b>12</b>
<b>2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>13</b>
2.1 <b>Organisation de l'enquête- contact préalable.....</b>	<b>13</b>
2.2 <b>Rencontre avec la municipalité.....</b>	<b>13</b>
2.3 <b>Rencontre avec le porteur du projet.....</b>	<b>13</b>
2.4 <b>Visite des lieux.....</b>	<b>13</b>
2.5 <b>Rencontre avec Monsieur MIGNON Loïc et Monsieur DOUMAS Bastien à la DDT.....</b>	<b>13</b>
2.6 <b>Rencontre avec Madame COURTIN et Monsieur LAPORTE à l'ARS.....</b>	<b>13</b>
2.7 <b>Permanences.....</b>	<b>14</b>
2.8 <b>Recueil du registre et des documents annexes.....</b>	<b>14</b>
<b>3 OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>14</b>
<b>4 EXAMEN DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>14</b>
<b>5 EXAMEN DU DOSSIER « CREATION DE L'AFUa DE LA PLAINE » .....</b>	<b>15</b>
5.0 <b>Les pièces administratives (pièce 0).....</b>	<b>15</b>
5.1 <b>La demande de création de l'AFU autorisée (pièce 1).....</b>	<b>15</b>
5.2 <b>Le projet de statuts de l'AFU autorisée de La Plaine (pièce 2).....</b>	<b>15</b>
5.3 <b>La notice explicative de l'utilité du remembrement des propriétés pour parvenir à une meilleure utilisation des sols(pièce 3).....</b>	<b>15</b>
5.3.1 <b>Introduction.....</b>	<b>15</b>
5.3.2 <b>Localisation.....</b>	<b>15</b>

5.3.3	Situation et adresse du projet.....	15
5.3.4	Superficie et propriétés foncières.....	15
5.3.5	Au regard des règles d'urbanisme applicables.....	15
5.3.6	Justification du remembrement au regard de l'urbanisme et des intérêts de la commune.....	16
5.3.7	Justification au regard des propriétaires.....	16
5.3.8	Le processus et les accords actuels des propriétaires.....	16
5.3.9	Respect des règles d'urbanisme applicables.....	16
5.3.10	Mise en compatibilité du PLU lors de la phase de création.....	16
5.11	Accord de principe du conseil municipal .....	17
<b>5.4</b>	<b>Plan parcellaire (pièce 4).....</b>	<b>17</b>
<b>5.5</b>	<b>Estimation du coût des études déjà réalisées et à prévoir (pièce 5).....</b>	<b>17</b>
<b>5.6</b>	<b>Programme des travaux d'aménagement à exécuter par l' AFU autorisée et son estimation</b>	
	<b>sommaire (pièce 6).....</b>	<b>17</b>
<b>5.7</b>	<b>Le projet d'aménagement (pièce 7).....</b>	<b>18</b>
5.7.1	Note de présentation.....	18
5.7.2	Les plans.....	18
<b>5.8</b>	<b>Evaluation environnementale comprenant l'étude d'impact (pièce 8).....</b>	<b>18</b>
5.8.1	Résumé non technique.....	19
5.8.2	Localisation du projet.....	19
5.8.3	Description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution.....	19
5.8.4	Description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet.....	23
5.8.5	Description des influences notables du projet.....	23
5.8.6	Description des incidences négatives notables du projet qui résultent de sa vulnérabilité.....	26
5.8.7	Description des solutions de substitution et raisons du choix effectué.....	26
5.8.8	Mesures prévues pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs.....	26
5.8.9	Modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées.....	27
5.8.10	Description des méthodes.....	27
5.8.11	Noms, qualités et qualifications des auteurs.....	27
<b>5.9</b>	<b>Engagement de l' AFU autorisée d'acquérir les biens délaissés par leurs propriétaires</b>	
	<b>et figurant dans les statuts (pièce 9).....</b>	<b>27</b>
<b>5.10</b>	<b>Délibération du conseil municipal donnant son accord pour la création de</b>	
	<b>l' AFU autorisée (pièce 10).....</b>	<b>27</b>
<b>5.11</b>	<b>Bilan de la concertation (pièce 11).....</b>	<b>27</b>
5.11.1	Première réunion publique du 17 avril 2015.....	27
5.11.2	Deuxième réunion publique du 10 décembre 2015.....	27
5.11.3	Suites données au bilan de la concertation.....	28

5.11.4 Annexe au bilan de la concertation.....	28
<b>5.12 Avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (pièce 12).....</b>	<b>28</b>
<b>5.13 Eléments de réponse apportés suite à l’avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (pièce 13).....</b>	<b>28</b>
<b>5.14 Etude préalable « compensation collective agricole » (pièce 14).....</b>	<b>33</b>
5.14.1 Description du projet et délimitation du territoire.....	33
5.14.2 Analyse de l’état initial de l’économie agricole.....	33
5.14.3 Effets positifs et négatifs du projet sur l’économie agricole du territoire.....	34
5.14.4 Mesures pour éviter et réduire les impacts négatifs du projet.....	34
5.14.5 Mesures de compensations collectives pour consolider l’économie agricole.....	34
5.14.6 Annexes.....	34
<b>5.15 Compte rendu de la séance du 16 mars 2018 de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (pièce 15).....</b>	<b>35</b>
<b>5.16 Avis de la CDPENAF sur l’étude préalable agricole relative à un projet de construction de logements situé sur la commune de Montlhéry porté par l’ AFU autorisée(pièce 16).....</b>	<b>35</b>
<b>5.17 Avis motivé de Monsieur le Sous - Préfet de l’arrondissement de Palaiseau sur l’étude préalable et mesures de compensation agricole collective concernant le projet d’ AFUa de la Plaine à Montlhéry ( pièce 17).....</b>	<b>35</b>
<b>6 EXAMEN DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES.....</b>	<b>35</b>
<b>6.1 Introduction.....</b>	<b>36</b>
<b>6.2 Les observations individuelles .....</b>	<b>36</b>
6.2.1 Préambule.....	36
6.2.2 Bilan.....	36
<b>6.3 Les réponses aux observations du public.....</b>	<b>36</b>
6.3.1 Monsieur DESSAINT Eric.....	36
6.3.2 Madame DESSAINT Nathalie.....	36
6.3.3 Monsieur SUTTER Thierry et Monsieur BONAZ Laurent.....	37
6.3.4 Monsieur MAURIN Pierre.....	38
6.3.5 Madame GUITARD Estelle.....	39
6.3.6 Madame PICARD Martine.....	39
6.3.7 Madame SELVEZ Cyrielle.....	40
6.3.8 Madame BENET Laurence.....	41
<b>7 AVIS DE LA MISSION REGIONALE D’AUTORITE ENVIRONNEMENTALE D’ILE DE FRANCE.....</b>	<b>43</b>
<b>8 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES.....</b>	<b>43</b>
<b>8.1 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles</b>	

<b>et Forestiers .....</b>	<b>43</b>
<b>8.2 Sous – Préfecture de Palaiseau.....</b>	<b>45</b>
<b>8.3 Direction Départementale des Territoires.....</b>	<b>46</b>
<b>8.4 Agence Régionale de Santé : délégation départementale de l’Essonne.....</b>	<b>47</b>
<b>8.5 Chambre d’Agriculture de Région Ile de France.....</b>	<b>49</b>
<b>8.6 Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine de l’Essonne.....</b>	<b>49</b>
<b>8.7 SAFER.....</b>	<b>49</b>
<b>8.8 Bilan des avis.....</b>	<b>49</b>
<b>9 LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>50</b>
<b>9.1 Observations.....</b>	<b>50</b>
<b>9.2 Demande d’informations.....</b>	<b>50</b>
<b>10 ANALYSE ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>52</b>
<b>10.1 Sur le dossier de création mis à l’enquête publique.....</b>	<b>52</b>
10.1.1 Au titre de la demande de création de l’ AFUa.....	52
10.1.2 Au titre de la concertation.....	52
10.1.3 Au titre des avis recueillis et des consultations.....	52
10.1.4 Autres avis.....	53
10.1.5 Appréciation du commissaire enquêteur.....	53
<b>10.2 Sur l’étude d’impact.....</b>	<b>53</b>
10.2.1 Contenu de l’étude d’impact.....	53
10.2.2 Appréciation du commissaire enquêteur.....	53
<b>10.3 Sur l’étude de compensation agricole collective.....</b>	<b>53</b>
10.3.1 Contenu de l’étude.....	53
10.3.2 Appréciation du commissaire enquêteur.....	53
<b>10.4 Sur la compatibilité avec les documents d’urbanisme.....</b>	<b>54</b>
10.4.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France.....	54
10.4.2 Appréciation du commissaire enquêteur.....	54
10.4.3 Le PLU.....	54
10.4.4 Appréciation du commissaire enquêteur.....	54
<b>11 APPRECIATION GENERALE.....</b>	<b>54</b>
Liste des annexes.....	55
<b>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>56</b>
<b>1 CONCLUSIONS.....</b>	<b>57</b>
<b>2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>60</b>

## PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée dénommée « AFUa de LA PLAINE » sur le territoire de la commune de Montlhéry.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence, Monsieur le sous-Préfet de Palaiseau.

Il a été choisi sur des listes d'aptitudes départementales révisées annuellement, conformément à la loi. L'article L123-5 du Code de l' Environnement précise que :

*« Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »*

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur , à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, le décret n°2011-1326 du 4 octobre 2011, relatif à l'établissement des listes d'aptitudes aux fonctions de commissaire enquêteur indique :

*« La commission arrête la liste des commissaires enquêteurs choisis en fonction notamment de leur compétence et de leur expérience, parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence »* (Article R123-41 du Code de l'Environnement).

La compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques.

D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès qualité.

En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif.

Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

S'agissant de la conduite de l'enquête, l'article L123-13 du Code de l' Environnement précise :

*« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme et de participer effectivement au processus de décision....Il peut recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public... ».*

S'agissant ensuite de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 Février 1970 : Chenu, est également clair sur ce point :

*« Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel : qu'il n'est pas tenu, à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête ».*

L'article L123-15 du Code de l' Environnement précise :

*« Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont rendus publics. Le rapport doit faire état de contre- propositions qui auront été produites durant l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage ... ».*

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments des dossiers, à partir des observations relevées dans le registre, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires de Monsieur FURGEROT , porteur du projet , sur les observations faites par le public, sur les avis des personnes publiques associées ou consultées et sur les observations du commissaire enquêteur que ce dernier a rendu in- fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

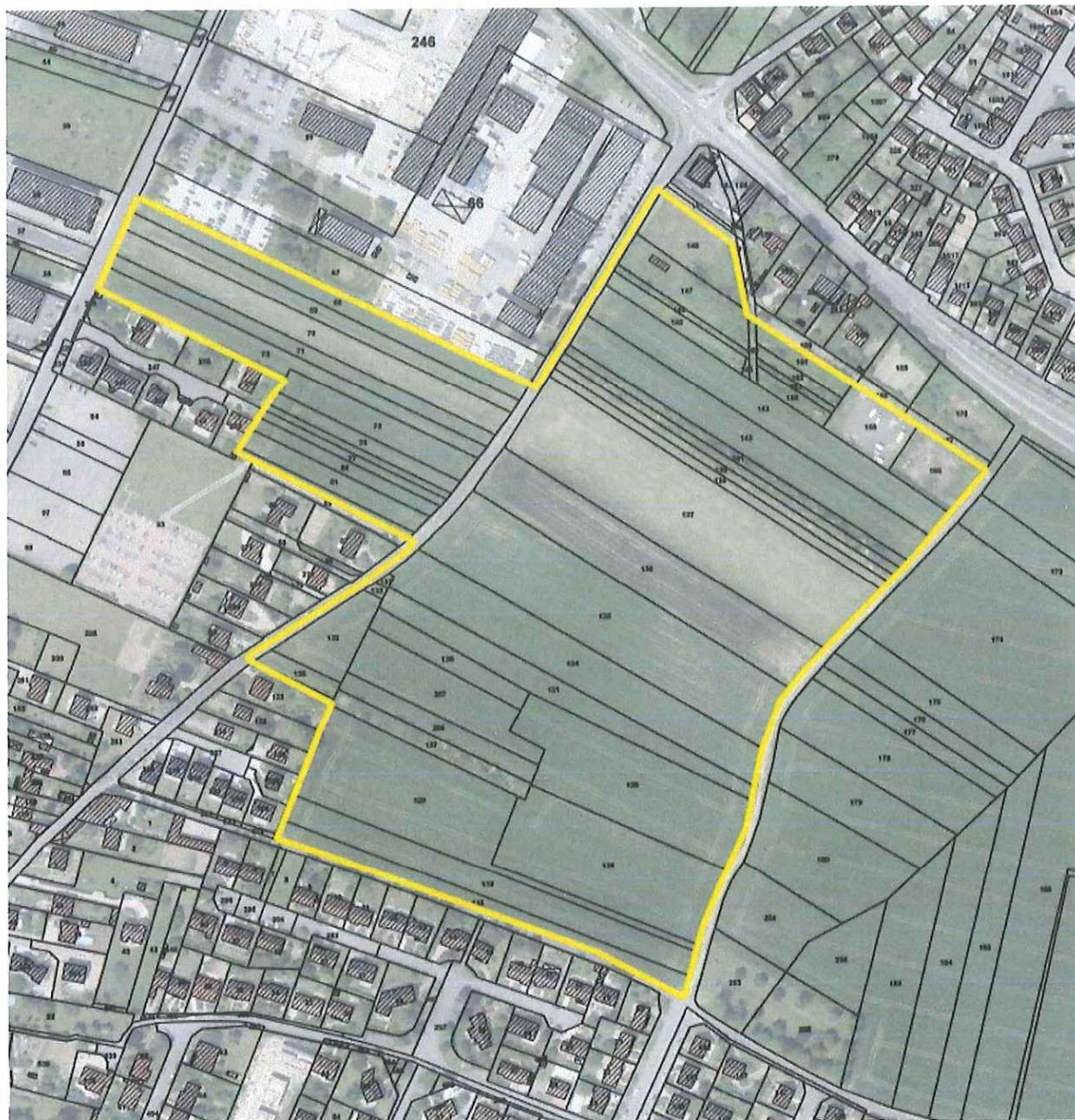
**L'avis et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée dénommée « AFUa de LA PLAINE » sont aussi fournis et font l'objet d'un document séparé.**

**Il en sera de même des annexes au rapport qui font l'objet d'un troisième document indépendant.**

## **1 ORGANISATION DE L' ENQUETE**

### **1.1 Objet de l'enquête**

## **Périmètre du projet d'aménagement**



L'enquête publique porte sur le projet de création de l'association foncière autorisée de remembrement, dénommée « AFUa de LA PLAINE » sis secteur de La Plaine sur le territoire de la commune de Montlhéry.

L'association foncière urbaine de LA PLAINE a pour objet dans les conditions prévues par les textes en vigueur ou ceux à intervenir :

« Le remembrement des parcelles situées à l'intérieur de son périmètre et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires » conformément à l'article L322-2,1<sup>er</sup> alinéa du Code de l'urbanisme ».

Par délibération du 13 décembre 2016 le conseil municipal a donné son accord, à l'unanimité, au projet de création de l'association.

## 1.2 Cadre juridique

La liste des pièces du dossier de création de l' AFU autorisée se situe dans le cadre de l'article 12 de l'ordonnance de 2004 et des articles L322-3-2, R322-3, R322-6 et R332-25 du Code de l' Urbanisme.

Enquête publique portant sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée « AFUa de LA PLAINE » sur le territoire de la commune de MONTHERY (Essonne)

Michel Languille, commissaire enquêteur

## La procédure d'élaboration prévue semble avoir été respectée :

- consultation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France
- consultation des personnes publiques associées ou consultées

### 1.3 La désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 21/12/2018, Monsieur le Sous- Préfet de Palaiseau a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Versailles.

Par décision du 04/01/2019(référence n° E18000164/78), le Tribunal Administratif de Versailles a désigné en qualité de commissaire enquêteur Michel LANGUILLE, figurant sur les listes départementales de l'aptitude à la fonction de commissaire enquêteur arrêtées pour l'année 2019 par les Commissions Départementales, en vue de procéder à l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Cette désignation est jointe en annexe 2.

### 1.4 Modalités de l'enquête

Après concertation avec le commissaire enquêteur concernant les dates des permanences, les modalités de l'enquête ont été fixées par un arrêté de Monsieur le Préfet de l'Essonne dont les dispositions essentielles sont :

- ⇒ que sa durée est de 34 jours consécutifs du lundi 18 février à 8 h au samedi 23 mars 2019 à 12h inclus,
- ⇒ que l'avis contenant les renseignements essentiels sur le déroulement de l'enquête sera publié dans deux journaux diffusés dans le département de l'Essonne, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et une seconde fois les huit premiers jours de cette enquête.
- ⇒ que l'avis donnant toutes les précisions sur cette enquête sera publié par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés dans la commune de Montlhéry quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci,
- ⇒ que l'avis et les éléments du dossier de l'enquête publique seront mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat en Essonne,
- ⇒ que le siège de l'enquête est fixé à la mairie de MONTLHERY où toutes les observations et /ou propositions du public relatives à l'enquête pourront être adressées par écrit au commissaire enquêteur,
- ⇒ que les pièces du dossier ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront mis à disposition en mairie de MONTLHERY pendant la durée de l'enquête aux heures habituelles du public,
- ⇒ que le dossier d'enquête composé des pièces définies est consultable sur le site internet des services de l'Etat en Essonne
- ⇒ que les observations du public pourront être consignées sur le registre d'enquête pendant les heures normales d'ouverture des bureaux au public,
- ⇒ que les observations et propositions du public pourront être également adressées par correspondance au commissaire enquêteur en mairie de Montlhéry,
- ⇒ que le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recueillir les observations:
  - à la mairie de MONTLHERY les jours et heures suivants:

Date	Jour	Heure
18-02-2019	lundi	9h00 à 12h00
06-03-2019	mercredi	14h00 à 17h00

23-03-2019	samedi	9h00 à 12h00
------------	--------	--------------

- ⇒ qu'à la clôture de l'enquête le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur,
- ⇒ que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis à disposition du public à la Sous - Préfecture de Palaiseau et à la mairie de Montlhéry pendant un an à compter de la date de clôture ainsi que sur le site internet de la Préfecture de l'Essonne.
- ⇒ que la notification de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sera faite à chacun des propriétaires dont les terrains sont susceptibles d'être inclus dans le périmètre de l'association,
- ⇒ que le projet de statuts de l'association et un formulaire d'adhésion ou de refus d'adhésion seront annexés à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique et seront joints à la notification aux propriétaires intéressés : les notifications seront faites, au plus tard, dans les cinq jours suivants l'ouverture de l'enquête,
- ⇒ que le présent arrêté a également pour objet de convoquer les propriétaires concernés en assemblée générale constitutive en vue de délibérer sur la constitution de l'Association Foncière Urbaine autorisée qui se tiendra le samedi 27 avril 2019 à 10h en Mairie de Montlhéry,
- ⇒ que chacun des propriétaires est invité à faire connaître de son adhésion ou de son refus par l'envoi du formulaire d'adhésion ou de refus d'adhésion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard le 20 avril 2019 à la sous – Préfecture de l'arrondissement de Palaiseau,
- ⇒ que le Maire de la commune est nommé Président de cette assemblée générale constitutive,
- ⇒ que les propriétaires de terrain inclus dans le périmètre de l'association projetée sont informés que seuls votent lors de cette assemblée constitutive les propriétaires qui ne se sont pas exprimés avant sa réunion,
- ⇒ qu'après clôture de l'assemblée constitutive, un procès verbal établi et signé par le Président de l'assemblée constitutive, sera transmis avec les pièces annexées au Sous- Préfet de l'arrondissement de Palaiseau,
- ⇒ que les propriétaires sont prévenus, qu'à défaut d'avoir réuni la majorité requise, pour autoriser la création de cette association, le Préfet peut user du pouvoir de constitution d'office et que dans ce cas, les intéressés ne bénéficient pas du droit de délaissement,
- ⇒ que le propriétaire qui s'est prononcé contre le projet de création de l'association peut dans un délai de trois mois à compter de la publication de la décision autorisant la création, déclarer qu'il entend délaisser un ou plusieurs des immeubles lui appartenant et inclus dans le périmètre de l'association : ce délaissement ouvre droit, à la charge de l'association, à une indemnisation. A défaut d'accord, l'indemnité est fixée selon les règles de procédure du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- ⇒ que, à l'issue de l'enquête publique et après avoir reçu le procès verbal de l'assemblée générale constitutive des propriétaires concernés, le Préfet de l'Essonne statuera sur la demande de création de l'association foncière urbaine par arrêté d'après les résultats de la consultation du public.

