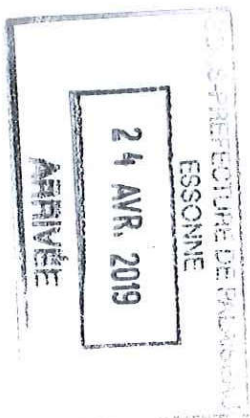


Commune de Montlhéry (Essonne)

ENQUETE PUBLIQUE
du lundi 18 février 2019 au samedi 23 mars 2019

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)**



Deuxième partie :

CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le 23 avril 2019
Michel LANGUILLE
Commissaire enquêteur

1 CONCLUSIONS

En conclusion de cette enquête qui s'est déroulée du lundi 15 février au samedi 23 mars 2019 inclus en mairie de Montlhéry où se sont tenues 3 permanences en application de l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Essonne en date du 18 janvier 2019 :

⇒ Considérant d'une part que les éléments suivants :

- 1) le dossier transmis à la Sous – Préfecture de Palaiseau par l' AFUa relatif à une création de l'Association Foncière Urbaine autorisée dénommée « AFUa de LA PLAINE » sur le territoire de la commune de Montlhéry,
- 2) les pièces du dossier, à savoir :
 - 1 la lettre de demande de création de l' AFUa,
 - 2 le projet des statuts de l' AFUa,
 - 3 la notice explicative de l'utilité du remembrement des propriétaires,
 - 4 le plan parcellaire et l'état des propriétaires,,
 - 5 l'estimation du coût des études déjà réalisées et à prévoir,
 - 6 le programme des travaux d'aménagement et l'estimation sommaire de ceux – ci,
 - 7 le projet d'aménagement,
 - 8 l'étude d'impact,
 - 9 l'engagement par l' AFUa d'acquérir les parcelles délaissées par les propriétaires,
 - 10 la délibération du conseil municipal donnant son accord de principe sur la création de l' AFUa,
 - 11 le bilan de la concertation,
 - 12 l'avis de la MRAe,
 - 13 la réponse de Monsieur FURGEROT aux observations de la MRAe,
 - 14 l'étude de compensation agricole collective,
 - 15 le compte – rendu de la CDPENAF,
 - 16 l'avis de la CDPENAF,
 - 17 l'avis de Monsieur le Sous – Préfet de Palaiseau sur l'étude préalable et les mesures de compensation agricole collective,complétées par les avis suivants :
 - de la Chambre d'agriculture d'Ile de France,
 - de l'agence régionale de santé ARS,
 - de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne,
 - de la Direction Régionale des Affaires Culturelles,
 - de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural SAFERont été examinées et sont conformes à l'article 12 de l'ordonnance de 2004 et aux articles L322-3-2,R322-3,R322-6 et R332-25 du code de l'urbanisme.

⇒ Considérant d'autre part :

- 1) que les mesures de publicité et d'affichage mises en place à la mairie de Montlhéry,à l'occasion de l'enquête ont permis une information suffisante sur l'opération car à l'information donnée sur les panneaux implantés à proximité du site s'est ajouté l'affichage sur les panneaux d'affichage de la commune. La publicité a également été faite sur les sites internet de la commune et de la préfecture de l'Essonne.

La publicité légale a été effectuée dans deux journaux régionaux :

 - 15 jours au moins avant le début de l'enquête (1^{ère} publication : jeudi 31 janvier 2019),
 - huit premiers jours de l'enquête (2^{ème} insertion : jeudi 21 février 2019)conformément à l'arrêté préfectoral.

Il est à noter qu'en plus des certificats d'affichage délivrés par le Maire de la commune de Montlhéry un constat d'affichage à proximité du site a été réalisé par Publilégal.
- 2) qu'il n'a pas été jugé utile d'organiser une réunion publique,
- 3) que le dossier soumis à l'enquête est très complet et comprend notamment :
 - une étude d'impact,
 - une étude de compensation agricole collective,

- 4) que les trois permanences ont été tenues dans de bonnes conditions en mairie de Montlhéry,
- 5) que le public a eu la possibilité de déposer des observations dans le registre d'enquête mis à disposition en mairie et par courrier adressé au commissaire enquêteur,
- 6) que le porteur du projet Monsieur FURGEROT dans son mémoire a apporté des réponses aux observations du public, aux avis des personnes publiques associées ou consultées d'une part et aux observations du commissaire enquêteur d'autre part,

et compte tenu :

