

Maurice ROUBIN
Résidence- Grand- Siècle
9 avenue de la tranquillité
78000.VERSAILLES
tél. 01.39.02.03.52.

Versailles , le 23 mai 2017

à **Monsieur Jean-Raymond HUGONET**
Maire de LIMOURS en- HUREPOIX
Place du Général de Gaulle
91470 LIMOURS

Objet: enquête publique sur Révision du P.L.U.
de la Commune de Limours

15 mars au 22 avril 2017

Monsieur le Maire,

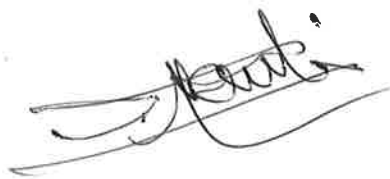
J'ai l'honneur de vous faire connaître qu'au terme de l'enquête citée en objet, je suis en mesure de vous remettre sous ce pli, mon rapport et mes conclusions motivées, ce, conformément à l'article 5 de votre arrêté du 20 février 2017.

Ainsi que le prévoient les dispositions, ce rapport pour avoir été établi dans les conditions requises, est accompagné des 2 registres et de l'ensemble des pièces identifiées composant le dossier .

Pour en assurer personnellement le transport auprès de vous-même ,j'adresse simultanément une copie de ce rapport et conclusions motivées à Madame la Préfète de l'Essonne et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles dans le cadre des dispositions de l'article 6 de votre arrêté .

Attentif à toute information, je vous prie de croire, **Monsieur le Maire**, à l'assurance de ma considération distinguée .

le Commissaire-enquêteur,



P.J.: rapport+conclusions+2registres
+pièces référencées.

DEPARTEMENT de L' ESSONNE

COMMUNE de LIMOURS en HUREPOIX

ENQUETE PUBLIQUE présentée par **Mr le Maire de Limours**
concernant la révision générale du Plan Local
d'urbanisme- P.L.U.- de la Commune de Limours

Maurice ROUBIN - résidence « Grand- Siècle »
9 ,avenue de la tranquillité
78000. VERSAILLES

Commissaire – enquêteur désigné suivant

une **ORDONNANCE** de Madame la **PRESIDENTE** du **TRIBUNAL**
ADMINISTRATIF de **VERSAILLES** en date du **15.12.2016**

un **ARRETE** de Monsieur le **MAIRE** de **LIMOURS** du **20.02.2017**

E.P: en mairie de Limours
15 mars - 22 avril 2017

Dr n° E16000165 / 78

23.05.17.

RAPPORT D' ENQUÊTE

1- Généralités

- 1-1 Objet de l'enquête
- 1-2 Le cadre juridique
- 1-3 Constitution du dossier

2- Organisation et déroulement de l'enquête

- 2-1 Les modalités de l'enquête
- 2-2 Les lieux
- 2-3 Les permanences
- 2-4 L'information du dossier à la connaissance du public

- La clôture de l'enquête

RAPPORT DE CONCLUSION

1- ANALYSE et AVIS

- A-1 Le projet de révision de la Commune
- A-2 Les observations du public- Analyse des 2 registres
 - 2-1 Demandes portant sur le changement de qualification de zone
 - 2-2 Sur les logements
 - 2-3 Sur le projet d'aménagement et l'environnement
 - 2-4 Sur le réseau d'assainissement et l'eau
 - 2-5 Sur les questions plus individualisées

CONCLUSIONS MOTIVEES

- B-1 Les zones concernées- les secteurs des 4 A.O.P et les adaptations sur zones -N- et-A-
- B-2 La justification de la procédure
- B-3- Cohésion sociale de l'aménagement avec l'intérêt général

MON AVIS

Chapitre 1 RAPPORT D'ENQUÊTE

1 GENERALITES

LIMOURS-en-HUREPOIX est une Commune de 6600 habitants, soit une densité de 465 hbts / km² et faisant figure de pôle urbain principal au sein de la Communauté du Pays de LIMOURS .