Cet arrêté figure dans le dossier en pièce 0.

## 1.5 La publicité légale

### 1.5.1. Les parutions dans les journaux

Les annonces prévues par l'arrêté préfectoral ont paru dans :

- ⇒ Le Parisien du jeudi 31 janvier 2019,

⇒ Le Républicain du jeudi 31 janvier 2019.

Elles ont été répétées dans :

⇒ Le Parisien du jeudi 21 février 2019,

⇒ Le Républicain du jeudi 21 février 2019.

Ces publications sont jointes dans le dossier soumis à l'enquête publique en pièce 0.

### 1.5.2. Les affichages

Un affichage a été effectué par les soins du Maire de Montlhéry quinze jours au moins avant le l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux administratifs de la commune.

J'ai personnellement constaté l'affichage sur les panneaux situés à l'entée du parc de la mairie.

Les certificats d'affichage signés du Maire de Montlhéry sont joints en annexe 3.

Monsieur FURGEROT, porteur du projet, a confié à PubliLégal la pose de l'avis d'enquête publique dans le secteur de la Plaine. Des constats ont été dressés le 31 janvier 2019, le 21 mars 2019 et le 25 mars 2019 : ils sont en annexe 4(4-1 à 4-3).

L'implantation des panneaux figure en annexe 4(4-4).

### 1.5.3 Les publications de la Préfecture de l'Essonne

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site de la préfecture de l'Essonne.

## 1.6 Les informations communales et des services de l'Etat

### 1.6.1 Les sites internet de la commune et des services de l'Etat.

L'avis de l'enquête publique ainsi que le dossier ont été consultables sur le site internet des services de l'Etat.

Un avis d'enquête a également été consultable sur le site internet de la commune : il figure en annexe 5.

## 1.7 Les documents mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête les documents suivants ont été mis à la disposition du public :

- ⇒ un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur,
- ⇒ un dossier « Création de l'Association Foncière Urbaine autorisée AFUa »,
- ⇒ un dossier « pièces administratives ».

## 1.8 Les documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a souhaité avoir, et a eu communication des documents suivants :

- a) l'arrêté préfectoral (pièce 3 du dossier 0)
- b) l'avis d'ouverture d'enquête de la Préfecture de l'Essonne, (pièce 4 du dossier 0),
- c) les avis des personnes publiques associées ou consultées, (pièces 6 à 9 du dossier 0),
- d) les certificats d'affichage (annexe 3),
- e) les copies des publications dans les journaux (pièce 1 du dossier 0)
- f) le plan d'implantation des panneaux sur le site, (annexe 4),
- g) les constats de la présence de panneaux à proximité du site (annexe 4),
- h) le texte publié sur le site internet de la commune (annexe 5),
- i) le courrier adressé aux propriétaires accompagné du formulaire d'adhésion ou de refus d'adhérer,
- j) l'étude de trafic liée à la réalisation du projet : étude d'impact sur les déplacements réalisée par CDVIA,

- k) les références significatives de SIAM,
- l) les informations relatives au faisceau hertzien concerné par le projet,
- m) les informations de la Mairie relatives aux logements sociaux,
- n) le plan de Montlhéry
- o) le dossier PLU.

Les documents i) à n) figurent en annexe 6.

## **2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Organisation de l'enquête- contact préalable**

Au cours des réunions avec Monsieur LELION à la Sous Préfecture de l'Arrondissement de Palaiseau :

- le 11 janvier 2019 les dates des permanences furent arrêtées,
- le 6 février 2019 les feuillets du registre furent paraphés,
- le 11 février 2019 le dossier fut complété et paraphé.

### **2.2 Rencontre avec la municipalité**

Le 11 février 2019, à ma demande, j'ai rencontré Monsieur PONS Maire de la commune de Montlhéry en présence de Monsieur GAUCHET Adjoint à l'urbanisme, de Madame HENRI du service urbanisme et de Madame GRAS Adjointe au Directeur Général des Services qui fut mon interlocutrice pendant la durée de l'enquête. Au cours de cette réunion :

- un point a été fait concernant le déroulement de l'enquête et l'information du public,
- le registre d'enquête et le dossier soumis à l'enquête ont été remis par le commissaire enquêteur.

### **2.3 Rencontre avec le porteur du projet**

Le 14 février 2019, à ma demande j'ai rencontré Monsieur FURGEROT qui fut mon interlocuteur pendant l'enquête.

Les points suivants furent présentés :

- l'historique,
- le déroulement de l'enquête,

Ce jour j'ai également présenté des observations relatives au dossier et obtenu des précisions sur certains points.

Le 29 mars 2019 le procès verbal des observations fut présenté à Monsieur FURGEROT.

### **2.4 Visite des lieux**

Le 14 février 2019, sous la conduite de Monsieur FURGEROT, après une présentation du projet nous nous sommes rendus sur le secteur concerné par le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée « L'AFUa de La Plaine ».

### **2.5 Rencontre avec Monsieur MIGNON Loïc et Monsieur DOUMAS Bastien à la DDT**

A ma demande le 19 avril 2019 j'ai rencontré Monsieur MIGNON Loïc et Monsieur DOUMAS Bastien pour faire un tour d'horizon sur les conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête publique.

J'ai commenté :

- le procès verbal des observations du public,
- les remarques relatives au dossier,
- les réponses apportées par le porteur du projet à l'avis émis par la DDT,

### **2.6 Rencontre avec Madame COURTIN et Monsieur LAPORTE à l'ARS.**

A ma demande le 19 avril 2019 j'ai rencontré Madame COURTIN et Monsieur LAPORTE pour faire un tour d'horizon sur les conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête publique.

J'ai commenté :

- le procès verbal des observations du public,
- les remarques relatives au dossier,
- les réponses apportée par le porteur du projet aux observations de l'ARS et de la MRAe.

## 2.7 Permanences

Les permanences prévues par l'arrêté préfectoral ont eu lieu aux jours et heures prévues :

- mairie de Montlhéry

Date	Jour	Heure	Observations
18-02-2019	lundi	9h00 à 12h00	Aucune personne
06-03-2019	mercredi	14h00 à 17h00	3 personnes
23-03-2019	samedi	9h00 à 13h00	7 personnes

## 2.8 Recueil du registre d'enquête et des documents annexes

L'enquête s'est terminée le samedi 23 mars 2019 à 13h00.

Le registre d'enquête déposé à la mairie de Montlhéry, a été recueilli par le commissaire enquêteur pour être joint au présent rapport où il figure en annexe 7.

Le dossier soumis à l'enquête publique a été recueilli par le commissaire enquêteur pour être joint au présent rapport où il figure en annexe 1.

De la même façon, les certificats d'affichage (annexe 3 déjà citée) signés du Maire de la commune, ont été remis au commissaire enquêteur attestant ainsi de l'affichage réglementaire.

## 3 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations dans le registre ont été numérotées de 1 à 8.

Il y a donc un total de 8 observations à cette enquête publique dont une lettre adressée à Monsieur le Maire lui demandant de la remettre au commissaire enquêteur.

Il est à noter que le commissaire enquêteur a présenté le projet à 10 personnes.

## 4 EXAMEN DE LA PROCEDURE

L'ensemble du dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée dans la conduite de l'enquête.

- la durée de l'enquête à savoir 34 jours consécutifs,

Le commissaire enquêteur considère que le public a été informé : sites internet de la commune de Montlhéry, des services de l'Etat, affichage dans les panneaux administratifs, publications dans la presse régionale. De plus des panneaux d'affichage ont été implantés à proximité du secteur concerné par le projet.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2019, **il me semble que la procédure a été bien respectée.**

## 5 EXAMEN DU DOSSIER « CREATION DE L' AFUa DE LA PLAINE »

Ce que contenait le dossier mis à l'enquête

**5.0 Les pièces administratives** (pièce 0) : ce document comprend l'arrêté préfectoral, les publications dans les journaux, l'avis d'ouverture d'enquête publique, la lettre du Sous – Préfet de l'arrondissement de Palaiseau datée du 11 février 2019 et des avis de personnes publiques associées ou consultées.

**5.1 La demande de création de l' AFU autorisée** (pièce 1),

**5.2 Le projet de statuts de l' AFU autorisée de La Plaine** (pièce 2) : ce document de 14 pages traite des points suivants :

- la constitution et l'objet comprenant 6 articles relatifs à la constitution, à l'intitulé, au siège, à l'objet, aux modalités de constitution et au droit de délaissement,
- les assemblées générales comprenant 14 articles relatifs aux membres, à la représentation, à l'usufruit, aux mutations, aux convocations, à l'obligation de construire dans les cinq ans, aux réunions de l'assemblée générale, à la présidence, au quorum, aux règles de majorité, au vote à bulletin secret, à la nomination des syndics, à la délibération de l'assemblée générale et à sa compétence, aux réunions extraordinaires et à la transmission au Préfet,
- le conseil des syndics comprenant 12 articles relatifs à la composition, à l'élection des conseils de syndics, à l'ordre d'un tableau, à la durée d'élection, au renouvellement, à la gratuité des fonctions, à la nomination du Président, au lieu de réunion, à la démission, au rôle des syndics, au caractère exécutoire des décisions du syndic, au quorum,
- la présidence comprenant 3 articles relatifs à la nomination du Président, au rôle du Président, au renouvellement et à la rémunération,
- l'assistance technique comprenant un article relatif au recours à un prestataire de services,
- les budgets, les finances et la comptabilité comprenant 10 articles relatifs au budget, au comptable de l'association, au rôle du comptable, à l'établissement des rôles, aux conditions d'exigibilités des redevances, aux pénalités, à l'acquittement des dépenses, aux formalités préalables au vote du budget, au mandatement et à l'approbation des comptes,
- les modifications des statuts et la dissolution comprenant trois articles relatifs aux modifications, à la dissolution et aux modalités de dissolution,
- les dispositions diverses comprenant deux articles relatifs aux mutations et à l'entretien des propriétés.

**5.3 La notice explicative de l'utilité du remembrement des propriétés pour parvenir à une meilleure utilisation des sols** (pièce 3) : ce document de 8 pages est décrit ci-après :

5.3.1 Introduction : la notice permet d'expliquer et de justifier l'intérêt du remembrement des propriétés pour parvenir à une meilleure utilisation du sol eu égard notamment aux prescriptions d'urbanisme en application de l'article R 322-6 du code de l'urbanisme.

5.3.2 Localisation : le secteur concerné par le projet est localisé dans la Plaine de Montlhéry.

5.3.3 Situation et adresse du projet : le secteur est situé au nord du territoire adossé à la zone des Belles Dames, en bordure de la RN20. Le secteur est délimité par les rues suivantes : la rue des Bourguignons, la rue de Longpont et la rue Dame Hodièrne.

5.3.4 Superficie et propriétés foncières : le périmètre du projet concerne 35 propriétaires qui détiennent ensemble une superficie de 103893 m<sup>2</sup> de terrain. Les parcelles vont de 30 m<sup>2</sup> pour la plus petite à 9605 m<sup>2</sup>.

Pour assurer l'urbanisation du secteur seule une opération d'aménagement d'ensemble est susceptible de pouvoir mettre en œuvre des objectifs de qualité architecturale, paysagère, urbanistique mais aussi de mixité sociale.

5.3.5 Au regard des règles d'urbanisme applicables : au regard du document d'urbanisme approuvé le 19 janvier 2017, l'ensemble du secteur est classé :

- pour partie en zone à urbaniser dite « AU » d'environ 8 hectares où les constructions ne peuvent être réalisées que sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble après modification ou mise en compatibilité du PLU,

- pour partie en zone naturelle dite « N » d'une superficie d'environ 2 hectares.

Dans le cadre de la concertation menée d'une part avec les propriétaires mais aussi avec l'ensemble des habitants de Monthéry, l'ensemble des protagonistes a proposé au Maire de recourir plutôt à une association foncière urbaine autorisée selon les dispositions du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement futur permettra à la commune de mettre en compatibilité son PLU avec l'opération d'aménagement projetée sous la forme d'une procédure de déclaration de projet en application de l'article L 153-54 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 20 juin 2017 le conseil municipal de Monthéry a été informé du lancement de la procédure de déclaration de projet pour mettre le PLU en compatibilité avec le projet d'AFU autorisée.

5.3.6 Justification du remembrement au regard de l'urbanisme et des intérêts de la commune : le programme est d'environ 350 logements avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux. L'ensemble des parcelles situées en zone inconstructible du PLU qui sera intégré dans le projet à usage de parc et d'espace de rétention au bénéfice du projet d'ensemble.

Pour la commune un autre avantage consiste à disposer d'un projet d'aménagement d'ensemble préfigurant ainsi le futur quartier de La Plaine avec un programme détaillé de constructions conçu notamment dans le respect de mixité sociale et un programme d'équipement et d'aménagement nécessaires.

La création d'une AFU autorisée permettra d'assurer à la ville un achèvement de l'opération dans des délais maîtrisés.

5.3.7 Justification au regard des propriétaires : le remembrement envisagé apportera aux propriétaires deux avantages :

- effacer le parcellaire : le parcellaire en lanière ne permettra pas d'aboutir à une composition urbaine et paysagère cohérente,
- optimiser l'ensemble du site : deux hectares d'espaces naturels seront intégrés dans l'opération et l'ensemble des terrains sera acheté au même prix quel que soit le classement au PLU en zone naturelle ou en zone constructible et la localisation par rapport aux voies et réseaux publics.

5.3.8 Le processus et les accords actuels des propriétaires : plusieurs réunions ont été organisées à l'attention des propriétaires en présence du Maire de la commune. Trois réunions publiques ont été organisées destinées aux habitants et usagers de la commune.

La majorité requise par la loi (majorité qualifiée représentant les deux tiers au moins des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie de l'assiette de l'AFU autorisée) est largement atteinte.

5.3.9 Respect des règles d'urbanisme applicables : ce secteur ne peut être ouvert à l'urbanisation que selon une procédure d'évolution spécifique du PLU : la commune a retenu la procédure de déclaration de projet.

La décision de créer une AFU autorisée constitue un acte préparatoire qui peut être pris indépendamment du respect des règles d'urbanisme applicables. La phase de création permet de constater l'accord majoritaire en fonction de l'état parcellaire et est concrétisée par un arrêté préfectoral pris après une enquête publique.

La procédure d'approbation d'une AFU autorisée comporte deux phases :

- une phase de création qui conduit à conférer à l'AFU autorisée son existence juridique en lui donnant le statut de personne morale de droit public. Elle peut alors lancer les études nécessaires à la mise au point du plan de remembrement et lancer les appels d'offres pour la réalisation des travaux d'équipement,
- une phase de réalisation qui a pour objet d'approuver le plan de remembrement et de prononcer le transfert de propriétés ainsi que les règles d'urbanisme spécifiques à l'AFU autorisée.

L'AFU autorisée de La Plaine de Monthéry peut être créée puisque la définition du périmètre de l'AFU autorisée est indépendante de la réglementation de l'urbanisme.

La commune compétente en matière de PLU a donné son accord de principe le 13 décembre 2016 à la création de l'AFU autorisée et s'est prononcée favorablement au lancement par le Maire d'une procédure de déclaration de projet en date du 19 juin 2017.

Le projet de création de l'AFU autorisée de la Plaine est compatible avec les dispositions d'urbanisme en vigueur.

5.3.10 Mise en compatibilité du PLU lors de la phase de création : la phase de création de l'AFU autorisée étant soumise à enquête publique, il est opportun d'en saisir l'occasion pour mettre le PLU de Monthéry en compatibilité avec le projet d'aménagement.

5.3.11 Accord de principe du conseil municipal : par délibération du 13 décembre 2016 le conseil municipal de Montlhéry a donné son accord de principe à la création de l' AFU autorisée de la Plaine conformément à l'article L 322-3-2 du code de l'urbanisme.

**5.4 Plan parcellaire** (pièce 4) : ce document de 3 pages comprend le tracé du périmètre, le plan parcellaire à l'échelle 1/2000 et l'état des propriétaires de chaque parcelle avant le remembrement.

**5.5 Estimation du coût des études déjà réalisées et à prévoir** (pièce 5) : ce document de une page indique le coût :

- des études déjà réalisées, à savoir : 220346€ HT soit 264335€ TTC,
- des études à prévoir, à savoir 225169€ HT soit 270202€ TTC hors pré- étude GRDF.

**5.6 Programme des travaux d'aménagement à exécuter par l' AFU autorisée et son estimation sommaire** (pièce 6) : ce document de 9 pages présente :

**Partie 1 :**

- une description détaillée des travaux par poste de dépenses :
    - ⇒ travaux de viabilisation inclus au périmètre d'aménagement : voiries de desserte, sentes piétonnes, noues et bassins, branchements réseaux des îlots et traitement des limites d'îlots pour un coût HT estimé à 6931000€,
    - ⇒ travaux d'extension et de renforcement des réseaux des concessionnaires : ENEDIS, GRDF et ORANGE pour un coût HT estimé à 170000€,
    - ⇒ travaux d'aménagement de dispositifs de collecte des déchets pour un coût HT estimé à 390000€.
  - la description des réseaux existants et la définition des principes des viabilisations du secteur d'aménagement et concernent :
    - ⇒ l'assainissement : les réseaux d'assainissement seront réalisés en mode séparatif depuis chaque lot jusqu'aux exutoires,
    - ⇒ l'eau potable et la défense incendie : le concessionnaire du réseau d'eau potable est la Lyonnaise des Eaux,
    - ⇒ l'électricité : le concessionnaire du réseau électrique est ERDF.
    - ⇒ le gaz : le concessionnaire du réseau gaz est GRDF.
    - ⇒ les télécommunications et les vidéocommunications : le concessionnaire du réseau est ORANGE.
    - ⇒ l'éclairage public : le gestionnaire du réseau d'éclairage public est la Mairie de Montlhéry.
- Pour chacun des réseaux mentionnés ci-dessus : l'état existant, le projet de viabilisation des réseaux (voiries publiques) et le projet de raccordement (lots à bâtir) sont décrits.
- ⇒ les dispositions pour la collecte des déchets : en prévision des futures demandes de la Mairie, le projet intégrera des réservations de voirie dont les implantations restent à définir pour les aires de collectes des conteneurs ou des conteneurs enterrés de collecte des déchets.

Annexes

N°	Intitulé et contenu	Nombre de pages
1	Note d'intention – Paysage et gestion des eaux pluviales Ce document présente : - un avant propos relatif à l'AFU autorisée, - l'eau et la ville, des enjeux multiples, - le projet de paysage et de gestion des eaux pluviales : philosophie de gestion des eaux pluviales, principe du fonctionnement hydraulique projeté, le principe général de gestion des eaux pluviales, l'estimation du volume de rétention, l'insertion paysagère du projet, - la prise en compte des documents réglementaires : le SDRIF, le SRCE, le SDAGE, le SAGE, le règlement du SIVOA, le PLU et le PADD.	9
2	Etude de InVARR relative au programme des travaux de réseaux Annexes concessionnaires : ➤ Schéma Lyonnaise des Eaux du réseau d'eaux usées existant, ➤ Courrier ERDF relatif à l'étude exploratoire à réaliser,	8  1 2

➤ Mail GRDF confirmant la possibilité de raccordement du secteur d'aménagement,	3
➤ Courrier ORANGE confirmant la possibilité de raccordement du secteur d'aménagement	3

**Partie 2** : estimation sommaire du coût global : elle comprend :

- la maîtrise d'œuvre assurée par le Groupement,
- les travaux de viabilisation,
- les travaux d'extension et de renforcement des réseaux des concessionnaires,
- les travaux d'aménagement de dispositifs de collecte des déchets, le PUP (estimation) et les imprévus.