- s'agissant de l'examen de l'étude d'impact dans laquelle il est précisé pour les rubriques suivantes :

1) les aspects pertinents de l'environnement

- ⇒ que l'emprise du projet n'est concernée par aucun inventaire, mesure de gestion ou de protection du milieu naturel,
- ⇒ que sur la commune de Montlhéry seuls des espaces boisés ont été recensés, en revanche le site d'étude n'est pas concerné par le recensement des Espaces Naturels Sensibles,
- ⇒ que 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,
- ⇒ que les cultures du site d'étude sont des habitats ne présentant pas d'intérêt particulier,
- ⇒ que les haies et fourrés du site d'étude sont des habitats secondaires ne présentant pas d'intérêt particulier,
- ⇒ que les enjeux concernant les habitats sont globalement faibles, compte tenu de leur faible naturalité et de l'état de conservation dégradé,
- ⇒ que le site d'étude est composé d'espèces végétales communes et non menacées : les enjeux floristiques sont considérés comme faibles,
- ⇒ que le site d'étude est fréquenté par des espèces animales communes à très communes et non menacées : les enjeux faunistiques sont considérés comme faibles,
- ⇒ que 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 espèce invasive,
- ⇒ qu'aucune préconisation de conservation des milieux n'est proposée,
- ⇒ que la mise en œuvre du projet engendrera une délocalisation temporaire ou permanente et/ou une disparition des espèces animales ayant leur habitat et/ou leur habitation dans le secteur. Les espèces végétales présentes sur le site seront supprimées mais l'aménagement d'une coulée verte dans le cadre de la réalisation du projet devrait permettre de recréer un nouvel écosystème facilitant le maintien et/ou la réintroduction d'espèces endémiques,
- ⇒ qu'aucun des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement ne concerne la commune,
- ⇒ que 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,
- ⇒ que la réalisation du projet fera apparaître de nouvelles sources de nuisances sonores liées à l'augmentation des flux de circulation. Des solutions alternatives au « tout voiture » dans l'opération devraient permettre d'atténuer ces impacts,
- ⇒ qu'aucune activité, ni équipement ne sont à l'origine de vibrations sur le secteur d'étude et avec la réalisation du projet aucune nouvelle source de vibrations n'est envisagée, hormis peut être ponctuellement pendant les chantiers,
- ⇒ que les risques naturels avérés sont peu nombreux : le projet d'aménagement se trouve en aléa faible concernant le risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles,
- ⇒ qu'aucune installation ICPE n'affecte directement le projet d'aménagement qui est bordé par le site d'ENERIA,
- ⇒ qu'avec la réalisation du projet aucun nouveau risque technologique n'est à envisager du fait de la vocation résidentielle du futur projet,
- ⇒ que le site dont la sensibilité vis-à-vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles est très faible,