Le P.L.U.¹ approuvé par délibération du Conseil Municipal le 08 juillet 2004 a été révisé le 18 décembre 2014 par délibération du Conseil Municipal pour tenir compte à la fois des nouvelles obligations en urbanisme et environnement et du projet communal initié dans le P.A.D.D.². Le Conseil Municipal après avoir débattu en novembre 2015 sur les orientations générales du PADD, et après décision préfectorale du 12 mai 2016 dispensant le projet de révision de la *Commune de LIMOURS d'une évaluation environnementale en application de l'article R 104- 28 du code de l'urbanisme – pièce jointe au dossier* - la délibération du Conseil Municipal du 09 novembre 2016 tirant le bilan de la concertation – précision apportée plus après -, arrête le projet de P.L.U. révisé.

Mr. le Maire³ a donc tout naturellement compétence à conduire la procédure selon l'arrêté établi par ses soins en date du 20 février 2017 .

Cette enquête a été fixée sur 38 jours consécutifs, soit du 15 mars 2017 au 22 avril 2017 inclus.

1.1 Objet de l'enquête

Cette enquête porte en effet, sur certains objectifs issus de l'évolution du contexte communal :

- sur les secteurs de projets, leur mise en œuvre sur le « Coeur de ville », le « Quartier- ouest » et le Boulevard des Ecoles
- sur l'aide de certains projets privés, mais, intéressants pour la Commune :
 - le développement et l'aménagement de la Métropole Orthodoxe, propriété de l'Etat roumain .
 - le développement de la « Bênerie » (ancienne bergerie) pour les activités internationales dans les domaines environnementaux de la construction bois .
- aider au développement futur au sud de l'agglomération, site de la « Poret-Sud » pour conforter un développement à la hauteur du « pôle de centralité » que représente LIMOURS en Ile de France, s'agissant de maîtriser la croissance urbaine, démographique, de corriger les disparités spatiales, économiques, de préserver les zones rurales et naturelles et agricoles, voire en les renforçant.

1.2 Le cadre juridique

- loi n°83630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et son décret d'application du 23 avril 1985 .
- code de l'urbanisme – art.L-123-1 et suivants.R153-11-12, R153-3à 153-7
- loi SRU 2000 modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat» 2003
- code de l'environnement – art. L123-& et suivants – loi «ENE»12 juillet 2010.

1 plan local d'urbanisme

2 plan d'aménagement et de développement durables

3 Mr le Maire est aussi Président de l'Union des Maires de l'Essonne, Conseiller régional d'Ile-de-France et Président de la Communauté des Communes du Pays de Limours.

1.3 Constitution du dossier

Avec l'arrêté de Mr. le Maire, les pièces objet de l'enquête, comportent:

- le rapport de présentation
- le rapport d'Aménagement et de Développement Durables - P.A.D.D. -
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation - A.O.P. -
- le règlement
- pièces graphiques :
 - plan de l'ensemble du territoire communal
 - plan partie centrale du Bourg
 - plan hameaux et écarts
 - plan de la zone UB3 l'Orée du Bois
- pièces écrites au sujet
 - des zones identifiées (5 a)
 - des éléments recensés – art. L-151-19 code urb . (5b)
 - des recommandations architecturales et paysagères (5 c)
- les servitudes d'utilité publique :
 - graphiques (6 a)
 - écrites (6 b)
- les annexes sanitaires (réseaux d'eau potable - 7a – assainissement – 7b – notice sanitaire – 7c – collecte des déchets - 7 d)
- les annexes diverses écrites et informations diverses (8a) et plan des périmètres particuliers (8 b)

En complément, ce dossier comprend:

- 1 certificat d'affichage du 27 février 2017 attestant de la publicité réalisée sur les différents points de la Commune précisant que lesdites affiches sont bien conformes quant à leurs caractéristiques et leurs dimensions, à l'arrêté du 2 avril 2012 en vigueur du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable.
- 1 coupure du journal « LE REPUBLICAIN » des 23 février et 16 mars 2017
- 1 coupure du journal « LE PARISIEN- AUJOURD'HUI en FRANCE » des 24 février et 16 mars 2017.