Le coût est estimé à 11113400€ HT soit 12776080€TTC.

**Partie 3** : coûts divers : ils comprennent les dépenses qui ne sont ni comprises dans les études ni dans les travaux au sens de l'article R322-6 du code de l'urbanisme et s'élèvent à 493000€ TTC hors honoraires de gestion de l' AFU autorisée qui seront à définir par le conseil des syndics.

### 5.7 Le projet d'aménagement (pièce 7)

5.7.1 Note de présentation établie par l'architecte François – Xavier EVELLIN : ce document de 21 pages décrit :

- les intervenants,
- la localisation,
- l'environnement avec plans et vues,
- la perception du site depuis la tour de Montlhéry,
- le zonage du terrain,
- la surface du site,
- le parcellaire,
- l'état du site,
- les nuisances sonores,
- les réseaux,
- les servitudes,
- les orientations d'aménagement,
- l'organisation et la composition des aménagements nouveaux,
- les voiries accès et stationnement,
- les circulations douces et les espaces communs,
- le traitement végétal et les plantations,
- la gestion des eaux pluviales,
- le programme avec une diversification des typologies d'habitat,
- la constructibilité avec la surface de plancher par lot,
- le tableau des surfaces des lots et surfaces de plancher par lot.

5.7.2 Les plans : ce document de 6 pages présente :

- le plan de situation,
- le plan d'orientation d'aménagement et de programmation,
- le plan de masse,
- le plan des parkings et des circulations,
- le plan d'ensemble des espaces publics,
- le plan d'ensemble des lots.

**5.8 Evaluation environnementale comprenant l'étude d'impact** (pièce 8). Ce document de 219 pages comprend :

**Partie 1** Processus environnemental : ce document de 5 pages présente :

- ⇒ la concertation sur le projet : une première réunion publique de concertation a eu lieu le 17 avril 2015 en mairie sur le projet d' AFU autorisée et sur les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues puis une deuxième réunion publique de concertation a eu lieu le jeudi 10 décembre 2015 sur le projet d' AFU autorisée avec présentation des esquisses de détail (se reporter en 5.11 pièce 11),

- ⇒ la compensation agricole (se reporter en 5.14 pièce 14),
- ⇒ la consultation des autorités, services ou organismes.

**Partie 2 Etude d'impact** : ce document de 214 pages traite des points suivants :

5.8.1 Résumé non technique : il présente le projet, l'état initial du site, le résumé des impacts (thèmes et impacts), le résumé des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement et les mesures de compensation.

5.8.2 Localisation du projet : il se trouve sur la commune de Montlhéry qui couvre 3,3 km<sup>2</sup> et qui appartient à la communauté des communes Paris - Saclay.

5.8.2.1 Périmètre du projet : le projet est localisé à environ 600 m au nord/ nord – est du centre de Montlhéry, quartier « les Ponts des Belles Dames ». L'aire d'étude s'étend sur une surface d'environ 10 hectares.

5.8.2.2 Justification du projet : depuis 2006 la population a augmenté de près d'un tiers passant de 5676 à 7647 habitants en 2015. En 2011 la structure par âge de la population montre une tendance à l'augmentation des personnes âgées et des jeunes par rapport à 2006 et le manque de petits logements entraîne une baisse de la population des jeunes actifs.

L'analyse du territoire communal a conduit à l'identification du site de la Plaine comme secteur de réflexion et de projet :

- un site en continuité urbaine bien desservi par les réseaux,
- une bonne accessibilité,
- la possibilité de pouvoir développer un projet d'ensemble avec une mixité de la typologie des logements.

L'OAP relative à l'aménagement du site de la Plaine décline les orientations retenues par la Ville en matière de programmation, à savoir :

- la construction d'environ 350 logements dont 30% de logements locatifs sociaux,
- un projet intergénérationnel avec des logements pour jeunes, jeunes actifs, des logements familiaux et des logements destinés aux personnes âgées,
- une mixité de formes urbaines (environ 25% de maisons individuelles, 20% de maisons groupées et 55 % d'appartements dans de petits immeubles de R+1 +combles ou R+2).

5.8.2.3 Grands principes d'aménagement : ce chapitre décrit :

- les orientations d'aménagement,
- l'organisation et la composition des aménagements nouveaux,
- les voiries accès et stationnement,
- les circulations douces et les espaces communs,
- le traitement végétal et les plantations,
- la gestion des eaux pluviales,
- le programme d'aménagement,
- la constructibilité,
- les choix énergétiques retenus dans le projet.

5.8.3 Description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution

5.8.3.1 Eléments de cadrage : le site est majoritairement agricole et cultivé. Sur le site deux exploitations agricoles sont identifiées : l'une exploite 6,82 ha avec une perte de 2,9% de la surface totale exploitée, l'autre exploite 1,27 ha avec une perte de 0,7% de la surface totale exploitée.

L'occupation du site actuellement vierge de toute construction va évoluer. L'absence de projet sur le site permettrait au secteur de conserver son caractère naturel mais la pérennité de l'activité agricole reste incertaine à moyen- long terme, d'ailleurs aujourd'hui près d'1/5e du site est en friche. Le terrain a une surface de 103893 m<sup>2</sup> et est divisé en 2 zones : AU de 80193 m<sup>2</sup> et N de 23700 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre du projet, via une procédure d'Association Foncière Urbaine, un remembrement est envisagé au profit de l'AFU.

Parmi les enjeux socio – économiques il est signalé :

- une croissance globale de la population depuis les années 1970,
- une tendance au vieillissement de la population liée à la structure par âge, liée à la stabilité résidentielle,
- un parc de logements de la commune qui se compose majoritairement de grands logements,
- une majorité de propriétaires,

- en ce qui concerne les logements sociaux la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU imposant la création de logements sociaux. Le taux de logements sociaux de 25% doit être respecté à l'horizon 2025.
- le nombre d'emplois sur la commune est en progression depuis 1990,
- il est à noter la présence d'entreprises, de commerces, de services de proximité et d'une zone d'activités qui se situe au nord de la commune de part et d'autre de la RN20,
- l'agriculture n'occupe plus aujourd'hui que l'extrême Nord – Est du territoire communal,
- le futur projet doit permettre à la commune de rattraper son retard en terme de logements sociaux et l'arrivée de nouveaux habitants donnera un dynamisme au tissu économique local qui compensera la suppression de l'activité agricole sur le territoire de la commune,
- hormis les secteurs de densification urbaine identifiés dans le PLU il n'existe pas d'autres sites susceptibles d'accueillir le développement de la commune.

S'agissant des équipements publics la commune possède un bon niveau d'équipements mais des besoins sont globalement liés à l'entretien des équipements, en particulier pour les équipements sportifs. Si toutes les perspectives de construction de logements se concrétisent, une nouvelle école primaire et un centre de loisirs devront être réalisés.

5.8.3.2 Infrastructures et déplacements : le réseau routier existant comprend un axe d'intérêt national : la N20 et d'autres axes importants qui sont en direction Est – Ouest.

Un diagnostic de l'état actuel réalisé par CDVIA concerne l'accessibilité routière du site, l'accessibilité en transports en commun et les modes de déplacements autres que motorisés.

Les déplacements motorisés constituent 75% des déplacements émis par la commune vers les lieux de travail et 80% reçus depuis les lieux de travail vers la commune et la part d'usage des transports en commun dans ces déplacements reste relativement faible, de l'ordre de 10 à 14%.

Les résultats des comptages directionnels font apparaître :

- à l'heure de pointe du matin on constate une circulation forte d'est vers l'ouest et du sud vers le nord,
- à l'heure de pointe du soir la pointe du trafic est orientée d'Ouest en Est et du Nord vers le Sud, cette pointe est moins marquée le soir par rapport au matin.

Le fonctionnement des carrefours a été étudié aux deux heures de pointe, matin et soir : à l'heure de pointe du soir les conditions de circulation sont globalement meilleures que le matin.

- ⇒ Evolution des flux, déplacements et circulations avec la réalisation du projet : la réalisation du projet engendrera une augmentation des trafics sur toutes les rues et voies bordant le site. Des adaptations, sécurisations et améliorations sur les axes et giratoires et des aménagements permettant de développer des solutions alternatives à la voiture sont envisagés dans et aux abords du projet.
- ⇒ Evolution des flux, déplacements et circulations avec l'absence de mise en œuvre du projet : l'absence de la mise en œuvre du projet permettrait d'empêcher une augmentation importante des flux sur les rues bordant le site mais cela aurait pour conséquence le maintien de rues empruntées à vive allure et la non réalisation de nouvelles pistes cyclables et de lignes de transport en commun.
- ⇒ Evolution des stationnements avec la mise en œuvre du projet : le projet va permettre la réalisation de nouvelles places de stationnement privées et publiques.
- ⇒ Evolution des transports en commun avec la mise en œuvre du projet : la réalisation du projet va permettre la poursuite de l'extension du maillage de lignes de transport en commun notamment le réseau de bus.
- ⇒ Evolution des liaisons douces avec la mise en œuvre du projet : la réalisation du projet va permettre la poursuite de l'extension du maillage de liaisons douces, au sein et aux abords du site.

5.8.3.3 Eléments sur le milieu physique : ce chapitre décrit :

- les enjeux climatiques
  - données météorologiques,
  - schéma Régional Climat Air Energie qui fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional déclinés dans différents domaines,
  - Plan Climat Energie Territorial : en tant que collectivité de plus de 50000 habitants, Europ'Essonne est soumise à l'obligation de réaliser un Bilan des Emissions de Gaz à Effet de Serre et un PCET,
  - Plan de Protection de l'Atmosphère : révisé le 25 mars 2013 il comprend 24 mesures.

- Evolution sur le climat avec la mise en œuvre du projet : les aménagements prévus ne sont pas d'une ampleur suffisante pour créer un changement significatif, positif ou négatif, sur le climat.
- la qualité de l'air : les principaux polluants sont présentés : NOx (Oxydes d'azote), PM (Particules en suspension), O3 (Ozone), SO2 (Dioxyde de soufre), COV (Composés Organiques Volatils), CO (Monoxyde de carbone) et les métaux lourds.  
Trois polluants atmosphériques concernent principalement les franciliens : les particules fines PM10 et PM 2,5, les oxydes d'azote (NOx) et l'ozone (O3). A Montlhéry les principaux polluants sont les GES, les NOx, les COVNM et les PM10. Les secteurs résidentiels et tertiaires, ainsi que le trafic routier constituent les principales sources polluantes. La qualité de l'air est bonne à Montlhéry.
- les enjeux topographiques : la topographie du site étant relativement plane, la mise en œuvre du projet n'engendrera que des terrassements superficiels nécessaires pour permettre la réalisation des futures constructions, des voies et stationnements.
- la géologie : des investigations complémentaires à un stade plus avancé du projet seront nécessaires pour préciser les contraintes géotechniques dans le cadre des futurs ouvrages.
- les enjeux hydrauliques : étant donné le relief très marqué du vallon, le Mort – Ru ne risque pas d'inonder une partie de la commune.
- nappes et eaux souterraines : sur le territoire de la commune, le risque de remontées de nappes est principalement localisé aux abords de la Sallemouille, sur la partie Sud de la commune.
- ressources en eau potable : la commune et indirectement le site du projet ne disposent pas de captages.
- zones humides : le site retenu pour le projet d'aménagement n'est pas concerné par des zones humides.  
Le projet n'engendrera pas de dysfonctionnements hydrauliques sur ou aux abords du site.

#### 5.8.3.4 Eléments sur le milieu naturel : ce chapitre décrit :

- les milieux d'intérêt écologique particulier : l'emprise du projet n'est concernée par aucun inventaire, mesure de gestion ou de protection du milieu naturel.
- les espaces naturels sensibles : sur la commune de Montlhéry seul des espaces boisés ont été recensés, en revanche le site d'étude n'est pas concerné par l'un des recensements.
- la trame verte et bleue : sur la carte de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Ile de France ne figure aucun élément à restaurer ou à protéger sur l'emprise du site d'étude ou à proximité, hormis la vallée de l'Orge qui représente un corridor à restaurer.
- Inventaire National du Patrimoine Naturel : sur le territoire communal il est recensé des mammifères terrestres protégés, des amphibiens et des reptiles protégés, des espèces végétales sauvages, des espèces de gibier et des espèces introduites invasives.
- synthèse des inventaires et prospections de terrain : les cultures du site d'étude sont des habitats ne présentant pas d'intérêt particulier. Les haies et fourrés du site d'étude sont des habitats secondaires ne présentant pas d'intérêt particulier. Les enjeux concernant les habitats sont globalement faibles, compte tenu de leur faible naturalité et de l'état de conservation dégradé. Le site d'étude est composé d'espèces végétales communes et non menacées, les enjeux floristiques sont considérés comme faibles. Le site d'étude est fréquenté par des espèces animales communes à très communes et non menacées, les enjeux faunistiques sont considérés comme faibles.
- définition des enjeux écologiques : aucun enjeu floristique ne se dégage de l'expertise menée. Seule la présence d'espèces invasives doit faire l'objet d'une vigilance particulière. Au titre des espèces végétales et des habitats naturels les enjeux sont faibles. La présence de stations de Renouée du Japon constitue l'enjeu majeur du site, non pas en terme de patrimonialité mais en terme de problématique d'espèce invasive.

#### 5.8.3.5 Pollutions, risques et nuisances : ce chapitre décrit :

- le bruit : avec la réalisation du projet de nouvelles sources de nuisances sonores apparaîtront, quasi exclusivement celles liées à l'augmentation des flux de circulation. Deux Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement des infrastructures routières du réseau national relevant de l'Etat ont été élaborés dans le département de l'Essonne mais aucun de ces deux plans ne concerne la commune de Montlhéry. Le site d'aménagement est aujourd'hui impacté de jour comme de nuit par les nuisances sonores liées à

la proximité de la RD 133. Des solutions alternatives au « tout voiture » dans l'opération devraient permettre d'atténuer ces impacts.

- les vibrations : avec la réalisation du projet, aucune nouvelle source de vibrations n'est envisagée, hormis peut être ponctuellement pendant le chantier.
- les risques naturels : le projet d'aménagement se trouve en aléa faible lié au retrait gonflement des argiles.
- les risques technologiques : le territoire communal compte 3 installations classées pour la protection de l'environnement. Aucune n'affecte directement le projet d'aménagement, cependant le site d'ENERIA borde le projet d'aménagement. Avec la réalisation du projet aucun nouveau risque technologique n'est à envisager du fait de la vocation résidentielle du futur projet.
- les sites et sols pollués : la base de données BASOL identifie un site sur le territoire communal : l'installation technique de Gaz de France, site dont la sensibilité vis-à-vis de l'homme des eaux souterraines et superficielles est très faible. Le dossier relatif à ce site est clos tant qu'une cession ou changement d'usage n'est pas envisagé.
- le risque de transport de matières dangereuses : la commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport sous deux formes : le risque par canalisation (2 canalisations de gaz haute pression traversent le territoire communal) et le risque par voie routière ( cinq axes routiers sont susceptibles de supporter un transport de matières dangereuses).
- collecte des déchets : l'élimination des déchets à l'échelle de la commune est gérée par le Syndicat Intercommunal de la Région de Montlhéry qui regroupe 5 communes et à l'échelle départementale les Plans Départementaux d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) existent.

#### 5.8.3.6 Réseaux et énergies : ce chapitre traite des points suivants :

- assainissement des eaux pluviales : les eaux pluviales sont conduites à la Sallemouille dont l'eau est mauvaise et au Mort – Ru dont l'eau est très mauvaise.
- assainissement des eaux usées : le réseau d'assainissement, de type séparatif, dessert la quasi-totalité des logements et des bâtiments d'activités de Montlhéry.
- adduction en eau potable et défense incendie : sur la commune l'eau potable est stockée dans 3 réservoirs et le secteur d'aménagement est actuellement desservi par des canalisations d'eau potable,
- réseaux d'énergie : le concessionnaire du réseau électrique est ERDF et celui du réseau gaz est GRDF,
- réseaux de télécommunication : le concessionnaire du réseau est ORANGE et le secteur d'aménagement est actuellement desservi,
- opportunité d'énergies renouvelables :
  - la géothermie : sur la commune le potentiel relevé est moyen à fort,
  - le potentiel solaire : la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité sans mise en place d'une énergie complémentaire,
  - le potentiel éolien : selon le schéma régional de l'éolien réalisé en 2012 : Montlhéry ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien : l'éolien classique n'est pas conseillé sur le territoire de la commune,
  - le potentiel biomasse : le « bois énergie » avec un conditionnement adéquat représente une source mobilisable, économique et renouvelable. Ce potentiel est identifié comme une ressource mobilisable d'énergie renouvelable en Essonne.

#### 5.8.3.7 Enjeux paysagers : ce chapitre décrit les points suivants :

- contexte paysager : la commune possède un patrimoine naturel attrayant composé de 3 parcs et en dehors de ces 3 parcs il est à signaler quelques petits bois souvent en fond de parcelles privées et construites ainsi qu'une bande forestière sur les bords du Mort – Ru,
- perceptions paysagères aux abords du projet d'aménagement : l'insertion paysagère du nouveau quartier est un des enjeux de l'aménagement.

#### 5.8.3.8 Enjeux patrimoniaux : ce chapitre traite des points suivants :

- monuments historiques : le site d'étude n'est pas concerné par une servitude de monuments historiques classés ou inscrits,

- vestiges archéologiques : la commune possède 3 sites archéologiques mais le site du projet n'est pas concerné par ces sites archéologiques mais il est identifié comme « secteur à sensibilité archéologique ».

#### 5.8.3.9 Documents de planification : ce chapitre traite des points suivants :

- Schéma Directeur de la Région Ile de France : la commune dispose d'environ 50 ha en capacité d'urbanisation où la densité moyenne devra être au moins égale à 35 logements par ha. La carte de destination des sols du SDRIF identifie le site d'étude comme un espace d'urbanisation préférentiel où une densité minimale de logements à l'hectare devra être respectée,
- Plan Local d'Urbanisme : une adaptation réglementaire du PLU de la commune, dans le cadre d'une Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU est envisagée. Le site d'étude n'est assujéti à aucune servitude particulière à part la servitude des faisceaux hertziens.
- Programme Local de l'Habitat d'Europ'Essonne : il a été approuvé en 2011 par les élus communautaires et il précise ses objectifs,
- SDAGE Seine Normandie : le projet doit être compatible avec le SDAGE Seine Normandie dont les principales orientations sont :
  - assurer le suivi de la mise en œuvre des orientations du SDAGE,
  - favoriser la diffusion de l'information et des connaissances sur l'eau et les milieux aquatiques,
  - améliorer les connaissances pour mieux gérer la ressource en eau et les milieux aquatiques.
- SAGE Orge – Yvette (approuvé en 2014) : le périmètre du SAGE Orge Yvette est le bassin hydrographique de l'Orge s'étendant sur 940 km<sup>2</sup> et comprenant notamment la Salmouille. Les enjeux du SAGE sont définis,
- Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France : approuvé en 2014, il a identifié 9 défis à relever déclinés en 34 actions opérationnelles,
- autres plans, schémas et programmes parmi les plans, schémas et programmes listés à l'article R122 – 17 du Code de l'Environnement : certains ne concernent ni le territoire du projet, ni la nature du projet.

#### 5.8.4 Description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet

5.8.4.1 Facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet : à chacun des facteurs suivants : population, biodiversité, terres, sol, eau, air, biens matériels, patrimoine culturel et paysage correspondent les changements induits par la mise en œuvre du projet.

5.8.4.2 Interrelations entre les différents facteurs : un tableau présente les composantes agissantes et les composantes influencées.