- ⇒ que le dossier relatif au site de GDF est clos tant qu'une cession ou un changement d'usage n'est pas envisagé,
 - ⇒ que la commune est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses (risque par 2 canalisations de gaz haute pression traversant le territoire communal et risque par voie routière),
 - ⇒ que le potentiel relevé en géothermie sur le territoire de la commune est moyen à fort,
 - ⇒ que la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité,
 - ⇒ que la commune ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien,
 - ⇒ que la commune possède trois parcs, quelques bois et une bande forestière sur les bords du Mort – Ru,
 - ⇒ que l'insertion paysagère du nouveau quartier est un des enjeux de l'aménagement,
 - ⇒ que le site n'est pas concerné par une servitude de monuments historiques classés ou inscrits,
 - ⇒ que le site n'est pas concerné par les sites archéologiques,
 - ⇒ 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,
 - ⇒ que l'aménagement du site doit permettre :
 - 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 à des personnes âgées,
 - une mixité des formes urbaines (environ 25% de maisons individuelles, 20% de maisons groupées et 55% d'appartement dans de petits immeubles de R+1+combles ou R+2),
 - ⇒ qu'une adaptation réglementaire du PLU de la commune, dans le cadre d'une Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU est envisagée,
 - ⇒ que le site d'étude n'est assujéti à aucune servitude particulière mise à part la servitude des faisceaux hertziens,
 - ⇒ que le projet doit être compatible avec le SDAGE Seine Normandie.
- 2) les incidences notables du projet
- ⇒ que le projet aura un effet fort sur l'occupation des sols : 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,
 - ⇒ que près de 95% de l'assiette foncière est maîtrisée,
 - ⇒ que la réalisation du projet va s'accompagner d'effets positifs pour la commune (nouveaux habitants, augmentation du nombre de logements...),
 - ⇒ que le projet devrait avoir un impact positif sur l'emploi local,
 - ⇒ que le projet aura un impact direct sur l'activité agricole,
 - ⇒ que le projet aura des effets positifs sur les équipements de la commune : les capacités des services publics sont suffisantes car la venue de la nouvelle population sera progressive, et l'aménageur participera à l'effort de modernisation du tissu d'équipements publics de la commune,
 - ⇒ que l'étude relative aux effets sur les déplacements montre que dans l'ensemble les résultats sont plutôt satisfaisants et il est proposé un aménagement,
 - ⇒ que le projet est sans incidences négatives sur les conditions de stationnement,
 - ⇒ que le projet contribue au développement des circulations douces,
 - ⇒ que les effets du projet sur les facteurs climatiques et sur la qualité de l'air sont qualifiés de faibles,
 - ⇒ que le projet n'aura pas d'effet significatif sur la topographie et n'aura pas d'effet notable sur la structure géologique : les déblais seront réutilisés sur place,
 - ⇒ que la perméabilité des sols en place devra être identifiée,
 - ⇒ que les eaux de parkings seront dépolluées avant infiltration via des systèmes de phytoépuration,
 - ⇒ que le site n'intercepte aucun périmètre de protection de captage d'eaux souterraines destinées à la consommation humaine,
 - ⇒ que l'effet du projet sur la ressource en eau potable et sur les zones humides est jugé nul,

- ⇒ que le projet n'a aucun effet sur les zones naturelles ou inventoriées,
 - ⇒ qu'aucun habitat de reproduction d'espèces protégées et/ou patrimoniales ne sera impacté,
 - ⇒ que la création du nouveau quartier s'accompagnera de l'aménagement de nombreux espaces verts,
 - ⇒ que le projet n'a aucune incidence sur le réseau Natura 2000,
 - ⇒ que le projet aura un effet modéré sur l'ambiance sonore,
 - ⇒ que le projet ne devrait engendrer ni de vibrations, ni de nuisances olfactives,
 - ⇒ que les besoins et les niveaux d'éclairage seront ajustés selon les types d'espaces publics,
 - ⇒ que l'effet du projet est considéré faible pour les risques naturels et nul pour les risques technologiques,
 - ⇒ que le projet n'aura aucun effet sur la pollution des sols,
 - ⇒ que des noues et bassins aériens à faible profondeur seront réalisés afin de collecter et de stocker les eaux pluviales : des études géotechniques seront réalisées lors des études d'avant projet,
 - ⇒ que la capacité des exutoires d'eaux usées existants apparaît apte à assurer la collecte des eaux usées du futur quartier,
 - ⇒ que la capacité des canalisations d'eau potable est apte à assurer la desserte en eau potable du futur quartier,
 - ⇒ que plusieurs postes de distribution électrique seront à créer sur le secteur,
 - ⇒ que d'après GRDF la capacité des canalisations gaz existantes est apte à assurer la desserte en gaz du quartier,
 - ⇒ que le projet est conçu de façon à optimiser le potentiel solaire et réduire les consommations,
 - ⇒ que le projet a un effet positif sur la prise en compte des énergies renouvelables et du bio climatisme,
 - ⇒ que l'aménagement ne présente pas de patrimoine particulier et n'a pas d'interférences avec les périmètres protégés,
 - ⇒ que 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,
 - ⇒ qu'il n'y aura aucun impact permanent sur la géologie,
 - ⇒ qu'aucune source de pollution des sols n'est connue : les risques pour la santé de la population sont considérés comme négligeables,
 - ⇒ que le projet n'est pas localisé sur des terrains soumis au risque de retrait gonflement des argiles pouvant altérer les fondations des bâtiments,
 - ⇒ que pour les aménagements paysagers les espèces locales seront choisies parmi les plus rustiques et résistantes à la sécheresse,
 - ⇒ que l'impact des travaux d'aménagement seront de la même ampleur et de même nature que ceux d'un chantier habituel d'aménagement.
- 3) mesures prévues pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs
- ⇒ que le coût des mesures d'évitement s'élève à 75000 € HT,
 - ⇒ que des mesures de réduction ont été prises : plan de circulation pendant le chantier, choix de la période d'intervention, travaux en dehors des périodes défavorables, gestion des opérations de manutention et de stockage des produits, gestion curative des déversements accidentels, gestion quantitative des eaux, prévention de la pollution chronique des eaux pluviales, entretien des ouvrages hydrauliques, phasage du projet ,
 - ⇒ que des mesures d'accompagnement ont été prises : traitements paysagers, gestion des espaces verts, amélioration des conditions d'accès au giratoire existant,
 - ⇒ qu'un projet de « 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,
- s'agissant de l'étude préalable de compensation agricole collective
- ⇒ qu'elle a montré que l'impact du projet sur les filières amont et aval est estimé à 176850 €.