Il y a lieu d'ajouter que la publication de cet avis d'enquête a été actée sur le site internet de la ville :

www.limours.fr .

Par ailleurs, l'art. 4 dudit arrêté fait connaître que le public pourra adresser ses observations écrites au commissaire-enquêteur à la mairie même à l'adresse-place du Général de Gaulle ou à l'adresse:

www.limours.fr .

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Modalités de l'enquête

A la date du 30 janvier 2017 Mr le Maire, assisté de Mme Sophie MARTIN, nous a présenté avec Mr LOUVIER commissaire-suppléant, sa Commune et ses caractéristiques essentielles, puis le projet justifiant la procédure de révision du P.L.U. A cette occasion, toute assurance nous a été donnée sur les aspects pratiques de l'enquête, notamment quant aux dates et heures de permanences et au respect des délais pour la publicité des journaux régionaux ou locaux d'annonces légales. Précision sera donnée plus après, que cette enquête s'est déroulée en conformité avec les modalités fixées.

2.2 Les lieux

En présence de Mr le Maire assisté de Mme Martin, nous avons nous pu rendre sur les différents lieux de la Commune, essentiellement sur tous les points sensibles que pouvait susciter cette révision de façon à mieux appréhender l'environnement territorial et donc, de faciliter l'accomplissement de ma mission .

2.3 Les permanences

Aux jours et heures d'ouverture normales de la mairie et selon l'article du même arrêté, j'ai effectivement tenu permanence en mairie, place du Général de Gaulle, à savoir:

- mercredi 15 mars de 9h à 12h.
- Vendredi 31 mars de 14h à 17h30
- lundi 10 avril de 14h à 17H30
- samedi 22 avril de 9h à 12H (clôture)

2.4 L'information du dossier à la connaissance du public

Cette enquête publique dont le dossier a été référencé plus avant, a fait l'objet de 2 registres : l'un papier n°1; l'autre n°2 pour l'enquête dématérialisée :

- le registre n°1 a recueilli les avis de 34 personnes au nombre desquelles on relève 2 Associations, avis portés de la page 2 à 20.
- le registre n°2 a enregistré 8 personnes dont les avis sont consignés de la page 2 à 11, les pages 12 à 20 restant en «blanc», s'agissant ici du seul point de vue comptable puisque le traitement de ces observations sera analysé au point 2 du chapitre 2.

3 LA CLOTURE DE L'ENQUETE

A l'expiration du délai fixé au 22 avril 2017 inclus, les registres d'enquête clos et signés par mes soins dans les conditions définies par l'article 5 du même arrêté, fera l'objet d'un rapport avec conclusions motivées que j'aurai à adresser au maire de Limours-en-Hurepoix avec l'ensemble du dossier et ce, dans les 30 jours de la fin de l'enquête.

Selon les dispositions de l'article 6, une copie de ces documents sera adressée par mes soins à Madame la Préfète de l'Essonne ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Versailles.

Il convient d'ajouter qu'aucun courrier n'a été transmis tant en mairie qu'à mon domicile .

De plus, dès le délai clos de l'enquête, conformément à l'art. R 128-18 modifié par décret du 29 décembre 2011, il me revient de rencontrer, sous huitaine, le Responsable du projet, Mr le Maire dans ce cas, pour lui communiquer les observations écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose quant à lui, d'un délai de quinze jours pour produire ses remarques éventuelles .

Chapitre 2 - RAPPORT de CONCLUSION

A/ ANALYSE et AVIS

A-1- Le projet de révision de la Commune

Pour être dans le cadre des orientations du P.A.D.D. qui ont fait l'objet de débat en Conseil municipal le 12 novembre 2015, il convient tout autant, de préciser que la procédure dont s'agit, ne remet nullement en cause lesdits objectifs contenus dans le P.L.U approuvé le 8 juillet 2004 en Conseil .C'est pour cette raison, que les modifications, à le rappeler, doivent être en mesure d'apporter une amélioration certaine à la lisibilité et à la compréhension du plan .