5.8.5 Description des influences notables du projet : ce chapitre décrit les effets directs et indirects du projet sur les différentes composantes environnementales et humaines du secteur concerné par le projet et ses abords

#### 5.8.5.1 Effets sur le territoire et ses composantes : ce chapitre traite des points suivants :

- occupation du site : le projet aura un effet fort sur l'occupation des sols mais sur les 10 ha du projet, près de 2,5 ha situés à l'est du site sont destinés à recevoir des espaces verts publics,
- situation foncière : une Association Foncière Urbaine autorisée a été créée afin de permettre une maîtrise totale du foncier : actuellement plus de 95% de l'assiette foncière est maîtrisée
- effets socio – économiques : la réalisation du projet va s'accompagner d'effets positifs pour la commune (accueil de nouveaux habitants, augmentation du nombre de logements, diversification des logements, renforcement du bassin d'emploi local, augmentation de la fréquentation des équipements publics). Pour tenir compte de l'arrivée de l'ordre de 850 nouveaux habitants, un phasage de l'opération sera réalisé afin de permettre un échelonnement des arrivées de population pour maîtriser l'impact sur le tissu d'équipements publics de la commune. Le projet aura un impact direct sur l'activité agricole qui disparaîtra sur le secteur d'aménagement. Cet impact est à relativiser car la pérennité agricole du secteur reste limitée : site bordé par la RD 133, par des espaces urbanisés, siège de l'exploitation se trouvant sur une autre commune, quelques parcelles en friche...

#### 5.8.5.2 Effets sur les déplacements : ce chapitre décrit les points suivants :

- réseau viaire : la génération liée aux projets NAFILYAN et ICADE n'a pas été calculée dans le rapport mais ces projets vont rajouter des flux notamment sur la rue des Bourguignons qui sera la principale liaison de ces projets avec le réseau de voirie publique. Sur la base de l'ensemble des hypothèses les flux prévisionnels (actuels + projet) ont été établis aux heures de pointe du matin et du soir. Les résultats

des calculs de capacités prévisionnels des carrefours montrent un impact très limité des flux générés par les futurs logements sur les carrefours à priorité ainsi que sur le giratoire de la Place de la Paix au centre ville. L'augmentation de la charge des carrefours est relativement faible et reste de l'ordre de 3,8% maximum mais l'impact est un peu plus important au niveau du giratoire RD133/RD351 Route des Templiers. Dans l'ensemble les résultats sont plutôt satisfaisants cependant il est proposé un aménagement plus sécuritaire.

- réseau de transport en commun : le projet a tenu compte d'une future desserte en transport collectif du quartier,
- stationnement : il est prévu deux types de stationnement au sein du quartier : un stationnement privé et un stationnement public. Le projet est sans incidences négatives sur les conditions de stationnement en intégrant les besoins futurs liés à la création du nouveau quartier.
- liaisons douces : le projet contribue au développement des circulations douces : la circulation des cyclistes est prévue sur chaussée et des stationnements pour les vélos devront être installés dans le futur quartier.

#### 5.8.5.3 Effets sur le milieu physique : ce chapitre traite des points suivants :

- facteurs climatiques : l'effet du projet est qualifié de faible,
- air : les effets du projet sur la qualité de l'air sont qualifiés de faibles,
- relief : le projet n'aura pas d'effet significatif sur la topographie,
- géologie, sol et sous – sol : le projet n'a aucun impact permanent sur la géologie, et n'a pas d'effet notoire sur la structure géologique,
- ressources naturelles : les matériaux utilisés seront des matériaux habituels de construction de travaux publics et les déblais issus du site seront réutilisés,
- eaux superficielles : la perméabilité des sols en place devra être identifiée dès le démarrage de la mission de maîtrise d'ouvrage. Les rejets ne doivent pas engendrer de désordres d'écoulement dans les milieux récepteurs en aval, ni de pollutions des eaux superficielles et souterraines. Le règlement précise notamment que les eaux de parkings devront faire l'objet d'une attention particulière pour une dépollution avant infiltration via des systèmes de phytoépuration. Les eaux de ruissellement sont gérées sur place de manière à limiter les rejets dans les collecteurs publics en aval.
- eaux souterraines : le projet n'est pas susceptible de créer une barrière physique gênant fortement l'écoulement des eaux souterraines.
- ressource en eau potable : l'effet du projet sur la ressource en eau potable est jugé nul.
- zones humides : l'effet du projet sur les zones humides est jugé nul.

#### 5.8.5.4 Effets sur le milieu naturel : ce chapitre traite des points suivants :

- zonages du patrimoine naturel protégé : le projet n'a aucun effet sur les zones naturelles ou inventoriées,
- habitats naturels, flore et faune : aucun habitat de reproduction d'espèces protégées et/ou patrimoniales ne sera impacté. Aucun enjeu floristique majeur ne se dégage. Seule la présence d'espèces invasives doivent faire l'objet d'une vigilance particulière. Au titre des espèces végétales et des habitats naturels, les enjeux sont faibles. Les enjeux liés aux espèces animales au niveau du site sont globalement faibles,
- trame verte et bleue : l'aménagement de nombreux espaces verts va constituer une trame verte associée à la trame bleue du réseau de noues et des bassins paysagers.

#### 5.8.5.5 Incidence Natura 2000 : le projet n'a aucune incidence sur le réseau Natura 2000.

#### 5.8.5.6 Effets sur les nuisances et les risques : ce chapitre traite des points suivants :

- bruit : le projet aura un effet modéré sur l'ambiance sonore,
- vibrations, odeurs : le projet ne devrait engendrer ni vibrations, ni nuisances olfactives,
- émissions lumineuses : afin de limiter la pollution lumineuse par rapport à un éclairage « classique », les besoins et les niveaux d'éclairage seront ajustés selon les types d'espaces publics,
- risques naturels : l'effet du projet est considéré faible,
- risques technologiques : l'effet du projet est jugé nul,
- pollution des sols : le projet n'aura aucun effet.

#### 5.8.5.7 Effets sur les réseaux et consommations d'énergie : ce chapitre traite des points suivants :

- gestion des eaux pluviales : les eaux pluviales issues des espaces publics seront traitées et stockées à ciel ouvert : des noues et bassins aériens à faible profondeur seront réalisés afin de collecter et de stocker les eaux pluviales. Le volume à stocker pour l'ensemble de l'opération est de l'ordre de 2850 m<sup>3</sup> et des études géotechniques seront menées ultérieurement lors des études d'avant projet afin d'identifier la nature des sols en place et leur capacité d'infiltration.
- assainissement des eaux usées : la construction de nouveaux logements et d'habitations va générer un volume d'eaux usées qui devront être épurées avant rejet dans le milieu naturel. La capacité des exutoires d'eaux usées existants apparaît apte à assurer la collecte des eaux usées du futur quartier de 350 logements. Une étude de schéma directeur a été engagée par le SIVOA pour confirmer la possibilité de raccordement sur les collecteurs existants,
- adduction en eau potable et défense incendie : la capacité des canalisations d'eau potable existantes est apte à assurer la desserte en eau potable du futur quartier ainsi qu'à alimenter les poteaux d'incendie à créer conformément à la réglementation en vigueur,
- électricité et gaz : une étude exploratoire sera menée par ERDF, dont le coût sera pris en charge par l'AFU permettra de vérifier la capacité des réseaux HTA et BT existants. D'après GRDF, la capacité des canalisations gaz existantes est apte à assurer la desserte en gaz du futur quartier de 350 logements,
- réseau de collecte des déchets : le circuit de collecte sera étendu au nouveau quartier, des études seront menées ultérieurement avec les services publics concernés,
- économies d'énergies et exploitation du potentiel en énergies renouvelables : le projet est conçu de façon à optimiser le potentiel solaire et réduire ainsi les consommations. Le projet a un effet positif sur la prise en compte des énergies renouvelables et du bio climatisme. Le système pressenti est décrit. Les systèmes éoliens, le raccordement à des réseaux de chaleur et le type de pompe à chaleur sur géothermie ne sont pas envisageables,
- les différents systèmes et les choix réalisés : ils sont décrits et un tableau présente le système pressenti (chaudières à condensation) et les variantes envisageables et non envisageables.

5.8.5.8 Effets sur le paysage et le cadre de vie : l'aménagement du site présente des modifications des paysages naturels du site, toutefois le parti d'aménagement assure une intégration du projet dans son environnement paysager. En remplaçant un secteur à vocation agricole et dépourvu d'éléments arborés, en un quartier résidentiel au sein duquel seront aménagées une trame verte et bleue le projet a un effet fort sur le paysage actuel. La limite de la zone à urbaniser est bien identifiable par son aspect bordé de formes urbaines différentes, maisons en lotissement et immeubles d'activités avec notamment des vues depuis le site vers la tour de Montlhéry.

5.8.5.9 Effets sur le patrimoine : l'aménagement ne présente pas de patrimoine particulier et n'a pas d'interférence avec les périmètres protégés. Des prescriptions de fouilles archéologiques seront prises au titre du livre V du Code du Patrimoine : à la suite des mesures prises avant et pendant les travaux le projet n'aura pas d'impact temporaire ou permanent sur le patrimoine archéologique.

5.8.5.10 Effets sur la santé : ce chapitre traite des points suivants :

- effets auditifs : le bruit généré par le projet sera limité au flux automobile des résidents. Les nuisances sonores induites par le trafic routier n'évoluent pas significativement dans le projet,
- effets de la qualité de l'air sur la santé : l'impact sur la qualité globale de l'air ne sera pas significatif et les nouvelles constructions respecteront des normes d'isolation thermique réduisant les consommations d'énergie et les polluants réglementés pour leurs conséquences sur la santé sont régulièrement surveillés dans la région parisienne,
- effets des sols sur la santé : les risques pour la santé de la population sont considérés comme négligeables,
- effets de l'eau sur la santé : les eaux seront collectées dans des réseaux aménagés et raccordées aux collecteurs existants pour être traitées dans des dispositifs adaptés.

5.8.5.11 Incidences du projet sur le climat et vulnérabilité du projet au changement climatique : le projet a tenu compte de la lutte contre le changement climatique (diminution des déplacements en voiture, diminution des consommations d'énergie et meilleure performance énergétique des logements). Le projet n'est pas localisé sur

des terrains argileux soumis au risque de retrait gonflement des argiles et pour les aménagements paysagers les espèces locales seront choisies parmi les plus rustiques et résistantes à la sécheresse.

5.8.5.12 Effets liés aux travaux : ce chapitre traite des points suivants :

- impacts liés au chantier : les impacts des travaux d'aménagement seront de la même ampleur et de la même nature que ceux d'un chantier habituel d'aménagement,
- emplois et activités : le projet aura un effet positif sur l'emploi et les activités,
- déplacements et conditions de circulation : en phase travaux la circulation et les déplacements sur le secteur seront perturbés par les allées et venues des engins, des camions de chantier et autres véhicules,
- milieu physique : les impacts sont essentiellement liés aux phases de terrassement,
- géologie, sol et sous – sol : les incidences résident dans les éventuels rejets de substances polluantes en surface susceptibles d'atteindre les eaux souterraines
- eaux superficielles et souterraines : les incidences du chantier sur l'hydrologie des cours d'eau est inexistant du fait de la non présence de cours d'eau sur et à proximité du site du projet,
- effets sur le milieu naturel : les travaux conduisent principalement à la disparition d'habitats naturels, à des dérangements et à une mortalité pour la faune,
- production et gestion des déchets : les nombreux déchets recyclables ou non dont la mise en dépôt dans des sites inappropriés peuvent impacter fortement l'environnement,
- consommations d'énergie : elles correspondent à celles de carburants utilisés par les engins de chantier et les poids lourds et au raccordement des installations de chantier au réseau électrique.

Un tableau de synthèse décrit pour chaque thème les effets avant les mesures environnementales pour lesquels figurent notamment le niveau « effet », le niveau « enjeu » et l'évaluation « impact ».

5.8.6 Description des incidences négatives notables du projet qui résultent de sa vulnérabilité : elles concernent :

- les risques naturels : le projet est situé hors zone inondable et une sensibilité faible est retenue pour le risque de remontées de nappes mais l'imperméabilisation de la zone doit faire l'objet d'une attention particulière. Le secteur est situé en aléa faible concernant le risque de retrait gonflement des argiles,
- les risques industriels et technologiques : l'entreprise ENERIA classée ICPE non SEVESO se trouve à proximité immédiate du projet et les bâtiments de l'entreprise qui se trouvent le long de la rue de Longpont sont des bâtiments administratifs qui joueront un effet tampon vis-à-vis des futurs logements du projet. La zone de projet est également soumise au risque de Transport de Matières dangereuses et la canalisation de gaz a fait l'objet d'une servitude d'utilité publique.

5.8.7 Description des solutions de substitution et raisons du choix effectué : ce chapitre décrit les scénarios n°1 de 2013 et n°2 de 2016. Par rapport aux schémas et principes initiaux la densité en logements a augmenté suite à la demande des services de l'Etat.

5.8.8 Mesures prévues pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs

5.8.8.1 Démarche appliquée au projet : la doctrine Eviter Réduire Compenser doit être appliquée à tout projet afin d'intégrer les enjeux environnementaux à la conception.

5.8.8.2 Mesures d'évitement : ce chapitre concerne :

- EV1 - archéologie préventive : un diagnostic préventif sera réalisé avant le démarrage des travaux,
- EV2 – études géotechniques : des investigations sont nécessaires pour diagnostiquer les contraintes éventuelles du sol et du sous – sol. Le coût de l'étude géotechnique de conception est estimé à 15000 € HT.

5.8.8.3 Mesures de réduction : ce chapitre concerne :

- RED1 – plan de circulation pendant le chantier : il sera mis en place,
- RED2 – choix de la période d'intervention : les travaux les plus perturbateurs seront restreints aux périodes hors reproduction,
- RED3 – travaux en dehors des périodes défavorables : les travaux seront évités pendant les périodes les plus défavorables,
- RED4 – gestion des opérations de manutention et de stockage des produits : le maître d'œuvre et le coordonnateur en matière de sécurité et de santé veilleront à la stricte application des mesures,

- RED5 – gestion curative des déversements accidentels : l'entreprise responsable mettra en œuvre les moyens adéquat pour circonscrire rapidement la pollution générée,
- RED6 – gestion quantitative des eaux : l'aménagement de dispositifs naturels garantiront la « transparence » hydraulique en aval,
- RED7 – prévention de la pollution chronique des eaux pluviales : les aménagements prévus comportent des noues végétalisées et des fossés,
- RED8 – entretien des ouvrages hydrauliques : des interventions sur les ouvrages pluviaux seront mises en œuvre,
- RED9 – phasage du projet : il a été défini afin de permettre la réalisation de l'opération en plusieurs tranches successives.

5.8.8.4 Mesures d'accompagnement : ce chapitre traite des points suivants :

- AC1 – traitements paysagers : ils concernent l'insertion paysagère du projet, les voies circulées, les cheminements doux, les espaces de rencontre, le parc, l'accompagnement végétal des bâtiments, les parkings végétalisés et les limites des lots,
- AC2 – gestion des espaces verts : l'entretien bannira l'usage d'insecticides, herbicides et autres produits phytosanitaires,
- AC3 – amélioration des conditions d'accès au giratoire existant : il est proposé une deuxième file en entrée du giratoire depuis la rue des Bourguignons.

5.8.8.5 Mesures de compensation : un projet urbain partenarial est à l'étude pour permettre de faire participer l'opération de la Plaine à l'amélioration du niveau d'équipements publics de la commune. Aucune autre mesure de compensation n'est nécessaire, hormis l'engagement d'une procédure de compensation agricole.

5.8.9 Modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées : pendant toute la durée de l'aménagement chaque permis de construire sera soumis à l'urbaniste de l'opération et la liste des mesures de suivi est établie.

5.8.10 Description des méthodes : la méthodologie consiste en une analyse détaillée de l'état initial du site et de son environnement, réalisée à plusieurs échelles, qui est ensuite confrontée aux caractéristiques des éléments du programme, des phases de chantier jusqu'à sa mise en œuvre effective. Il n'a pas été rencontré de difficultés particulières de nature scientifique ou technique pour évaluer les impacts de l'aménagement

5.8.11 Noms, qualités et qualifications des auteurs : ils sont mentionnés.

**5.9 Engagement de l' AFU autorisée d'acquérir les biens délaissés par leurs propriétaires et figurant dans les statuts** (pièce 9) : le pétitionnaire atteste que l' AFU autorisée prend l'engagement d'acquérir selon les dispositions de l'article 15 du décret du 6 mai 2017, les biens, parcelles ou partie de parcelle pour lesquels les propriétaires souhaitent faire jouer le droit de déclassement.

**5.10 Délibération du conseil municipal donnant son accord pour la création de l' AFU autorisée (pièce 10)** : lors de la séance du 13 décembre 2016 le conseil municipal donne son accord, à l'unanimité, au projet de création de l' Association Foncière Urbaine Autorisée sur le secteur de « La Plaine » de Montlhéry.

**5.11 Bilan de la concertation** (pièce 11)

5.11.1 Première réunion publique du 17 avril 2015 : lors de cette réunion les points suivants furent abordés :

- la présentation du site,
- les types de morphologies,
- le stationnement,
- les capacités : 300 logements en l'état actuel du projet,
- la représentation de l'importance des parties communes,
- les remarques et observations : réalisation des projets, rôle des promoteurs, articulation entre l'architectes, les propriétaires et la Mairie, le planning de réalisation, le calendrier prévisionnel 2015, la circulation, l'inquiétude sur l'afflux de véhicules générés par le projet, la requalification de la RN20, le financement du projet.

5.11.2 Deuxième réunion publique du 10 décembre 2015 : lors de cette réunion les points suivants furent traités :

- la circulation,
- le stationnement,

- les risques d'inondation,
- la protection de l'environnement,
- l'offre de terrains et les prix prévisionnels : la surface moyenne des parcelles est de 300 m<sup>2</sup> et le prix moyen du terrain est fixé à environ 150000€,
- la localisation des logements sociaux,
- le financement des équipements publics,
- la poursuite de la concertation.

5.11.3 Suites données au bilan de la concertation : les observations et remarques de la population sur le projet d' AFU de remembrement de « La Plaine » n'a pas fait apparaître d'avis négatifs, d'opposition ou de remarques mettant en cause le projet présenté. Les précisions suivantes sont apportées :

- sur la circulation : une étude sera réalisée,
- sur le stationnement : les mesures retenues par le projet répondent aux besoins,
- sur les eaux de ruissellement : la partie traitée en parc permettra de stocker les eaux de pluie,
- sur le nombre de logements : 350 logements dont 30% de logements locatifs sociaux soit 105 unités,
- sur la localisation des logements sociaux : l'unanimité des participants valide la localisation,
- la hauteur des bâtiments : les hauteurs prévues sont les suivantes : R+ combles et R+1 pour les maisons individuelles, R+1+combles et R+2 pour les immeubles collectifs d'habitation avec des toitures terrasses.
- la commune poursuivra le projet d' AFU autorisée en passant par la phase opérationnelle qui prendra la forme pour ce qui la concerne :
  - de formuler un accord au stade de la création de l' AFU ainsi qu'au stade du dossier de réalisation par délibération du conseil municipal,
  - mettre en œuvre une procédure de mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation de l'opération sous forme d'une déclaration de projet.

5.11.4 Annexe au bilan de la concertation : ce document de 3 pages concerne le compte – rendu de la réunion des riverains du 1 avril 2015.

**5.12 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale** (pièce 12) de 15 pages: se reporter au chapitre 7 du rapport.

**5.13 Eléments de réponse apportés suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale :** (pièce 13) de 8 pages.

Ce dossier apporte les réponses aux points suivants :

Observation 1 page 2 de l'avis

La MRAe relève que certaines illustrations présentes dans l'étude et les légendes sont généralement peu lisibles et suggère d'améliorer la présentation du document sur ce point pour l'enquête publique

En réponse il est précisé que des plans et illustrations plus lisibles seront intégrés dans le document

Observation 2 : page 4 de l'avis

la MRAe recommande de préciser la surface de plancher développée par le projet, la nature des éventuels équipements projetés, la typologie de logements programmés, l'emplacement des logements sociaux et la nature des logements intermédiaires. Ces informations, ainsi que les hauteurs des constructions devront figurer dans l'étude d'impact soumise à l'enquête.