- ⇒ qu'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 d'aménagement,
- s'agissant de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
 - ⇒ qu'il a reçu en réponse un mémoire qui est joint au dossier d'enquête publique.
- s'agissant de l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers :
 - ⇒ que les observations pourront être examinées lors de la procédure de déclaration de projet,
- s'agissant de l'avis de la sous-Préfecture de Palaiseau :
 - ⇒ que les remarques pourront être examinées lors de la procédure de déclaration de projet,
- s'agissant de l'avis de la Direction Départementale des Territoires :
 - ⇒ que certaines remarques pourront être intégrées tout au long de la procédure jusqu'à la notification du projet de remembrement,
- s'agissant de l'avis de l'Agence Régionale de Santé Ile de France, délégation départementale de l'Essonne :
 - ⇒ qu'un avis favorable est donné pour ce qui concerne les aménagements communs,
- s'agissant de la Chambre d'Agriculture Ile de France :
 - ⇒ qu'elle n'a pas d'observation particulière à faire sur le dossier,
- s'agissant de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne
 - ⇒ qu'elle n'a pas émis d'observation,
- s'agissant de l'avis de la SAFER :
 - ⇒ qu'elle mentionne que le projet n'appelle pas de remarques particulières
- s'agissant du conseil municipal
 - ⇒ qu'il a donné son accord à l'unanimité au projet de création de l'AFUa,
- s'agissant de l'activité agricole
 - ⇒ que les agriculteurs abandonneront toute activité agricole à compter d'octobre 2019,
 - ⇒ que les baux ruraux en cours ont tous été résiliés,
- s'agissant du public
 - ⇒ qu'il a participé à des réunions publiques qui ont fait l'objet d'un bilan : pas d'avis négatifs, d'opposition ou de remarques mettant en cause le projet présenté,
 - ⇒ que les riverains ont participé à une réunion sous la présidence de Monsieur le Maire,
 - ⇒ qu'il a participé à l'enquête publique,
 - ⇒ qu'aucune observation défavorable au projet n'a été mentionnée

le commissaire enquêteur estime que les avantages, à savoir :

- les travaux d'aménagement du site auront des retombées économiques directes et indirectes pour différentes entreprises retenues pour la réalisation des travaux ainsi que dans l'hôtellerie et la restauration,
- la construction de logements fournira de nouveau du travail aux entreprises et à de nombreux artisans du bâtiment
- une nouvelle école primaire et un centre de loisirs devront être réalisés,
- le remembrement envisagé apportera aux propriétaires deux avantages : effacement du parcellaire et optimisation du site en valorisant leur propriété quelle que soit la situation par rapport aux équipements. L'ensemble des terrains sera acheté au même prix quel que soit le classement au PLU et la localisation par rapport aux voies et réseaux public,
- la réalisation d'un parc paysager,
- la compensation agricole collective agricole : l'impact du projet sur les filières amont et aval est estimé à 176850€,
- la participation de l'aménageur d'un montant de 2800000 € pour couvrir la part proportionnelle des équipements,
- le respect de l'accord du Maire avec le Préfet relatif à la création de logements sociaux sur la commune qui devra notamment conduire à une réduction du montant des pénalités,

- la création de l' AFU autorisée permettra d'assurer à la commune un achèvement de l'opération dans des délais maîtrisés : il n'y a pas lieu de recourir à une procédure d'expropriation,
- le caractère d'intérêt général du projet : en effet la construction de logements sociaux procède des exigences générales posées en 2000 par la loi SRU et rappelées par l'article L2254-1 du code général des collectivités territoriales,selon lesquelles « *les communes...doivent par leur intervention en matière foncière,par les actions ou opérations d'aménagement qu'elles conduisent ou autorisent en application de l'article L300-1 du code de l'urbanisme ou par des subventions foncières,permettre la réalisation des logements sociaux nécessaires à la mixité sociale des villes et des quartiers* ».

La loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux contient les mesures suivantes : relèvement de l'objectif de logement social de 20 à 25% pour les communes de plus de 3500 habitants et renforcement des sanctions en quintuplant les pénalités dont sont passibles les communes en cas de non respect de ces dispositions.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), promulguée en mars 2014, permet de favoriser l'accès au logement des ménages, mais également de favoriser la construction en privilégiant la qualité du cadre de vie.

L'objectif de la commune est de répondre aux besoins constatés en termes de logements, en particulier de logements sociaux. Le projet propose :

- une offre diversifiée de logements tant en termes de formes bâties que de taille des logements,
- une offre de logements à destination des jeunes et jeunes couples,
- une offre à destination des personnes âgées,
- une offre diversifiée entre accession à la propriété, logement social et logements intermédiaires.

Le commissaire enquêteur estime que la construction de logements sociaux sur le territoire de la commune de Montlhéry présente indéniablement un caractère d'intérêt général.

l'emportent sur les inconvénients à savoir :

- les incidences notables du projet,notamment :
 - les effets sur le territoire et ses composantes (occupation du site, situation foncière, effets socio – économiques),
 - les effets sur les déplacements (réseau viaire, réseau de transport en commun, stationnement, liaisons douces),
 - les effets sur le milieu physique (facteurs climatiques, air, relief, géologie, sol et sous – sol, ressources naturelles, eaux superficielles et souterraines,ressource en eau potable,zones humides),
 - les effets sur le milieu naturel (zonages du patrimoine naturel protégé, habitats naturels, flore, faune, trame verte et bleue),
 - les effets sur les nuisances et les risques (bruit, vibrations, odeurs, émissions lumineuses, risques naturels, risques technologiques, pollution des sols),
 - les effets sur les réseaux et consommations d'énergie, assainissement des eaux pluviales et des eaux usées, adduction en eau potable et défense incendie, électricité et gaz, réseau de collecte des déchets, économies d'énergie et exploitation du potentiel en énergies renouvelables),
 - les effets sur le paysage et le cadre de vie,
 - les effets sur le patrimoine (monuments historiques, vestiges archéologiques),
 - les effets sur la santé (effets auditifs et effets de la qualité de l'air sur la santé, effets du sol et de l'eau sur la santé),
 - les incidences du projet sur le climat et vulnérabilité du projet au changement climatique,

➤ les effets liés à la phase travaux

elles sont bien identifiées et feront l'objet de mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement, de compensation, de suivi qui sont décrites et chiffrées.

Le commissaire enquêteur précise que si l'aménagement du secteur La Plaine n'est pas réalisé la non réalisation des logements sociaux a un coût pour la commune, donc pour les contribuables, puisqu'elle doit payer les pénalités imposées par la loi SRU.

En définitive, le commissaire enquêteur pense qu'aucun des inconvénients évoqués ci-dessus ne semblerait de nature à prévaloir sur les avantages que procurera à terme cette opération :

- l'impact du projet sur les exploitations agricoles a été étudié et a fait l'objet d'une étude préalable de compensation collective agricole.

2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR,

Après une étude attentive et approfondie du dossier de demande de création de l'Association Foncière Urbaine autorisée relatif au secteur La Plaine sur la commune de Montlhéry, suivie d'une réunion de présentation du projet par Monsieur FURGEROT,

Après avoir rencontré Monsieur le Maire accompagné de Monsieur GAUCHET, de Mesdames HENRI et GRAS pour faire un point concernant le déroulement de l'enquête publique et l'information du public,

Après une visite de terrain détaillée et commentée par Monsieur FURGEROT porteur du projet, permettant de mieux comprendre les objectifs visés par le projet d'aménagement, de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, de se rendre compte de la situation géographique particulière et de pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes,

Après avoir assuré :

- à la mairie de Montlhéry 3 permanences dont une un samedi matin,

afin de permettre à toute personne de consulter le dossier d'enquête publique, de s'entretenir avec le commissaire enquêteur et déposer des documents ou inscrire des observations,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé un procès verbal des observations relatant la participation à l'enquête publique, les observations du public, les avis des personnes publiques associées ou consultées, les observations du commissaire enquêteur et reçu en retour un mémoire en réponse établi par Monsieur FURGEROT.