C'est ainsi, que l'on peut observer l'opportunité de la Commune de retenir les modifications prioritaires au bon déroulement du projet – telle l'opération d'aménagement comme celui défini sis en plein « cœur de ville » visant à adapter les limites de la zone à urbaniser - AU - au périmètre de l'O.A.P. et à intégrer le bâti le long de la route de Marcoussis en zone UB1b, zone à caractère pavillonnaire dominant .

Cette opération entraîne en même temps et naturellement l'amélioration des conditions de circulation par des aménagements d'espaces publics portant sur la fluidification des trafics routiers et leur sécurisation en faveur des « mobilités douces ».

Ce même type d'aménagement se retrouve dans le « Quartier-Ouest» dont l'objectif, entre autres, est de requalifier l'entrée de ville et d'assurer un renouvellement urbain cohérent sur l'ensemble du site, pour finalement réaliser un juste équilibre entre la production de logements et un dynamisme démographique certain .

Il est évident, que ces opérations restent soumises à la réglementation dont les dispositions sont applicables partout ,en ce sens qu'elles sont opposables à toute demande de permis .

Le règlement écrit des zones figure au document n° 5a .

On retrouve là, la conception même du P.L.U à devoir aider à la question quotidienne des terrains à bâtir, à savoir qualifier et quantifier l'aménagement de son espace et de ses équipements collectifs.

A-2- Les observations du public

Devant un nombre significatif d'interventions recueillies, il m'est apparu opportun de procéder à un dépouillement par thème de façon à résumer et synthétiser les problématiques principales apparues au cours de cette enquête . Le résultat est fourni en pièces jointes sur les 2 registres dont les avis sont regroupés sous 4 types de critiques.

A-2-1- Demandes portant sur le changement de qualification de zone

A commencer par les avis du registre 1 de Mme Francine PEROT et Mr J-Paul HULOT (association syndicale du lotissement des « Hauts du Parc ») plus quelques signataires, Mr BIRON, Mme CHANE SHA LIN, Mr J.-Louis MULLER, Mr. J.Jacques PEROT Mr. Alain MAYEN, Mme VOGT Annie-Dominique, Mr JANNOT-J.Paul, Mr HULOT, Mr. BIRON Gérard, Mr FLAN Benoît, Mr et Mme FEUILLADE, Mr. PEYTAVIT Gérard, MR et Mme ENJALRIC, Mme Martine LAMBERT, Mr Yves LANNOO Jacques, Mr BILLAUD Jack, Mr et Mme BOURBON-MERCIER Gérard et Sylvie-, Mr et Mme CRETE Bernard et Martine, Mr DAVIS, Mr HULOT, Mr et Mme THIELBLEMONT, et du registre n° 2: Mme BEAUDEQUIN, Mr. J-Yves CHOTTE en faveur du déclassement de la zone UB du secteur des « Hauts du Parc» en zone non aedificandi.

Des informations données par Mr le Maire, il faut retenir en réponse sa lettre du 14 novembre 2016 à l'adresse de cette Association dans laquelle il rappelait qu'aucune zone n' a été figée dans le P.L.U de 2004 et qu'au demeurant, son classement actuel n'est pas incompatible avec son usage en espace vert, libre d'accès, comme tel est aujourd'hui le cas .

C'est sur une nouvelle intervention écrite de cette même Association en date du 8 décembre 2016 que Mr le Maire par lettre du 15 du même mois, a confirmé-dans le cadre de la loi ALUR sa position en soulignant que dans les Communes dotées d'un P.L.U approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements, deviennent caduques au terme d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager, même si les colotis en ont demandé le maintien. C'est donc, lors de l'enquête sur le P.L.U de 2004 que leur demande aurait dû être produite.

Or, le P.L.U de Limours approuvé en 2004, les règles du lotissement ont cessé de s'appliquer depuis mars 2014 .

Confirmation en a été apportée par jugement du 21 décembre 2015 du Tribunal Administratif de Versailles: A.S.L. c / Commune de Limours.