En 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 26000 m<sup>2</sup>, avec une offre de logements diversifiée. 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. Cette localisation fait suite à une large concertation avec les habitants et riverains suite aux réunions publiques. La répartition des logements sociaux 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.

Les logements intermédiaires présentent des gabarits de bâtiments collectifs limités à une hauteur de R+1 avec des accès individuels pour chaque logement .

Les hauteurs des constructions projetées varient entre des hauteurs maximales de 8,5 m au faîtage pour l'habitat individuel et 13,00 m au faîtage pour l'habitat collectif.

Observation 3 : page 5 de l'avis

Il serait 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.

En réponse il est précisé que le nombre total de places de stationnement envisagées est environ 773 places dont 191 places publiques et pour les places privatives propres à l'opération 437 en surface et 232 en sous – sol. S'agissant du parking privé de la société ENERIA, sa capacité est estimée à 90 emplacements qui ne doivent pas être comptabilisés dans l'opération d'aménagement. Ce terrain résulte du remembrement réalisé par l' AFU au profit de la dite société qui assurera la maîtrise d'ouvrage. Les règles d'urbanisme propres à l' AFU autorisée imposeront des dispositions propres à assurer un traitement paysager de cet espace.

Observation 4 : page 5 de l'avis

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..)

En réponse il est précisé que le calendrier ne peut qu'être prévisionnel puisque certaines étapes peuvent retarder la suivante surtout avec l'empilement des avis nécessaires et des autorités compétentes distinctes. Depuis la date d'élaboration de l'étude d'impact le calendrier ne pourra plus être tenu. L' AFU autorisée 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 publics, de réaliser les travaux d'aménagement et enfin de construire sur les lots. Le calendrier est complexe en raison de nombreuses consultations et des deux enquêtes publiques. A titre indicatif les différentes phases avec des dates prévisionnelles sont présentées (phase création de l' AFU autorisée : mi-novembre 2018 et achèvement d'une première tranche : novembre 2021 à 2022)

L'AFU autorisée joue le rôle d'aménageur de l'opération. Sur les lots remembrés, chaque propriétaire déposera un permis de construire pour la réalisation de sa construction. Au stade de la demande de création de l' AFU autorisée, les caractéristiques et le détail des constructions des 350 logements ne sont pas connus. L'AFU autorisée n'est pas le constructeur de ces programmes.

Observation 5 : page 6 de l'avis

La MRAe relève la présence de points de blocage pour les circulations agricoles aux abords immédiats du site du projet. Des précisions sur la nature de ces difficultés et la manière envisagée d'y remédier auraient été appréciées

En réponse il est précisé que 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'Haudiernie qui présente un gabarit suffisant est maintenu et préservé par le projet d'aménagement de l' AFU autorisée.

Observation 6 : page 6 de l'avis

L'étude d'impact propose une analyse succincte des perspectives paysagères aux abords du projet d'aménagement. 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 illustrations 4 et 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..)

En réponse il est précisé que 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.

En ce qui concerne la préservation des vues vers et depuis la Tour de Montlhéry, le projet dans son ensemble a été présenté par l'architecte du projet à l'Architecte des Bâtiments de France, lors d'une réunion en Sous Préfecture de Palaiseau en 2017 et aucune observation n'a été formulée et un avis favorable sans réserve a été émis de la part de l' ABF. Le site du projet d'aménagement n'est pas compris dans le périmètre de protection de 500 m des abords du monument historique.

Observation 7 : page 7 de l'avis

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

En réponse il est précisé que le plan de desserte en transport en commun actuel sera fourni. 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 et en dehors de certaines perturbations les déplacements en RER C se font sans difficulté. Cette observation relève du STIF, de la SNCF et de la RATP. Cette opération étant inscrite 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.

Observation 8 : page 8 de l'avis

La MRAe recommande de présenter de façon plus complète le réseau de cheminement doux vers les pôles de vie, RN20, les quartiers voisins et la gare RER de Saint Michel sur Orge, ses éventuelles discontinuités et plus largement sa fonctionnalité.

En réponse il est précisé que la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU fera apparaître au niveau de l' OAP du secteur de La Plaine, les cheminements doux et leurs liaisons vers les pôles de vie et leurs éventuelles discontinuités.

Observation 9 : page 8 de l'avis

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

En réponse il est précisé que ces éléments figurent dans les annexes du PLU et que chaque permis de construire respectera les normes d'isolation imposées par la réglementation en vigueur.

Observation 10 : page 9 de l'avis

La MRAe recommande de compléter l'inventaire des oiseaux par un passage en début de printemps et 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.

En réponse il est précisé qu'un inventaire complémentaire a été commandé pour identifier les oiseaux de passage en début de printemps et qu'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.

Observation 11 : page 9 de l'avis

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

En réponse il est précisé qu'il ne semble pas que cette demande soit à l'échelle du projet : cependant, lors du dossier de réalisation de l' AFU autorisée, des études complémentaires seront réalisées dans le cadre du futur dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Observation 12 : page 9 de l'avis

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 lourds provenant de boues d'épandage est possible. Dans la liste des études à prévoir (pièce 5), la réalisation de

diagnostic de pollution des sols est bien prévue. Si les activités agricoles sont susceptibles d'avoir pollué les sols, cette problématique devra être 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.

En réponse il est précisé que la réalisation d'un diagnostic des pollutions est prévue et il sera fourni avec le dossier de réalisation de l' AFU autorisée et il sera réalisé par l'entreprise FONDASOL.

Observation 13 : page 10 de l'avis

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.

En réponse il est précisé que les problèmes évoqués sur la circulation automobile et la desserte en transport en commun, dont l'aménagement d'une voie de transport en commun en site propre sur la RN20, dépassent très largement l'échelle du projet. Le SDRIF a identifié ce projet d'urbanisation de longue date. Sur l'activité agricole, les agriculteurs ont définitivement abandonné toute activité agricole à compter d'octobre 2019 et les baux ruraux en cours ont tous été résiliés avec une date d'effet à octobre 2019 pour permettre de réaliser les études complémentaires dont le diagnostic archéologique. Compte tenu d'une réalisation phasée dans le temps, le projet d'aménagement aura un impact maîtrisé et faible sur les deux sujets évoqués.

Observation 14 : page 11 de l'avis

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...

En réponse il est précisé qu'en ce qui concerne les impacts, l' AFU autorisée réalise les travaux d'aménagement et d'équipement des terrains remembrés (voies de desserte, réseaux et aménagement du parc paysager). Des permis de construire seront déposés et délivrés sur les différents lots ou macro – lots créés par l' AFU autorisée pour permettre le démarrage des chantiers des différents bâtiments : c'est la phase chantier de construction.

Les éléments relatifs aux différents chantiers de construction ne sont pas connus à ce jour. Au vu d'un programme de 350 logement 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, l'ensemble des voies, chemins piétons, pistes cyclables, espaces communs, espaces verts... sont réalisés par l' AFU autorisée 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 induite, l' AFU autorisée s'est engagée vis – à – vis de la ville à signer une convention de projet urbain partenarial (PUP) d'un montant de 2800000 € 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. L'étude d'impact sera actualisée sur ce point une fois connus ces éléments.

Observation 15 : page 11 de l'avis

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

En réponse il est précisé que le cahier des charges de réalisation des différents chantiers 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.

Observation 16 : page 12 de l'avis

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.

En réponse il est précisé que 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, les baux sont d'ores et déjà résiliés, avec indemnités culturelles et compensatoires, avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> octobre 2019. Sur le site de La Plaine et dans le périmètre des 10 ha de l'AFU associée il n'existe plus aucune activité agricole.

Observation 17 : page 12 de l'avis

La MRAe recommande :

- 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.

En réponse il est précisé qu'il sera fourni le maximum d'éléments permettant de visualiser le projet dans le paysage environnant (vues, perspectives, zooms d'ambiance, traitement des limites).

A ce jour, nous ne sommes pas au stade des permis de construire. En l'état actuel d'avancement du projet de l'AFU autorisée, les architectures des différents 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 prévues dans le règlement et la mise en compatibilité du PLU.

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

Observation 18 : page 13 de l'avis

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

En réponse il est précisé 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 décision du 15 Février 2016, en citant les projets significatifs identifiés par le PLU : zone d'activités des Belles Dames, site de l'ex BHV, emprise de la RN20 et ses abords immédiats et le 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 autorisée. Le projet de l'ex site du BHV a fait l'objet d'une déclaration de projet mettant le PLU en compatibilité avec 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 RN20, par le réaménagement de cette dernière ainsi que par le développement de commerces et d'équipements de proximité des futurs logements favorisant les modes de déplacements doux. Il ne paraît pas paradoxal qu'aujourd'hui au vu de l'étude de trafic qui a été effectuée par l'AFU autorisée d'indiquer que les effets cumulés liés à l'ensemble de ces projets sont conséquents. Il n'est 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 n'ait pas mené de telles études. L'étude de trafic paraît répondre aux effets du projet de l'AFU autorisée sur le trafic et démontre sa faible incidence.

Observation 19 : page 13 de l'avis

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)

En réponse il est précisé qu'il n'est pas dans le pouvoir de l'AFU autorisée 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 Montlhéry relèvent de la responsabilité de la commune. 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.

Observation 20 : page 13 de l'avis

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

En réponse il est précisé que le projet n'aura qu'un impact très faible comme cela a été confirmé par l'autorité environnementale dans sa décision du 15 Février 2016 et il n'y a pas lieu en raison de sa situation isolée des sources de nuisances, d'effectuer la quantification des émissions associées aux flux de trafic et la réalisation de simulations. Il est dommage qu'une telle recommandation n'ait pas été formulée pour le projet de l'ex BHV situé en bordure immédiat de la RN20 avec toutes les nuisances possibles.

Observation 21 : page 14 de l'avis

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

En réponse il est précisé qu'il sera apporté des précisions complémentaires sur la production d'eau chaude car cette production par chaudières collectives ne concernera pas les maisons individuelles.

Observation 22 : page 14 de l'avis

La MRAe recommande d'ajouter au résumé non technique un plan du projet, le tableau de synthèse des effets figurant p 186 – 187 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.

En réponse il est précisé que ces éléments d'amélioration de l'information du public seront pris en compte.

**5.14 Etude préalable « compensation collective agricole »** (pièce 14) : cette étude de 31 pages a été réalisée conjointement par la chambre interdépartementale d'Ile de France et la SAFER de l'Ile de France.

5.14.1 Description du projet et délimitation du territoire : ce chapitre traite des points suivants :

- la localisation géographique,
- l'occupation du sol,
- le projet d'aménagement,
- les périmètres d'impacts : périmètre d'impact directs (périmètre A) qui comprend l'ensemble des communes qui comprennent une ou plusieurs parcelles des exploitations agricoles concernées par le projet d'aménagement et la zone d'influence (périmètre B) qui couvre l'ensemble des lieux fréquentés par les exploitants agricoles dans le cadre de leurs activités agricoles avec leurs partenaires amont et aval.

5.14.2 Analyse de l'état initial de l'économie agricole : ce chapitre traite des points suivants :

- la production agricole primaire :
  - exploitation 1 : caractéristiques générales (l'exploitant cultive une superficie agricole utile – SAU - de 234 ha sur 7 communes), modes de faire valoir (le projet impacte 2,9% de la SAU soit 6,82 ha), productions agricoles (grandes cultures, les parcelles agricoles impactées par le projet d'aménagement étaient cultivées en orge d'hiver en 2014), installations et équipements (un hangar de stockage est situé à Epinay sur Orge et aucun dispositif de drainage ou d'irrigation n'a été recensé sur l'exploitation) et avenir de l'exploitation (l'exploitant a pour projet de cesser son activité d'ici 5 à 10 ans sans repreneur connu à ce jour),
  - exploitation 2 : caractéristiques générales (l'exploitant cultive une superficie agricole utile – SAU – de 300 ha sur 15 communes), modes de faire valoir (le projet impacte 0,42% de la SAU soit 1,27 ha), productions agricoles (les parcelles agricoles impactées par le projet d'aménagement étaient en jachère en 2014), installations et équipements (aucun dispositif de drainage ou d'irrigation n'a été

recensé sur l'exploitation), avenir de l'exploitation (il aimerait transmettre son exploitation à une de ses filles dans plus de 10 ans),

- exploitation 3 : activités (grandes cultures), SAU (140 ha), emprises foncières générées par le projet (1,5 ha)
- les filières amont et aval : elles concernent les concessionnaires de matériels agricole et les coopératives agricoles,
- synthèse de l'état initial : ce chapitre fait état notamment du projet de territoire de la communauté d'agglomération de Paris Saclay, des actions de développements des circuits courts, de la présence de points de vente de paniers de légumes se situant dans un rayon de 10 km autour de Montlhéry. Les projets actuels portent sur des investissements pour la transformation des produits de récolte associés au développement des surfaces de production. S'agissant de l'analyse foncière il est à noter une exploitation à minima des parcelles, l'idée étant de ne pas engager d'investissements lourds sur des parcelles susceptibles de changer rapidement de destination aux documents d'urbanisme. Le prix des surfaces destinées à l'artificialisation (hors collectivités) s'établit en moyenne à 143 €/m<sup>2</sup> et les collectivités négocient leurs acquisitions en moyenne à 6,95 €/m<sup>2</sup>.

5.14.3 Effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire : ce chapitre traite des points suivants :

- impacts directs périmètre A :
  - positifs : approvisionnement potentiel de produits locaux pour les nouveaux habitants du quartier et pas d'emplois directs supprimés sur les exploitations,
  - négatifs : perte de 10 ha de terres agricoles ( 3 exploitations concernées), difficultés de circulation pour accéder aux parcelles situées à Montlhéry et les exploitations impactées vont perdre des surfaces supplémentaires dans le cadre d'autres projets d'aménagement.
- impacts indirects périmètre B : impact sur l'activité des coopératives et sur la pression foncière,
- évaluation financière globale des impacts : son impact sur les filières amont et aval est estimé à 17685 €/ha x 10 ha = 176850 €.

5.14.4 Mesures pour éviter et réduire les impacts négatifs du projet : ce chapitre traite des points suivants :

- éviter : justification de la localisation du projet : il est situé en zone AU du PLU de la commune. Les terrains concernés sont classés en zone à aménager depuis plus de 20 ans et sont identifiés au SDRIF par deux pastilles orange et il n'existe pas d'autre zone constructible sur la commune en mesure d'accueillir un tel projet,
- réduire : justification des partis - pris de l'aménagement : densification aux abords des rues des Bourguignons et de Longpont, conservation d'une zone naturelle et création de bassins d'infiltration des eaux pluviales.

5.14.5 Mesures de compensations collectives pour consolider l'économie agricole : ce chapitre traite des points suivants :

- concertation avec les acteurs locaux : elle a permis de définir les mesures suivantes :
  - conforter la démarche Agri Ethique : filière blé tendre,
  - créer un distributeur de légumes en libre - service : filière légumes,
  - investir dans un outil de triage et de conditionnement de légumes secs,
  - investir dans un alambic pour faire des huiles essentielles à partir de plantes aromatiques.
- le fonds régional de compensation agricole collective : il est géré par l'association Agri Développement Ile de France qui a pour objet d'agir en concertation par le biais de l'aide à la structuration de filière, du financement de projets collectifs et de la promotion de la production agricole,
- protocole d'accord : il devra être signé avec l'association Agri développement Ile de France pour définir les modalités de mise en œuvre,
- conclusion. : dans le respect du cadre méthodologique approuvé par le Préfet de Région Ile de France, une concertation avec les acteurs locaux des filières agricoles a permis de mettre en exergue des projets agricoles collectifs qui pourraient permettre de retrouver la valeur ajoutée estimée perdue par l'emprise du projet porté par l'aménageur.

5.14.6 Annexes

N°	Intitulé et contenu	Nombre de pages
A	Aspects réglementaires : - le projet d'aménagement du quartier La Plaine à Montlhéry répond aux conditions cumulatives précisées à l'article D112 – 1 – 18 du Code Rural de la Pêche Maritime.	1
B	Evaluation de la valeur ajoutée pour les filières amont aval d'un hectare de grandes cultures en Ile de France hors indemnité d'éviction Ce document décrit : - la méthode envisagée à l'échelle régionale, - l'impact financier sur le secteur amont de la filière : charges d'approvisionnement et autres charges d'exploitation, - l'impact financier sur le secteur aval de la filière : organismes de collecte et de stockage (coopératives agricoles, négoce...), industries agro – alimentaires (filière de la meunerie, filière de la production de sucre), les résultats et le bilan récapitulatif : évaluation des pertes amont+aval, - la valeur actuelle nette, - la notion de marge brute dite de transformation.	6
C	Concertation avec les acteurs locaux Ce document décrit : - l'impact du projet pour la Coop IDF Sud, - les propositions de la Coop IDF Sud : ➤ conforter la démarche agriéthique, ➤ accompagner les nouvelles pratiques culturelles, ➤ valorisation énergétique en chaufferie collective, ➤ développement du port de Corbeil, ➤ améliorer la couverture du signal GPS. - les propositions du Président de cercle de la Chambre d'Agriculture : elles concernent ➤ la filière légumes de plein champ, ➤ la filière plants de pomme de terre, ➤ la filière chanvre, ➤ la filière plantes aromatiques, ➤ la filière betteraves sucrières, ➤ la couverture du réseau téléphonique. - les propositions du Président de canton de la FDSEA : elles concernent : ➤ l' APAD Agriculture de conservation, ➤ la méthanisation. - la concertation téléphonique avec le réseau AMAP.	5

**5.15 Compte rendu de la séance du 16 mars 2018 de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** (pièce 15) de 2 pages dont l'ordre du jour portait sur l'étude de l'étude préalable agricole relative à un projet de construction de logements situés sur la commune de Montlhéry.

**5.16 Avis de la CDPENAF sur l'étude préalable agricole relative à un projet de construction de logements situé sur la commune de Montlhéry porté par l' AFU autorisée** (pièce 16) de 2 pages: se reporter au chapitre 8 du rapport.

**5.17 Avis motivé de Monsieur le Sous – Préfet de l'arrondissement de Palaiseau sur l'étude préalable et les mesures de compensation agricole collective concernant le projet d' AFUa de la Plaine à Montlhéry** (pièce 17) de 10 pages : se reporter au chapitre 8 du rapport.

## 6 EXAMEN DES OBSERVATIONS ET DES REPONSES

## 6.1 Introduction

Le nombre des observations est le suivant :

- consignées au registre : 7,
- lettre : 1 (adressée à Monsieur le Maire en lui demandant de la remettre au commissaire enquêteur).

**Il y a donc un total de 8 observations concernant cette enquête publique.**

La loi donne au commissaire enquêteur la possibilité soit de répondre à chacune des annotations, soit de les regrouper par thèmes et de répondre à chaque thème.

Dans le cas présent le commissaire enquêteur a fait le choix de répondre à chaque annotation individuellement conformément à l'engagement pris auprès du public.

## 6.2 Les observations individuelles

### 6.2.1 Préambule

Les 8 observations ont été soumises à Monsieur FURGEROT, porteur du projet, afin qu'il puisse donner ses commentaires sur chacune des observations.

A ces documents ont été joints l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France, les avis des personnes publiques associées ou consultées et les observations et demandes d'informations du commissaire enquêteur.

Ces éléments ont fait l'objet d'un procès verbal joint en annexe 8 qui a été présenté à Monsieur FURGEROT le 29 mars 2019. Le mémoire en réponse établi par Monsieur FURGEROT a été adressé au commissaire enquêteur le 11 avril 2019 sous word et reçu par courrier le 13 avril 2019 : il figure en annexe 9.