Sur le déroulement de l'enquête :

Après avoir constaté la bonne exécution des éléments de forme sur :

- l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Essonne,
- les mesures de publicité et d'information (au-delà des publicités légales)
- la mise à disposition du dossier d'enquête publique,
- les conditions d'organisation des permanences,
- la possibilité du public de s'exprimer librement pendant la durée de l'enquête,
- la mise à disposition d'un registre

Sur le projet

- 1) Considérant le choix de la procédure de demande de création de l'Association Foncière autorisée permettant l'aménagement du secteur la Plaine sur la commune de Montlhéry,

- 2) Considérant l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile de France et du mémoire en réponse qui a été joint au dossier d'enquête publique,
- 3) Considérant les éléments du dossier, les avis des personnes publiques associées ou consultées, les observations du public et du commissaire enquêteur et les commentaires exprimés dans le mémoire en réponse de Monsieur FURGEROT,
- 4) Considérant la qualité du caractère d'intérêt général de l'aménagement du secteur « La Plaine »,
- 5) Considérant que la majorité requise par la loi pour la constitution de l' AFUa est largement atteinte : les propriétaires qui sont censés adhérer à l' AFUa représentent 95 % du foncier,
- 6) Considérant que la création de l'AFUa permet d'assurer à la commune de Montlhéry un achèvement de l'opération dans des délais maîtrisés : la procédure d'expropriation n'est pas envisagée,
- 7) Considérant qu'il est prévu une compensation collective agricole,
- 8) Considérant qu'il est prévu un Projet Urbain Partenarial avec la commune,
- 9) Considérant que les incidences sont bien identifiées et que les mesures de compensation et de suivi sont décrites et chiffrées,
- 10) Considérant qu'aucun avis défavorable n'a été exprimé par le public lors de l'enquête et par les personnes publiques associées ou consultées.

Le commissaire enquêteur recommande :

Recommandation 1

⇒ que les engagements de Monsieur FURGEROT relatifs notamment à :

- au financement de mesures ponctuelles suite à l'étude sur la circulation lancée par la commune,
- à l'actualisation de l'étude d'impact relative à la population des oiseaux,
- aux rectifications relatives au dossier,
- aux règles d'urbanisme propres à l'AFUa,
- aux compléments à l'étude d'impact (volumétries, le plan de desserte en transport en commun actuel, le réseau de cheminement doux...),
- aux études complémentaires dans le cadre du futur dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau,
- à la réalisation d'un diagnostic des pollutions des sols,
- à la signature d'une convention de projet urbain partenarial de 2 800 000€ et à l'actualisation de l'étude d'impact,
- à la mise en place de dispositifs pour limiter les effets de l'envol de poussières,
- à des éléments sur les mesures d'évitement, de réduction et de compensation : traitement paysager des stationnements, etc....
- à des précisions complémentaires sur la production d'eau chaude,
- à des éléments d'amélioration de l'information du public,
- à l'aménagement de stationnements pour les vélos.....

soient respectés.

Recommandation 2

⇒ que les remarques formulées par la Direction Régionale des Territoires 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 conformément à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Recommandation 3

⇒ que les demandes formulées par l'Agence Régionale de Santé relatives notamment :

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

soient examinées lors de la procédure de déclaration de projet.

Recommandation 4

⇒ que les souhaits émis par la CDPENAF et les remarques de Monsieur le Sous – Préfet de l'arrondissement de Palaiseau soient examinés lors de la procédure de déclaration de projet.

Recommandation 5

⇒ que la demande relative à la création d'un arrêt supplémentaire au sein de la Plaine pour véhiculer notamment les enfants en transport en commun soit examinée.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** à la création de l'Association Foncière Urbaine autorisée dénommée « AFUa de la Plaine » sur le territoire de la commune de Montlhéry.

Le 23 avril 2019

Le commissaire enquêteur



Michel LANGUILLE