Ces demandes ne peuvent donc être satisfaites (les documents précités sont versés au présent rapport).

A préciser aussi, concernant le classement des placettes des Hauts du Parc, que les propriétaires qui se sont manifestés représentent 20/147 lots, soit moins de 15%.

Toujours dans ce cadre de modification de zone- celle-ci- en -N- que la Société Civile Immobilière- SEQUOIA-représentée par Mmes Michelle DERVIEUX et Anne-Sophie DUMONT société propriétaire des parcelles identifiées sur courrier agrafé en page 4 du registre n° 2- voudrait voir mutée en zone à urbaniser- UB- .

Or, l'implantation environnante du château dit de la « Solidarité » entouré d'espaces verts , fait de ce secteur un « poumon » vert de qualité au centre ville et l'intérêt architectural de son ensemble, comme le rappelle le Conseil Départemental, ne peut conduire à une quelconque dérogation de classement de ladite zone.

Cette demande ne peut donc recevoir un avis favorable .

Pas davantage, ne peuvent être retenues les demandes de Mmes JAUMEAU Janine et DELECROIX Béatrice, propriétaires de parcelles au lieu-dit « les mares jombardes » à Roussigny, quand on sait que ces points d'eau situés en zone -A- d'un plateau agricole bénéficiant d'une grande valeur patrimoniale à même d'abriter de nombreuses espèces remarquables d'amphibiens d'insectes et de plantes. Pour leur avoir fait connaître ma position, on ne peut donner satisfaction à ces intéressées.

A-2-2- Sur les logements

En rappelant l'offre faite au niveau des logements, on relève dans le document déposé par Mr. JOUNIAU, Mme CASSETTE et TURPIN, cette offre ne leur paraît pas adaptée au développement attendu du Plateau de Saclay, bien que la Commune dispose d'une dizaine de maisons et terrains à vendre, ajoutant leurs contestations au taux annuel porté à 0,5% .

Mme GIOBELLINA, pour sa part, au nom de l'Association « Essonne-Nature-Environnement » estime qu'avec la suppression du C.O.S.-loi ALUR- le pourcentage d'emprise au sol relevé à 30% est de nature à majorer la surface des bâtiments jusqu'à porter atteinte à l'harmonie du paysage urbain. Sont rejoints sur ce point, Mr Bernard MORIN et RYCKELYNCK qui préconisent également de maintenir sur la zone-sud la même surface.

Pourtant, ainsi qu'on peut lire dans le rapport de présentation, la nouvelle réglementation de la constructibilité des terrains s'appuie sur la combinaison de règles d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives, en particulier sur 2 coefficients complémentaires définis aux articles 9 et 13 : l'emprise au sol maximale et les espaces libres et plantations avec un coefficient minimal de surfaces végétalisées ou espaces de pleine terre.

Mr. Davis HULOT s'interroge sur l'impact que la construction de 62 logements au centre-bourg pourrait créer au regard d'une rue déjà amputée de 1,50m. Réponse peut être faite, d'abord vis-à-vis de la rue piétonne pour être en l'état depuis sa création, donc, sans avoir été l'objet d'une modification structurelle quelconque.

Celà étant, si ce besoin de valorisation s'impose comme il en est de la volonté de la Commune d'assurer les conditions d'équilibre - espaces bâtis / espaces libres - par ses actions sur les espaces végétalisés au sein même du cœur ancien, cette position ne peut qu'apporter quelque apaisement à l'intéressé.

De ce fait, il n'est pas inopportun de souligner l'avis conforme émis par le Conseil Régional I.D.F. avec les orientations du projet spatial défini par le schéma directeur visant à un développement maîtrisé.

On peut citer aussi dans le même sens, l'avis de la Direction Départementale des Territoires qui, au regard de la perspective démographique sur la Commune de Limours trouve conforme la construction de quelque 375 logements neufs à l'horizon 2030 , soit , un rythme de 35 à 40 logements / an.