### 6.2.2 Bilan

Avis défavorables exprimés : aucun

## 6.3 Les réponses aux observations du public

6.3.1 Monsieur DESSAINT Eric écrit :

Point 1 : « en zone N notamment prévoir des pistes cyclables + voies de circulation piétonnes »

Commentaire de Monsieur FURGEROT :

En zone N, il est prévu uniquement des voies de circulation piétonne et l'aménagement d'un parcours de santé.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée et précise que la circulation des cyclistes est prévue sur chaussée sans aménagement particulier et en partage avec les véhicules motorisés.

Point 2 : « prévoir interdiction de ces voies pour les 2 roues motorisées »

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse faite au point 1

Point 3 : « anticiper largeur des trottoirs dans la rue de Longpont pour la circulation des vélos et des piétons ».

Commentaire de Monsieur FURGEROT

Sur la rue de Longpont, les trottoirs seront assez larges pour permettre la circulation des vélos et des piétons.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée.

6.3.2 Madame DESSAINT Nathalie écrit :

Point 1 : « page 6 sur 15 : pas de mention du terrain des batailles de Monthéry »

Commentaire de Monsieur FURGEROT :

Les lieux dits concernés par le projet sont ceux de « La Pelle » et de « La Saulsaie ».

Le cadastre ne fait pas état d'autres lieux dits pour ceux qui concernent l'assiette foncière du projet.

Pour ce qui est des batailles qui auraient eu lieu à cet endroit, nous en saurons peut être plus à l'issue du diagnostic archéologique qui sera demandé par la DRAC.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que des informations seront éventuellement données à l'issue du diagnostic archéologique

Point 2 : « page 7 sur 15 : mauvaise qualité de dessertes pour et depuis le RER C »,

Point 3 : « page 8 sur 15 : un tramway le long de la N20 serait souhaitable pour aller à Paris (comme l'Arpajonais autrefois) afin de limiter le trafic journalier des 54000 véhicules »,

Point 4 : « la rue des Bourguignons à double sens avec des trottoirs trop étroits peut être assez dangereuse ».

### Commentaire de Monsieur FURGEROT :

L'aménagement de la rue des Bourguignons n'est pas concerné par le projet.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée.

6.3.3 Monsieur SUTTER Thierry (Groupe Horizon 2020) et Monsieur BONAZ Laurent (Montlhéry Horizon) écrivent :

Point 1 : « nous revenons vers vous au sujet des projets de création d'une nouvelle école et d'un gymnase car nous nous interrogeons sur la cohérence de l'implantation de ces projets tels qu'évoqués »,

### Commentaire de Monsieur FURGEROT :

Dans le cadre du projet d'AFUa, aucun équipement public scolaire n'a été demandé par la commune et le PLU approuvé ne prévoit aucun emplacement réservé à cet effet.

Cela ne veut pas dire que le site élargi dit de « La Plaine », au-delà du projet propre à l'AFUa, ne puisse pas accueillir un équipement de cette nature. En revanche, le Projet Urbain Partenarial / PUP prévu à l'article L.332-11-3 du code de l'Urbanisme prévoira la participation à la construction de 6 classes d'école et d'un gymnase.

Commentaire du commissaire enquêteur : il précise que cette observation s'adresse à Monsieur le Maire et note que dans le cadre du projet aucun équipement public scolaire n'a été demandé mais que le Projet Urbain Partenarial prévu à l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme prévoira la participation à la construction de 6 classes et d'un gymnase. Il précise :

- qu'une participation de l'aménageur se fera en ayant intégré les différents projets à l'étude ou en cours sur le territoire communal et conformément à la règle de proportionnalité,
- que l'AFUa s'est engagée vis-à-vis de la ville à signer une convention de projet urbain d'un montant de 2800000€ pour couvrir la part proportionnelle du coût des équipements,

Point 2 : « pourquoi la Majorité ne consulte pas sous la forme d'un débat ouvert, en toute transparence et de vive voix, l'ensemble des Montlhériens, associations, usagers, riverains et élus, sur les implantations de nouvelles infrastructures (école, gymnase) et pour quelles raisons s'obstine - t - elle à tout construire sur un même secteur ?

Commentaire du commissaire enquêteur : il précise que :

- des réunions publiques ont été organisées (se reporter à la pièce n° 11 du dossier soumis à l'enquête publique),
- que le conseil municipal s'est prononcé à l'unanimité pour le projet de l'AFUa (se reporter à la pièce 10 du dossier soumis à l'enquête publique).

Point 3 : « initialement l'apport de population issu des projets « Domaine de Montlhéry » et « La Plaine » engendrait la nécessité de construire de nouveaux équipements publics : nous l'avons voté dans le PADD de juin 2017 comme suit : « ces projets s'accompagneront d'un développement de l'offre en équipements publics à l'échelle de la commune par le biais de la réalisation à proximité d'un nouvel établissement scolaire et d'une maison de quartier/gymnase polyvalent ».

### Commentaire de Monsieur FURGEROT :

se reporter à la réponse au point 1

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse au point 1

Point 4 : « nous confirmons qu'il est essentiel de s'en tenir à cette stratégie dans la création de ces nouvelles structures publiques »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse au point 1

Point 5 : « le Groupe Horizon 2020 et l'association Montlhéry Horizon défendent un projet d'une nouvelle école sur la commune de Montlhéry dans le cadre d'un apport important de population »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse au point 1

Point 6 : « nous sommes contre une implantation sur le Stade Blanc »,

Commentaire du commissaire enquêteur : il considère que cette position s'adresse à Monsieur le Maire de la commune.

Point 7 : « nous proposons dans le cadre de la mobilité de diminuer la circulation en centre-ville, les nuisances sonores, la pollution, les risques d'accidents et la problématique du stationnement : il s'agit de rapprocher les

structures scolaires des lieux d'habitations au sein de nouveaux projets d'urbanisme comme le secteur de « La Plaine »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse au point 1

Point 8 : « un redécoupage de la carte scolaire sera indispensable sur la ville »,

Commentaire du commissaire enquêteur : il considère que cette demande s'adresse principalement à Monsieur le Maire de la commune.

Point 9 : « nous réitérons nos propositions d'implanter une école et un gymnase sur le secteur de la Plaine permettant d'alléger le flot de véhicules rue de la Plaine et au Centre-ville, les habitants des lotissements et quartiers à proximité de La Plaine pourraient déposer et récupérer leurs enfants à pieds. Nous éviterions le manque de places de parking qui se traduit par des stationnements « sauvages » aux abords des écoles »,

Commentaire de Monsieur FURGEROT :

Se reporter à la réponse au point 1

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse au point 1

Point 10 : « concernant les transports en commun, un arrêt supplémentaire pourrait être créé au sein de La Plaine sans ajout d'autocar pour véhiculer les enfants »,

Commentaire du commissaire enquêteur : il recommande la création d'un arrêt supplémentaire et précise que le projet a tenu compte d'une future desserte en transport collectif du quartier

Point 11 : « malgré le fait qu'un permis de construire soit déposé en Mairie et pour toutes ces raisons nous vous demandons avec insistance et en toute conscience de revoir votre position avant qu'il ne soit trop tard »,

Commentaire du commissaire enquêteur : il considère que cette demande s'adresse à Monsieur le Maire de la commune.

Point 12 : « nous demandons que ce courrier soit remis en main propre au législateur autrement dit au commissaire enquêteur et que nos propositions apparaissent dans son compte-rendu avant le 23 mars 2019 »,

Commentaire du commissaire enquêteur : il précise :

- que conformément à la demande la lettre a bien été remise en main propre au commissaire enquêteur qui l'a agrafée au registre,
- que le commissaire enquêteur n'est pas un législateur,
- que le commissaire enquêteur « conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, il doit examiner les observations consignées au registre et il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel : il n'est pas tenu, à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises..... »,
- que conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement le commissaire enquêteur a présenté dans un délai de 8 jours après la clôture de l'enquête à Monsieur FURGEROT un procès verbal des observations et propositions le 29 mars 2019. Monsieur FURGEROT disposait d'un délai de 15 jours pour formuler ses commentaires,
- que la lettre contenant les propositions a été agrafée au registre avant le 23 mars 2019.

Point 13 : « l'objectif annoncé devant être la rentrée de septembre 2020, ne commettez pas l'erreur, Monsieur le Maire, d'une prise de décision hâtive sur le simple argument que le foncier du Stade Blanc appartenant à la commune, permettrait de diminuer le coût financier de structure de cette nouvelle école »,

Commentaire du commissaire enquêteur : il considère que cette déclaration s'adresse au Maire de la commune.

Point 14 : « prenons le temps du débat et des études d'impact sur la commune et prenons des mesures en rapport avec la protection de l'environnement, la sécurité et par extension la qualité de vie pour chacun d'entre nous »,

Commentaire du commissaire enquêteur : il précise que le projet d'aménagement a notamment fait l'objet :

- d'une étude d'impact, de réunions publiques,
- d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France,
- d'un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

Point 15 : « dans l'attente de votre invitation pour débattre et trouver les meilleurs créneaux et opportunités... ».

Commentaire du commissaire enquêteur : il considère que cette demande s'adresse au Maire de la commune.

6.3.4 Monsieur MAURIN Pierre (Montlhéry Demain) 25 Rue des Archers à Montlhéry écrit :

Point 1 : « actuellement le taux SRU est de 10,8% : quel est l'impact de cette promotion immobilière sur le taux de la commune vis à vis de la loi SRU ?

Point 2 : « pourquoi 30% de logements sociaux et pas 25% ? ».

Commentaire de Monsieur. FURGEROT :

Points 1 et 2 : Le taux de logements locatifs sociaux de la commune de MONTLHERY est de 11,20% au 1<sup>er</sup> janvier 2017 alors que l'article 55 de la loi SRU impose un taux de 25%.

Le taux de 30% retenu pour l'opération est imposé par les services de l'état et a pour objet de rattraper une partie du déficit global de la commune en matière d'habitat.

Seule la commune serait en mesure de déterminer l'impact du projet sur le taux de logements sociaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée et précise :

- que lors de la réunion des riverains du 1<sup>er</sup> avril 2015 monsieur le Maire de la commune a rappelé que ce projet fait partie du contrat triennal 2013/2016 concernant l'obligation de production de logements sociaux qui si elle n'est pas respectée entraînera un arrêté de carence qui pourra être sanctionné par des pénalités pouvant être multipliées par 5 ainsi que le transfert du droit de préemption urbain au préfet du département. Du fait de cette carence, l'amende était de 80000 €,
- que l'accord avec le Préfet qui s'étale sur une période triennale porte sur deux points : tous projets nouveaux au-delà de 12 logements devront générer 30% de logements sociaux afin de rattraper le déficit. Au terme de la période triennale 2013/2016 la commune devra justifier de la création de 109 logements sociaux. Si cet accord n'était pas respecté, les sanctions applicables par le Préfet seraient au nombre de trois : multiplication de l'amende par 5 pouvant atteindre la somme de 400000€, transfert du droit de préemption urbain au préfet du département et possibilité pour l'Etat d'imposer en tous points de la commune la construction de logements sociaux pouvant représenter 50 à 100%( se reporter à la pièce 11 du dossier soumis à l'enquête publique),
- pour l'année 2019 la pénalité à acquitter par la commune s'élève à 128996,28€.Le taux de logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2018 est de 10,84%.Au 1<sup>er</sup> janvier 2018 le nombre de logements était de 3201 et le nombre de logements sociaux de 347.
- que le projet de La Plaine prévoit la réalisation de 350 logements dont 30% de logements sociaux soit 105,
- que le fichier informatique des services de l'Etat identifie 1311 demandes au niveau de la région Ile de France concernant la commune de Montlhéry.

6.3.5 Madame GUITARD Estelle écrit :

Point 1 : « à Montlhéry ce serait le 4<sup>ème</sup> gros projet immobilier, quel serait l'impact au niveau du collège qui a été rénové seulement ? »,

Point 2 : « nous accueillons plus de 800 élèves provenant de Montlhéry, Linas et Leuville. Une école primaire a été construite mais pas de collège prévu dans le secteur ».

Commentaires de Monsieur FURGEROT :

Ce débat a dû avoir lieu dans le cadre de l'élaboration du PLU dans lequel ne fait que s'inscrire le projet de l'AFUA.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée et propose de se reporter à la réponse en 6.3.3 au point 1et considère que la remarque relative au collège s'adresse au département et à l'éducation nationale.

6.3.6 Madame PICARD Martine écrit :

« je m'interroge sur l'impact de ce projet sur la circulation dans Montlhéry ».

Commentaire de Monsieur FURGEROT :

La commune de MONTLHERY a lancé une étude sur la circulation à l'intérieur de son territoire, et à ce jour cette étude n'est pas rendue.

Pour ce qui est de l'AFUA, une étude de circulation a été faite dans le cadre de l'étude d'impact jointe à l'évaluation environnementale. Cette étude n'a pas décelé de dysfonctionnements graves induits par le seul projet de l'AFUA.

Des mesures correctives ponctuelles sont envisagées en accord avec la municipalité et certaines d'entre elles seront éventuellement financées par la convention de PUP.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée et précise que d'après l'étude de CDVIA de 2016 les résultats des calculs de capacités prévisionnels des carrefours montrent un impact très limité des flux générés par les futurs logements sur les carrefours à priorité ainsi que sur le giratoire de la Place de la Paix au centre ville. L'augmentation de la charge (somme des entrées) de ces carrefours est relativement faible et reste de l'ordre de 3,8% au maximum. En revanche l'impact est un peu plus important au niveau du giratoire RD133/RD351. Des adaptations, sécurisations et améliorations sur les axes et giratoires existants (financées par le projet car induites par ce dernier) mais également des aménagements permettant de développer des solutions alternatives à la voiture (pistes cyclables, lignes de transports en commun...) sont envisagés.

6.3.7 Madame SELVEZ Cyrielle écrit :

Point 1 : « Monthéry avait la chance d'être une commune avec un espace agricole permettant d'être à la campagne tout en étant en région parisienne »,

Commentaire de Monsieur FURGEROT :

Sur la préservation des espaces agricoles : la démarche globale de planification stratégique traduite pour la région Ile de France par le SDRIF se décline également dans le plan local d'urbanisme communal. Les grands équilibres entre urbanisation et préservation des espaces agricoles et naturels ont été assurés dans le cadre du SDRIF. Si la commune de MONTLHERY peut se développer sur des espaces agricoles, c'est parce que d'autres secteurs agricoles et naturels sont protégés strictement sur d'autres communes.

Il faut relever que l'espace agricole dont il est question est déjà urbanisé sur 3 côtés. La culture pratiquée est une culture céréalière intensive, non bio, ce qui laisse entendre l'utilisation de produits toxiques.

En revanche, 2,5 hectares seront aménagés en parc urbain paysagé lequel constituera un espace vert de qualité avec aménagement de chemins piétonniers et d'un parcours de santé. Une fois aménagé par l'AFUA, ce parc sera remis à la commune à titre gratuit pour être ouvert à tous.

Les terrains se trouvant en continuité du projet de l'AFUA continueront à être exploités, ceux-ci restant totalement accessibles aux engins agricoles.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée et précise :

- qu'une étude de compensation agricole collective a été réalisée,
- que l'évaluation financière globale des impacts sur les filières amont et aval est estimée à 176850€,
- que la commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers a souligné l'intérêt de la démarche « éviter », « réduire » puis « compenser » sur l'économie agricole et reconnaît l'effort dans le dossier présenté pour la mise en place de la démarche,
- que la création du nouveau quartier va s'accompagner de l'aménagement de nombreux espaces verts :
  - une frange Est végétalisée de près de 2,5 ha qui est un point positif du projet,
  - des jardins privatifs paysagés,
  - des plantations le long des espaces publics du projet.

L'ensemble de ces espaces va constituer une trame verte associée à la trame bleue du réseau de noues et des bassins paysagers.

- que le projet aura un impact direct sur l'activité agricole qui disparaîtra sur le secteur d'aménagement mais cet impact est à relativiser car la pérennité agricole du secteur reste limitée : site bordé par la RD 133 site bordé par des espaces urbanisés, sièges des exploitations se trouvant sur d'autres communes, quelques parcelles en friche...

- que les baux ruraux en cours ont tous été résiliés avec une date d'effet à octobre 2019.

Point 2 : « la création de cette AFUa aura pour impact l'abandon de la culture agricole et laissera un joli terrain en friche »,

Commentaire de Monsieur FURGEROT :

Se reporter à la réponse au point 1

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse au point 1

Pont 3 : « pourquoi la commune ne préserve-t-elle pas le peu d'espace vert à sa disposition ? »,

Commentaire de Monsieur FURGEROT :

### [Se reporter à la réponse au point 1](#)

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse au point 1.

Pont 4 : « cette AFUa permettra la construction d'un nouveau quartier avec 30% de logements sociaux : cela permettra-t-il d'être à niveau des 25% de la loi SRU ? »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse en 6.3.4

Point 5 : « pourquoi dans le projet de création immobilière de cette AFUa n'y -a-t-il pas de bâtiments municipaux type gymnase, école, crèche ? »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse en 6.3.4 et en 8.3.

Point 6 : « ne pensez-vous pas qu'une nouvelle école vers le collège incitera les nouveaux habitants à prendre leurs voitures et saturer encore plus le centre ville de Montlhéry ? »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse en 6.3.6

Point 7 : « qu'envisage la commune de Longpont sur Orge sur le reste de la parcelle agricole (terrain N actuellement) ? »,

Commentaire du commissaire enquêteur : il recommande de s'adresser à la commune de Longpont sur Orge.

Point 8 : « une étude visant à évaluer la population des oiseaux devait être réalisée au printemps : a – t – elle été faite et quelles sont les conclusions ? »,

Commentaire de Monsieur FURGEROT :

[Une actualisation de l'étude d'impact sera faite en ce qui concerne la population des oiseaux pour la saison du printemps 2019.](#)

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée et précise que cette étude est prévue dans l'étude d'impact ainsi que dans le mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Point 9 : « comment pouvons nous donner un avis sur cette création d' AFUa alors que toutes les études d'impacts n'ont pas été réalisées ? »,

Commentaire de Monsieur FURGEROT :

[Une évaluation environnementale a été faite sur le projet de l'AFUA. La mise en compatibilité du PLU est également soumise à évaluation environnementale et ceci par décision de la MRAe du 07 août 2018.](#)

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter également à la réponse en 6.3.3 point 14

Point 10 : « quel est aujourd'hui le montant en euros des pénalités que la commune paie pour la loi SRU ? »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse en 6.3.4.

Point 11 : « quel serait ce montant en intégrant ce nouveau quartier. Cette différence est – elle significative au regard de la perte de la qualité de vie des habitants de Montlhéry ? »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter aux réponses au point 1 et en 6.3.4.

Point 12 : « pourquoi n'est – il pas envisagé un vrai parc urbain avec jeux pour les enfants au sein de ce nouveau quartier ? »,

Commentaire de Monsieur FURGEROT :

[Les services de l'état \(DDT\) n'ont pas donné d'accord sur le déclassement de la zone naturelle, c'est la raison pour laquelle le parc ne pouvait être implanté qu'à cet endroit](#)

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée. Se reporter également à la réponse au point 1.

Point 13 : « dans les futurs statuts de l'AFUa (statut 10), les propriétaires seront obligés de construire dans les 5 ans : cette AFUa n'est – elle pas un moyen de forcer la main à tous ? »,

[Commentaire de Monsieur FORGEROT : Cette règle a été posée de telle manière à ce que ce nouveau quartier ne soit pas en chantier permanent ce qui dans ce cas entraine toujours des dégradations des équipements communs \(voiries, trottoirs...\) et au-delà de ça que certains terrains restent en fiche.](#)

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée et précise que la création d'une AFU autorisée permettra d'assurer à la ville un achèvement de l'opération dans des délais maîtrisés et que le délai de cinq ans est imposé aux propriétaires membres de l' AFU pour achever leurs projets de construction faute de quoi ils devront rétrocéder leur terrain remembré à l' AFU. Ce délai est calculé à partir de l'arrêté préfectoral approuvant le plan de remembrement.

6.3.8 Madame BENET Laurence écrit :

Point 1 : « nous apprécions à Montlhéry l'espace, ses commerces de proximité. Nous voyons la ville se densifier, l'accès au centre ville est de plus en plus difficile en voiture : les espaces libres se réduisent »,

Commentaire de Monsieur FURGEROT :

Pour la plupart des points 1 à 11 les réponses ont été faites en considération des observations précédentes

Commentaire du commissaire enquêteur : s'agissant :

- de la densification : se reporter à la réponse en 6.3.4,
- de la circulation : se reporter à la réponse en 6.3.6.
- de l'insertion paysagère du nouveau quartier : elle est un des enjeux de l'aménagement.

Point 2 : « l'impact sur la circulation routière aux heures de pointe, avec ce projet, me semble sous estimé »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse en 6.3.6.

Point 3 : « habitant près des écoles et du collège la circulation y est déjà difficile le matin, notamment l'accès au rond point de la Paix »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse en 6.3.6.

Point 4 : « également l'impact sur la qualité de l'air : cet espace de la Plaine restait l'un des rares poumons de verdure sur Montlhéry »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse en 6.3.7. Il précise également, s'agissant de la qualité de l'air, qu'elle est bonne à Montlhéry et compte tenu du contexte et du programme des constructions, l'impact sur la qualité globale de l'air ne sera pas significative.

Point 5 : « cet afflux de population et les constructions vont dégrader cette qualité sans apporter de contre partie »,

Commentaire du commissaire enquêteur : concernant l'afflux de population se reporter à la réponse en 6.3.4 et concernant les contre parties il précise que l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire permettra de renforcer le bassin d'emploi local. Indirectement, le projet aura aussi des conséquences positives pour les autres activités économiques de la commune dans le sens où les commerces, les entreprises et les services déjà existants verront leur fréquentation augmenter avec l'arrivée de nouveaux habitants. Le projet devrait avoir un impact positif sur l'emploi local.

Point 6 : « le parking en centre ville ou à proximité des équipements collectifs : est-il prévu de désaturer en quantité les parkings associés ? »,

Commentaire du commissaire enquêteur : il précise que le projet induit la création de nouvelles places de stationnement conformément au règlement du PLU et en adéquation avec le nombre de nouveaux logements avec comme objectif de :

- de mutualiser certaines places,
- de créer du stationnement déporté en entrée d'îlots afin de créer des venelles apaisées, exemptes de circulation automobile,
- de répartir de façon cohérente le stationnement public et privé.

Le projet est sans incidence négative sur les conditions de stationnement en intégrant les besoins futurs liés à la création du nouveau quartier.

Point 7 : « plutôt que de densifier en population, pourquoi ne pas rajouter des voies de circulations douces ( piétons, vélos), des parcs urbains ? »,

Commentaire du commissaire enquêteur : s'agissant :

- de la densification : se reporter à la réponse au point 1,
- des voies de circulations douces : le projet contribue d'une façon importante au développement des circulations douces. L'ensemble du quartier sera parcouru de cheminements doux reliés entre eux.

Point 8 : « je ne vois pas en quoi ce projet va nous permettre de réduire la taxe respect de la loi SRU : pourquoi ce projet alors ? »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse en 6.3.4

Point 9 : « il y a 10 ans le collège de Montlhéry était le 2<sup>e</sup> plus gros collège de l'Essonne. Certes il y a une extension prévue mais quel est l'intérêt d'avoir de si gros collèges ? »,

Commentaire du commissaire enquêteur : il considère que la question s'adresse au département et l'éducation nationale.

Point 10 : « pourquoi ne pas prévoir de dédoubler ce collège ? »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse au point 9 ci-dessus.

Point 11 : « pour la densité de 350 logements : pourquoi aussi dense ? ».

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la réponse en 6.3.4

## 7 AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE D'ILE DE FRANCE

	<b>Avis et observations</b>
1	<i>Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la 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</i>
2	<i>L'étude d'impact aborde ces différentes thématiques mais des approfondissements sont attendus,</i>
3	<i>La MRAe recommande de préciser les caractéristiques du projet, le calendrier et le phasage de réalisation et les autorisations administratives auxquelles il sera soumis,</i>
4	<i>La MRAe recommande 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,</i>
5	<i>La MRAe recommande 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,</i>
6	<i>La MRAe recommande de préciser comment le projet, éventuellement par son phasage opérationnel, prend en compte son impact sur le trafic routier et sur l'activité agricole.</i>
7	<i>La MRAe recommande 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,</i>
8	<i>La MRAe recommande 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 de réflexion menées par les autorités compétentes sur la desserte du site en transport en commun</i>
9	<i>La MRAe a formulé d'autres recommandations précisées dans l'avis détaillé.</i>
10	<i>L'avis est disponible sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile de France</i>

### Commentaires de M. FURGEROT :

Il a été répondu à l'ensemble de ces observations par lettre adressée à la MRAe Ile de France en date du 18 avril 2018 (pièce 13 du dossier de création mis à l'enquête publique)

Commentaire du commissaire enquêteur : il confirme qu'un mémoire en réponse figure au dossier soumis à l'enquête publique et précise que l'avis était disponible sur le site de la DRIEE ainsi que sur le site de la Préfecture de l'Essonne.

## 8 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

### 8.1 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

	<b>Avis et observations sur l'étude préalable agricole</b>
1	<i>La commission note l'adoption de périmètre cohérent et la proposition d'une étude pertinente avec une analyse détaillée qui suit la trame du cadre méthodologique régional</i>

Enquête publique portant sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée « AFUa de LA PLAINE » sur le territoire de la commune de MONTHERY (Essonne)

Michel Languille, commissaire enquêteur

	<i>expérimental d'Ile de France.</i>
2	<i>La commission souligne les efforts de concertation avec le monde agricole et note des propositions de compensations agricoles cohérentes par rapport à l'impact sur l'économie agricole.</i>
3	<i>La commission aurait souhaité davantage d'apports sur les valeurs sociales et environnementales dans l'état initial présenté.</i>
4	<i>La commission note une erreur matérielle sur la qualification du maïs dans la catégorie des oléagineux.</i>
5	<i>La commission conserve des interrogations sur la bonne desserte du projet de logements et sur la question du bassin d'emplois associé qui seront soulevées à l'occasion de l'examen de la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU qui permettra d'ouvrir la zone à l'urbanisation.</i>
6	<i>La commission note la réalisation d'une analyse sur le cumul de projets sur les espaces agricoles sur le périmètre B et souhaite l'intégration de la carte associée au sein du dossier.</i>
7	<i>La commission souhaite que l'impact du projet sur les circulations agricoles soit détaillé afin de préciser la conservation des fonctionnalités agricoles des entités agricoles situées à proximité du site.</i> <a href="#">Commentaire de Monsieur FURGEROT :</a> <a href="#">Le projet n'apporte aucune altération aux accès des engins agricoles.</a>
8	<i>La commission souhaite le maintien d'une production sur l'îlot adjacent au projet qui pourrait faire l'objet d'une réflexion sur des projets de maraîchage en circuits courts avec la présence des futurs logements à proximité.</i>
9	<i>La commission souligne l'intérêt de l'utilisation de la démarche « éviter », « réduire » et « compenser » sur l'économie agricole et reconnaît l'effort dans le dossier présenté.</i>
10	<i>La commission demande des précisions sur les parties « éviter » et « réduire » de la séquence « éviter – réduire – compenser ». Des éléments complémentaires auraient pu être apportés en lien avec les projets de planification communale afin d'expliquer le choix de réaliser le programme de construction de logements sur ce site à cheval sur une zone AU et une zone N du PLU actuel.</i>
11	<i>La commission note la nécessité de mesures de compensation agricole collective qui ont bien été identifiées dans l'étude préalable par la maîtrise d'ouvrage.</i>
12	<i>La commission note la pré – sélection de projets de compensation agricole collective cohérents et la proposition d'un investissement dans ces projets à hauteur de 17685€/ha.</i>
13	<i>La commission souhaite connaître le choix définitif des projets sélectionnés et obtenir des précisions sur les modalités de mises en œuvre de ces compensations dans le but de comprendre pleinement les engagements de la maîtrise d'ouvrage.</i> <a href="#">Commentaire de Monsieur FURGEROT :</a> <a href="#">Ce sera à l'AFUA, une fois créée de répondre et non au porteur de projet qui n'en a pas la capacité juridique.</a>
14	<i>La commission souhaite s'assurer de la réalisation effective des compensations agricoles collectives proposées.</i> <a href="#">Commentaire de Monsieur FURGEROT :</a> <a href="#">se reporter à la réponse au point 13</a>
15	<i>La commission souhaite le versement du montant exprimé au fonds de compensations collectives agricoles mentionné dans le dossier dans le cas où ils ne seraient pas réalisés dans les trois années à la suite du démarrage effectif du projet.</i> <a href="#">Commentaire de Monsieur FURGEROT :</a> <a href="#">se reporter à la réponse au point 13</a>
16	<i>La commission souhaite être informée annuellement de l'avancée de la mise en place des mesures de compensation dans le cadre du dispositif de suivi des mesures via le secrétariat de la CDPENAF de l'Essonne.</i> <a href="#">Commentaire de Monsieur FURGEROT :</a> <a href="#">se reporter à la réponse au point 13</a>

**Commentaire du commissaire enquêteur :** il prend note des réponses apportées. Il constate :

Enquête publique portant sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée « AFUA de LA PLAINE » sur le territoire de la commune de MONTHERY (Essonne)

Michel Languille, commissaire enquêteur

- que la commission note l'adoption de périmètre cohérent et la proposition d'une étude pertinente avec une analyse détaillée qui suit la trame du cadre méthodologique régional expérimental d'Ile de France,
- que la commission note la réalisation d'une analyse sur le cumul de projets sur les espaces agricoles sur le périmètre B,
- que la commission souligne l'intérêt de l'utilisation de la démarche « éviter » , « réduire » et « compenser » sur l'économie agricole et reconnaît l'effort dans le dossier présenté,
- que la commission note la nécessité de mesures de compensation agricole collective qui ont bien été identifiées dans l'étude préalable par la maîtrise d'ouvrage,
- que la commission note la pré – sélection de projets de compensation agricole collective cohérents.

Il recommande que les souhaits émis par la commission soient examinés lors de la procédure de déclaration de projet.

## 8.2 Sous Préfecture de Palaiseau

	<b>Avis et observations sur l'étude préalable et mesures de compensation agricole collective</b>
1	<i>L'étude agricole se base sur des périmètres d'étude cohérents, propose une étude pertinente avec une analyse détaillée qui suit la trame du cadre méthodologique régional expérimental.</i>
2	<i>Des efforts de concertation avec le monde agricole sont traduits dans l'étude et permettent d'aboutir à une étude préalable agricole.</i>
3	<i>Des compléments sur les valeurs sociales et environnementales des espaces agricoles auraient pu être ajoutés dans l'état initial présenté.</i>
4	<i>Des compléments auraient pu être apportés, notamment une carte associée représentant le cumul des projets sur les espaces agricoles du périmètre d'impacts indirects (périmètre B) ainsi qu'un détail de l'impact du projet sur les circulations agricoles afin de préciser la conservation des fonctionnalités des entités agricoles situées à proximité du site.</i>
5	<i>Des précisions auraient pu être apportées sur les parties « éviter » et « réduire » de la séquence « éviter – réduire – compenser » afin d'augmenter la compréhension sur le choix de réaliser ce programme de construction de logements sur ce site, à la place d'une densification des espaces déjà bâtis ou en renouvellement urbain.</i>
6	<i>La cohérence de la pré - sélection de projets de compensation agricole collective est à noter, de même que la proposition d'un investissement dans ces projets à hauteur de 17685€/ha.</i>
7	<i>Il serait souhaitable de connaître le choix définitif des projets sélectionnés et d'obtenir des précisions sur les modalités de mises en œuvre des compensations pour s'assurer des engagements de la maîtrise d'ouvrage.</i> <a href="#">Commentaire de Monsieur FURGEROT :</a> <i>Ce sera à l'AFUA, une fois créée de répondre et non au porteur de projet qui n'en a pas la capacité juridique.</i>
8	<i>Monsieur le Sous – Préfet de Palaiseau demande à être informé de la mise en œuvre des mesures de compensation agricole collective conformément à l'article D112-1-22 du code rural et de la pêche maritime.</i> <a href="#">Commentaire de Monsieur FURGEROT :</a> <i>se reporter à la réponse au point 7 ci – dessus.</i>
9	<i>Des remarques détaillées au regard de l'article D112-1-18 du code rural et de la pêche maritime et le cadre méthodologique régional expérimental sont annexées à l'avis.</i>

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend acte des réponses apportées et note :

- que l'étude agricole se base sur des périmètres d'études cohérents, propose une étude pertinente avec une analyse détaillée qui suit la trame du cadre méthodologique régional expérimental,
- que des efforts de concertation avec le monde agricole sont traduits dans l'étude et permettent d'aboutir à une étude préalable agricole,
- que la cohérence de la pré – sélection de projets de compensation agricole collective est à noter de même que la proposition d'un investissement dans ces projets à hauteur de 17685 €/ha,

Il recommande que les demandes de compléments et les remarques détaillées soient examinées lors de la procédure de déclaration de projet.

### 8.3 Direction Départementale des Territoires

	<b>Avis et observations</b>
1	L'AFUA autorisée permet de passer outre l'opposition de certains propriétaires sans recourir à l'expropriation.
2	Le projet de remembrement fera l'objet d'un second dossier et d'une seconde enquête publique.
3	La densité brute de 35 logements par ha apparaît aujourd'hui compatible avec les orientations réglementaires du Schéma Directeur de la Région Ile de France.
4	Cette densité mériterait d'être intégrée comme 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.
5	La commune de Montlhéry totalise 11,20% de logements sociaux au 1er janvier 2017 pour un objectif de 25% à l'horizon 2025.
6	La part de 30% de LLS dans le projet de « La Plaine » apparaît 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. <u>Commentaires de Monsieur FURGEROT :</u> La localisation de la part de 30% des LLS dans le projet résulte d'une part de la large concertation avec la population de MONTLHERY ainsi qu'avec les riverains. D'autre part, il faut toujours tenir compte des contraintes de gestion propre au bailleur social.
7	Le dossier pourrait 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.
8	En termes de composition urbaine et paysagère, le projet apparaît cohérent avec son environnement.
9	En ce qui concerne les liaisons douces, il pourrait 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 RN20 et plus globalement mieux illustrer la connexion du futur quartier avec le centre ville et les secteurs urbains avoisinants
10	Le projet ne comprenant ni commerce ni équipement public, une estimation des besoins induits et des services existants à proximité et pouvant bénéficier aux futurs habitants aurait mérité d'être développée dans le dossier.
11	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 des toitures sera également important. Le futur règlement du PLU de la zone pourra utilement reprendre ces principes.
12	Les questions des fouilles archéologiques préventives et des nuisances sonores éventuelles causées par l'entreprise ENERIA sont bien abordées au sein du dossier.
13	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 (DRAC et DRIEE).
14	La procédure de déclaration de projet valant 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' AFU autorisée.
15	La déclaration de projet devra faire l'objet d'un examen par la CDPENAF.

Enquête publique portant sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée « AFUa de LA PLAINE » sur le territoire de la commune de MONTLHERY (Essonne)

Michel Languille, commissaire enquêteur

E18000164 /78

46 / 65

Il recommande que les demandes de compléments et les remarques détaillées soient examinées lors de la procédure de déclaration de projet.

### 8.3 Direction Départementale des Territoires

	<b>Avis et observations</b>
1	L'AFUA autorisée permet de passer outre l'opposition de certains propriétaires sans recourir à l'expropriation.
2	Le projet de remembrement fera l'objet d'un second dossier et d'une seconde enquête publique.
3	La densité brute de 35 logements par ha apparaît aujourd'hui compatible avec les orientations réglementaires du Schéma Directeur de la Région Ile de France.
4	Cette densité mériterait d'être intégrée comme minimum à l'Orientation d'Aménagement et de E Programmation qui sera créée sur ce secteur dans le cadre de l'évolution à venir du PLU de la commune.
5	La commune de Monthéry totalise 11,20% de logements sociaux au 1er janvier 2017 pour un objectif de 25% à l'horizon 2025.
6	La part de 30% de LLS dans le projet de « La Plaine » apparaît 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. <u>Commentaires de Monsieur FURGEROT :</u> La localisation de la part de 30% des LLS dans le projet résulte d'une part de la large concertation avec la population de MONTLHERY ainsi qu'avec les riverains. D'autre part, il faut toujours tenir compte des contraintes de gestion propre au bailleur social.
7	Le dossier pourrait 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.
8	En termes de composition urbaine et paysagère, le projet apparaît cohérent avec son environnement.
9	En ce qui concerne les liaisons douces, il pourrait 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 RN20 et plus globalement mieux illustrer la connexion du futur quartier avec le centre ville et les secteurs urbains avoisinants
10	Le projet ne comprenant ni commerce ni équipement public, une estimation des besoins induits et des services existants à proximité et pouvant bénéficier aux futurs habitants aurait mérité d'être développée dans le dossier.
11	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 des toitures sera également important. Le futur règlement du PLU de la zone pourra utilement reprendre ces principes.
12	Les questions des fouilles archéologiques préventives et des nuisances sonores éventuelles causées par l'entreprise ENERIA sont bien abordées au sein du dossier.
13	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 (DRAC et DRIEE).
14	La procédure de déclaration de projet valant 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' AFU autorisée.
15	La déclaration de projet devra faire l'objet d'un examen par la CDPENAF.

Enquête publique portant sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée « AFUa de LA PLAINE » sur le territoire de la commune de MONTHERY (Essonne)

Michel Languille, commissaire enquêteur

16	A ce jour, les services de la DDT n'ont pas été sollicités sur le dossier de déclaration de projet.
17	Le projet 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 et du décret d'application du 31 août 2016.
18	L'étude relative aux compensations agricoles collectives n'est pas une pièce obligatoire du dossier de création et peut être menée en parallèle de la procédure de création de l'AFU autorisée.
19	Le dossier de création d'AFU autorisée 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.
20	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.
21	La procédure d'évolution du PLU devra aboutir avant la phase de remembrement de l'AFUa.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend acte de la réponse apportée et note :

- que l'AFU autorisée permet de passer outre l'opposition de certains propriétaires sans recourir à l'expropriation,
- que le projet de remembrement fera l'objet d'un second dossier et d'une seconde enquête publique,
- que la densité brute de 355 logements par ha apparaît aujourd'hui compatible avec les orientations réglementaires du Schéma Directeur de la Région Ile de France,
- que la commune de Montlhéry totalise 11,20% de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour un objectif de 25% à l'horizon 2025,
- que la part de 30% de LLS dans le projet de « La Plaine » apparaît comme un minimum à respecter,
- qu'en termes de composition urbaine et paysagère, le projet apparaît cohérent avec son environnement,
- que la déclaration de projet devra faire l'objet d'un examen par la CDPENAF,
- que le projet répond aux trois critères cumulatifs pour la soumission à l'étude préalable et aux mesures de compensations agricoles collectives,
- que l'étude relative aux compensations agricoles collectives n'est pas une pièce obligatoire du dossier de création,
- que le dossier de création de l'AFUa apparaît complet au vu de la réglementation en vigueur et permet de lancer.

Il précise que lors des réunions de concertation, les participants, à l'unanimité, ont validé la localisation des logements sociaux.

Il recommande que les remarques soient prises en compte tout au long de la procédure jusqu'à la notification du projet de remembrement notamment en examinant la possibilité d'implanter des services, des commerces et des locaux d'entreprises en prévoyant par exemple des logements en rez de chaussée pouvant être convertibles rendant ainsi le quartier attractif conformément à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

#### 8.4 Agence Régionale de Santé Département : délégation départementale de l'Essonne

	<b>Avis et observations</b>
1	Les impacts liés à l'arrivée des nouveaux habitants ne sont pas étudiés (pièce 8 page 152)
2	La pertinence d'une étude d'impact ne concernant qu'une partie du projet est discutable : dans le cadre de la réalisation du projet, une étude d'impact globale devra être présentée.
3	La protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine apparaît comme un enjeu faible du projet.
4	Dans le cadre de la mise en œuvre du projet un diagnostic des sols devra être réalisé et transmis.
5	Les impacts temporaires sont identifiés et les mesures proposées semblent adaptées.
6	S'agissant de l'analyse des impacts permanents il est précisé que la justification n'est pas pertinente, que la question doit se poser par rapport au contenu du projet. Cette partie du dossier devra être revue.
7	Les dispositions relatives au traitement des eaux pluviales des espaces publics semblent

Enquête publique portant sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée « AFUa de LA PLAINE » sur le territoire de la commune de MONTHERY (Essonne)

Michel Languille, commissaire enquêteur

E18000164 /78

47 / 65

	adaptées.
8	L'environnement industriel et la qualité des sols apparaissent comme un enjeu moyen du rapport, néanmoins, au vu des lacunes relevées le dossier devra être complété.
9	La commune étant traversée par la RN20, il aurait été intéressant de présenter les résultats obtenus par la station Airparif présente sur la commune de Montlhéry.
10	Aucune disposition n'est proposée pour limiter les effets de l'envol de poussières. Ce point devra être revu, d'autant plus que des zones d'habitations existantes sont présentes en lisière du site du projet.
11	Les affirmations relatives aux effets du projet sur la qualité de l'air ne sont pas argumentées par des valeurs chiffrées. Dans la mesure où la commune de Montlhéry fait partie de la zone sensible pour la qualité de l'air, ce point devra être davantage justifié.
12	La sélection des espèces végétale afin de minimiser les risques d'allergie aux pollens est appréciée. Il est possible de se référer au guide du Réseau national de surveillance aérobiologique pour favoriser la plantation d'espèces avec un potentiel allergisant faible.
13	La qualité de l'air extérieur représente un enjeu fort de ce projet compte tenu de son ampleur, de la situation de la commune en zone sensible et de l'absence de stations de transports en commun ferrés à proximité. Aussi les dispositions prévues devront être approfondies pour limiter les impacts liés à l'augmentation du trafic routier sur le secteur.
14	Dans le cadre de la réalisation du projet, les mesures acoustiques sur le site devront être faites ainsi qu'une estimation des niveaux sonores auxquels les habitants seront exposés.
15	Dans le cadre de la réalisation du projet, des mesures devront être prévues pour limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants du quartier.
16	La qualité de l'environnement sonore apparaît comme un enjeu fort de ce projet, notamment au vu des niveaux sonores actuels sur le site. Les dispositions prévues pour limiter les impacts ne concernent que les déplacements. Elles devront être complétées avec des mesures relatives aux bâtiments.
17	S'agissant de la production d'eau chaude sanitaire dans les immeubles collectifs, il conviendra d'être vigilant sur les risques liés à la présence de légionelles.
18	Considérant les éléments transmis et les éléments mentionnés ci-dessus, un avis favorable au projet d'Association Foncière Urbaine autorisée de la Plaine est donné pour ce qui concerne les aménagements communs. <a href="#">Commentaires de Monsieur FURGEROT :</a> <a href="#">L'AFUA a pour objet de remembrer le parcellaire et de l'aménager.</a> <a href="#">C'est ce qui a bien été compris par l'ARS en donnant un avis favorable au projet pour ce qui concerne les aménagements communs.</a>

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend acte de la réponse apportée et note :

- que la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine apparaît comme un enjeu faible du projet,
- que les impacts temporaires sont identifiés et les mesures proposées semblent adaptées,
- que les dispositions relatives au traitement des eaux pluviales des espaces publics semblent adaptés,
- qu'un avis favorable au projet est donné pour ce qui concerne les aménagements communs.

Il recommande que les demandes relatives, notamment :

- aux impacts liés à l'arrivée des nouveaux habitants,
- à un diagnostic des sols,
- à l'environnement industriel et la qualité des sols,
- aux effets de l'envol de poussières,
- à la plantation d'espèces avec un potentiel allergisant faible,
- aux mesures acoustiques et à l'environnement sonore,
- aux risques liés à la présence de légionelles,

soient examinées lors de la procédure de déclaration de projet.

Enquête publique portant sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée « AFUa de LA PLAINE »  
sur le territoire de la commune de MONTHERY (Essonne)

Michel Languille, commissaire enquêteur

E18000164 /78

48 / 65

## 8.5 Chambre d'Agriculture de Région Ile de France

Avis et observations	
1	Pas d'observation particulière à faire sur ce dossier.
2	Rappelle que cette opération d'aménagement s'accompagne de la mise en œuvre du nouveau dispositif de compensation collective agricole. La Compagnie, en partenariat avec la SAFER a été mandatée pour la réalisation de l'étude préalable. <u>Commentaire de Monsieur FURGEROT :</u> La compagnie, en partenariat avec la SAFER a été effectivement mandatée pour la réalisation de l'étude préalable. Cette étude préalable a été rendue et présentée à la CDPNAF le 13 mars 2018 (voir pièce 14 du dossier de création de l'AFUA mis à l'enquête publique)

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend acte de la réponse apportée et note que la Chambre d'Agriculture de Région Ile de France n'a pas d'observation particulière à faire sur le dossier.

## 8.6 Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne

Avis et observations	
1	Le projet n'est situé ni aux abords d'un monument protégé au titre du code du patrimoine, ni en site protégé au titre du code de l'environnement.
2	Je n'émet aucune observation.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que le dossier ne fait l'objet d'aucune observation

## 8.7 SAFER

Avis et observations	
1	Les mesures d'évitement/réduction/compensation apparaissent conformes au cadre méthodologique de la DFRIAUF.
2	Le projet n'appelle pas de remarques particulières de notre part.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que le projet n'appelle pas de remarques particulières.

## 8.8 Bilan des avis

Désignation	Favorable	Défavorable	Recommandations ou réserves	Observations
1-Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France			X	
2-Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers			X	
3-Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Palaiseau			X	
4-Direction Départementale des Territoires			X	
5- Agence Régionale de Santé Ile de France	X		X	
6- Chambre d'agriculture de région Ile de France				Pas d'observation particulière
7- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne				Aucune observation

Enquête publique portant sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée « AFUa de LA PLAINE » sur le territoire de la commune de MONTHERY (Essonne)

Michel Languille, commissaire enquêteur

8- La SAFER				Pas de remarques particulières
-------------	--	--	--	--------------------------------

Avis défavorable exprimé au dossier de création de l'Association Foncière Urbaine Autorisée : aucun

## 9 LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**9.1 Observations** : elles concernent principalement les points suivants :

Pièce 1 : intervenants : modifier les informations relatives à SIAM URBA.

Pièce 5 :

- Page 2 : coût des études déjà réalisées : présentation à revoir (total) et « étude phonique réalisée... » : à renseigner.
- Page 2 : coût des études à prévoir : plan de délimitation du périmètre de l'opération... : à renseigner

Pièce 6 :

- Numérotation des pages à prévoir,
- Partie I : 3 Electricité, 4 Gaz, 5 Télécommunications : supprimer « eau potable »,
- Page 6 (note d'intension- paysage et gestion des eaux pluviales) : textes des figures difficilement lisibles,
- Partie II : Travaux de viabilisation : préciser voir partie I page...,
- Partie II et III : absence de numérotation des pages.

Pièce 7 :

- Pages 16 et 20 : légendes difficilement lisibles,
- Page 17 : 2<sup>ème</sup> paragraphe : ajouter « être » : à terme, trop ombrer....

Pièce 8 : partie II Etude d'impact

- Page 2 à 7 : sommaire à compléter, modifier les numéros des pages et modifier certains textes pour être en cohérence avec le texte du document,
- Page 18 : RED5 : Les mesures suivantes pourront être mises en œuvre : à préciser,
- Page 19 : supprimer 6.4.3,
- Page 20 : supprimer 6.5,
- Pages 26 et 27 : légendes textes difficilement lisibles,
- Page 128 : en 3.6.3 « défense incendie » : à préciser,
- Page 129 : 3.6.4 : remplacer « eau potable » (électricité et gaz) en 3.6.5 : remplacer « des réseaux de gaz »,
- Page 143 : préciser les caractéristiques de la servitude des faisceaux hertziens,
- Pages 158, 159 et 160 : cartes difficilement lisibles,
- Pages 179 à 182 : 5.10.2 à 5.10.5 à remplacer par 5.10.1 à 5.10.4,
- Page 201 : 8.3.5 RED5 : les mesures suivantes... à préciser,
- Page 207 : remplacer ZAC.

Pièce 11 : page 6 « suites données au bilan de la concertation » : aucune place de stationnement ne pourra... (à compléter),

Pièce 13 :

- Page 2 : tableau à modifier,
- Page 3 : réunion à la Sous Préfecture : date à préciser,

Pièce 14 :

- Page 6 : remplacer ZAC,

### Réponse de M. FURGEROT :

Ces demandes de rectification seront prises en compte dans le dossier de réalisation de l'AFUA qui fera l'objet d'une nouvelle enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que ces rectifications seront prises en compte

### 9.2 Demande d'informations concernant les points suivants :

Enquête publique portant sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée « AFUA de LA PLAINE » sur le territoire de la commune de MONTHERY (Essonne)

Michel Languille, commissaire enquêteur

Le coût de la pré - étude de GRDF est il disponible à ce jour ?

Réponse de Monsieur FURGEROT :

L'étude de GRDF n'est pas encore disponible à ce jour, mais nous savons d'ores et déjà que le réseau est suffisamment dimensionné pour desservir l'opération, cela résulte des échanges entre GRDF et le bureau d'études inVARR.

Le projet de Projet Urbain Partenarial ( pièce 8 page 205) : où en est-il à ce jour ?

Réponse de Monsieur FURGEROT :

Ce projet doit nous être communiqué par la commune, il ne pourra être signé par l'AFUA qu'après sa création par arrêté préfectoral.

Qu'elles sont les caractéristiques du faisceau hertzien qui surplombe le secteur concerné par le projet d'aménagement ?

Réponse de Monsieur FURGEROT :

Je suis dans l'impossibilité de répondre à cette question.

La seule chose que je puisse en dire suite aux échanges tant avec la commune et le cabinet SIAM est qu'il s'agit d'une servitude d'état ne figurant dans aucune base de données et qu'il faudrait rechercher dans le dossier d'élaboration du PLU en vigueur (pièces portées à connaissance).

A ce jour quel est le taux de l'assiette foncière maîtrisée ?

Réponse de Monsieur FURGEROT :

A ce jour, les propriétaires qui sont censés adhérer à l'AFUA représentent 95% du foncier si l'on s'en tient aux accords préalables recueillis.

En page 190 de l'étude d'impact il est précisé que le secteur est situé en aléa faible pour le risque dû au retrait - gonflement des argiles. Cet aléa impose - t - il certaines précautions ?

Réponse de Monsieur FURGEROT :

L'étude de sol G2 AVP, réalisée après le dépôt du dossier de création de l'AFUA, souligne l'absence d'eau jusqu' à 8 mètres de profondeur, ce qui fait que les travaux d'aménagement ne nécessiteront aucune précaution particulière.

En revanche, cette même étude, pour ce qui est des constructions préconise :

- pour les maisons individuelles et les petits collectifs sans sous-sol une fondation sur dalle portée.
- pour certains collectifs avec sous-sol des fondations semi-profondes par puits.

Disposez-vous d'informations relatives à la 3<sup>ème</sup> exploitation agricole mentionnée en pièce 14 ? et quel est le statut à ce jour des exploitations ?

Réponse de Monsieur FURGEROT :

En ce qui concerne la 3<sup>ème</sup> exploitation agricole mentionnée en pièce 14, il s'agit probablement de monsieur BUISSON cultivateur à MARCOUSSIS (Essonne) qui exploite une parcelle d'environ 5600m<sup>2</sup> appartenant à Madame Josette BOURESCHÉ.

Quel est le coût de l'étude phonique réalisée (pièce 5) ?

Réponse de Monsieur FURGEROT :

Enquête publique portant sur le projet de création de l'association foncière urbaine autorisée « AFUA de LA PLAINE » sur le territoire de la commune de MONTHERY (Essonne)

Michel Languille, commissaire enquêteur

Le coût de l'étude phonique réalisée par rapport au site d'ENERIA est de 2100€ HT.

Où en est l'étude de schéma directeur engagée par le SIVOA pour confirmer la possibilité de raccordement sur les collecteurs existants (pièce 8 : page 171) ?

Réponse de Monsieur FURGEROT :

Une déclaration de travaux a été adressée au concessionnaire en 2013, ainsi qu'une demande capacitaire en 2016 pour raccordement au réseau, sur la base de 350 logements.

Il en résulte que la capacité des exutoires d'eaux usées existants apparaît apte à assurer la collecte des eaux usées du futur quartier de 350 logements sur la base d'un calcul de principe établi par le bureau d'études inVARR.

Le SIVOA fait régulièrement des études pour anticiper la nécessité d'augmenter sa capacité de traitement des eaux usées en considération des projets à venir et l'on ne connaît pas la date de l'étude du SIVOA à laquelle le concessionnaire s'est référé.

Lors du dossier de réalisation du projet le concessionnaire sera à nouveau interrogé afin d'actualiser sa réponse.

Où en sont les statuts à ce jour (pièce 14 page 29) ?

Réponse de Monsieur FURGEROT :

Les statuts sont ceux qui font parties du dossier d'enquête publique (pièce 2).

Ce sont ces statuts qui ont été adressés en pièce jointe à la convocation de la sous-préfecture de PALAISEAU pour l'assemblée générale du samedi 27 avril 2019 et c'est sur la base de ces statuts que les propriétaires devront se prononcer.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées et précise, concernant :

- les caractéristiques du faisceau hertzien : elles figurent en annexe 6 du rapport,
- des statuts relatifs au fonds régional de compensation agricole commune : ils sont toujours en cours de consolidation.

## **10 ANALYSE ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **10.1 Sur le dossier de création mis à l'enquête publique**

La liste des pièces du dossier est définie par l'article 12 de l'ordonnance de 2004 et des articles L322-3-2, R322-3, R322-6 et R332-25 du code de l'urbanisme

10.1.1 au titre de la demande de création de l' AFUa : les pièces suivantes :

- pièce 1 : lettre de demande de création de l' AFUa,
- pièce 2 : projet des statuts de l' AFUa,
- pièce 3 : notice explicative de l'utilité du remembrement des propriétés,
- pièce 4 : plan parcellaire et état des propriétaires,
- pièce 5 : estimation du coût des études déjà réalisées et à prévoir,
- pièce 6 : programme des travaux d'aménagement et estimation sommaire de ceux-ci,
- pièce 7 : projet d'aménagement,
- pièce 8 : étude d'impact,
- pièce 9 : engagement par l' AFUa d'acquérir les parcelles délaissées,
- pièce 10 : délibération du conseil municipal donnant son accord de principe sur la création de l' AFUa.

10.1.2 au titre de la concertation :

- pièce 11 : bilan de la concertation,

10.1.3 au titre des avis recueillis et des consultations :

- pièce 12 : avis de la MRAe Ile de France,
- pièce 13 : réponse de l' AFUa à l'avis de la MRAe,
- pièce 14 : étude de compensation agricole collective,

- pièce 15 : compte – rendu de la CDPENAF,
- pièce 16 : avis de la CDPENAF,
- pièce 17 : avis motivé de Monsieur le Sous Préfet de l'arrondissement de Palaiseau.

10.1.4 autres avis : le dossier a été complété par les avis suivants :

- avis de la Chambre d'Agriculture de Région Ile de France,
- avis de l'Agence de Santé Régionale ARS,
- avis de la Direction Départementale des Territoires,
- avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France,
- avis de la SAFER.

10.1.5 Appréciation du commissaire enquêteur;

En l'espèce le dossier soumis à l'enquête publique comporte effectivement toutes les informations requises. Les dossiers sont complets et conformes à la réglementation en vigueur.

## **10.2 Sur l'étude d'impact**

10.2.1 Contenu de l'étude d'impact

L'article R122-5 du code de l'environnement en vigueur depuis 2017 jusqu'au 2 décembre 2018 définit le contenu de l'étude d'impact à savoir :

- un résumé non technique,
- une description du projet,
- une description de l'état actuel de l'environnement,
- une description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière durable par le projet,
- une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement,
- une description des incidences négatives notables,
- une description des solutions de substitution raisonnables,
- les mesures prévues par le maître d'ouvrage pour éviter, compenser les effets négatifs notables avec l'estimation des dépenses correspondantes,
- les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées,
- une description des méthodes de prévision,
- les noms, qualités et qualification des experts qui ont préparé l'étude d'impact.

10.2.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Le document a été complété par des études spécifiques notamment par :

- une étude CDVIA, (en annexe 6 du rapport)
- un mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France.

## **10.3 Sur l'étude de compensation agricole collective**

10.3.1 Contenu de l'étude :

- elle décrit le projet, la délimitation du territoire, les périmètres d'impacts,
- elle analyse l'état initial de l'économie agricole (la production agricole primaire, les exploitations impactées, les filières amont et aval),
- elle établit la synthèse de l'état initial (dynamique locale, analyse foncière),
- elle présente les effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire : impacts directs (périmètre A ) et indirects (périmètre B), projets d'urbanisation et évaluation globale des impacts,
- elle décrit les mesures pour éviter et réduire les effets négatifs du projet : justification de la localisation du projet, justification des partis – pris de l'aménagement,
- elle présente les mesures de compensations collectives pour consolider l'économie agricole : concertation avec les acteurs locaux, fonds régional de compensation agricole collective, protocole d'accord.

10.3.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Il précise que cette étude a fait l'objet d'un avis de Monsieur le Sous – Préfet de l'arrondissement de Palaiseau et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

#### **10.4 Sur la compatibilité avec les documents d'urbanisme**

10.4.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France : le SDRIF identifie à Montlhéry 2 pastilles représentant des secteurs d'urbanisation prioritaire sur le site de la Plaine.

10.4.2 Appréciation du commissaire enquêteur

Il est précisé que la carte de destination des sols du SDRIF identifie le site d'étude comme un espace d'urbanisation préférentiel où une densité minimale de logements à l'hectare devra être respectée. La DDT précise que la densité brute de 35 logements par ha apparaît compatible avec les orientations réglementaires du Schéma Directeur de la Région Ile de France.

10.4.3 Le PLU : il classe le secteur du projet en 2 zonages distincts : le zonage AU (à urbaniser) et le zonage N (naturelle).

10.4.4 Appréciation du commissaire enquêteur : une adaptation réglementaire du PLU de la commune, dans le cadre d'une Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU est envisagée. Il précise que l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne n'a émis aucune observation.

#### **11 APPRECIATION GENERALE**

Les conditions de déroulement de l'enquête publique dans la mairie de Montlhéry ont été satisfaisantes.

Aucun incident n'est à signaler et il a été possible de recevoir le public dans de bonnes conditions.

Le dossier est complet.

La publicité a été effectuée au-delà des publications légales.

De même les informations complémentaires qui ont été demandées à Monsieur FURGEROT ont été obtenues.

Par ailleurs le mémoire en réponse de Monsieur FURGEROT aux observations du public, aux avis des personnes publiques associées ou consultées ainsi qu'à celles du commissaire enquêteur a été examiné.

L'affluence dans les permanences a été de 3 à 7 personnes.

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sont développés dans la 2<sup>e</sup> partie « Conclusions et avis » présentée ci-après.

Le 23 avril 2019

Le commissaire enquêteur



Michel LANGUILLE

## Liste des annexes

Annexe 1: dossier soumis à l'enquête publique,

Annexe 2 : décision du tribunal administratif

Annexe 3 : certificats d'affichage

Annexe 4 : constats de PubliLégal et implantation des panneaux

Annexe 5 : avis d'enquête sur le site internet de la commune,

Annexe 6: documents mis à la disposition du commissaire enquêteur

Annexe 7 : registre d'enquête

Annexe 8 : procès verbal des observations

Annexe 9 : mémoire en réponse du porteur du projet