A ce propos, tout aussi intéressant de rappeler la lettre du 23 juillet 2013 de Mme la Ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement dans laquelle elle précise que « la maîtrise de l'évolution démographique et la préservation de la qualité ne sont pas et ne doivent pas être incompatibles avec la « mixité sociale » . On ne peut qu'observer encore ici la conformité de ce projet d'aménagement avec les dispositions légales .

A-2-3- Sur le projet d'aménagement et sur l'environnement

A reprendre les requêtes, les avis de Mr. Jean-Pierre MOULIN - déjà cité - reconnaissant le dossier d'enquête très complet de nature à répondre aux demandes d'aménagement ou d'urbanisme, ajouté à l'effort produit par la Commune en faveur de la préservation des espaces agricoles, de la biodiversité, des continuités écologiques, mais également des arbres remarquables ne le privent pas, cela étant, de compléter son jugement de quelques remarques qui ne sont pas sans intérêt .

Elles portent, entre autres :

- **sur les zones humides, le grand paysage ,les transports, la qualité de l'eau,** ces facteurs étant intégrés tout au long de la présente analyse, y compris à propos du règlement avec la suppression du C.O.S.
 - Cette question pour avoir été reprise par Mme GIOBELLINA, a donné lieu aux explications justifiées, ainsi que précisé ci-avant.
 - Quant aux recommandations faites par ces mêmes interlocuteurs en faveur d'un reclassement en -A- ou -N- l'espace longeant la Prédecelle (cours d'eau) en amont du viaduc à l'ouest de Limours ,il n'est pas actuellement prévu une modification de zone- celle-ci en UE:équipements publics et de loisirs-répond efficacement à ce besoin « d'économiser» l'avenir.
- **sur l' aménagement ,**
 - Le projet auquel fait référence Mme NEUPARTEL porte sur l'aménagement de la « Bênerie» pour être favorable à la création d'une crèche, tout comme Mme LECUYER Colette y préconisant l'accueil de jeunes professionnels et artisans à la place d'habitations.
 - S'agissant -in situ- d'un vrai projet économique, l'objectif est d'assurer les conditions d'une solution plus respectueuse de son environnement agricole et naturel aux abords de la voie verte. C'est ainsi, que la qualification de ce site doit passer par un développement de la filière bois étant entendu que les constructions à usage d'habitation sont intégrées en zone-A- avec seulement quelques possibilités d'extension très ponctuelles,les nouvelles constructions étant strictement liées et nécessaires à l'activité agricole pour y être autorisées en zone-A- .
 - Pour la ferme du « Pommeret » dont l'usage est agricole, elle peut accueillir des activités complémentaires (activités artisanales, stockage, gîte ...) qui ne compromettent pas l'activité agricole ; aménagement : oui, mais, sous conditions .
- **sur le paysage,**
 - Concernant la demande de Mme GIOBELLINA d'inscrire dans la liste des éléments du paysage à conserver, les alignements d'arbres le long de la RD 988- Limours-Gometz- et le double alignement de platanes entre Bonnelles et Limours, cette demande qui pourrait être a-priori prise en compte, ne peut cependant recevoir l'écho attendu, sachant que ces arbres sont sur l'emprise de gestion de la voirie départementale .De ce fait, ils peuvent donc échapper à la Commune, car le département ne demande pas forcément l'avis de la Commune dans le cadre de l'abattage des arbres, notamment pour des raisons de sécurité routière .
- **sur le réseau d'assainissement et l'eau,**
 - Des avis de Mme GIOBELLINA sur ce sujet auxquels sont joints ceux de Mme Colette LECUYER, celle-ci, au nom de l' Association « Qualité de vie du Pays de Limours et de Hurepoix », il est à noter, estiment-elles, l'absence dans cette enquête de PPRI pour la « Pétreille », la présente étude portant sur la recommandation d'intégrer seulement les documents cartographiques des zones humides identifiées par le S.A.G.E.- Orge/ Yvette pour leur compatibilité avec l'objectif de préservation selon le règlement édifié.
 - C'est en effet, une attention fortement exprimée sur la sauvegarde de l'environnement des sites, la défense de la biodiversité, la préservation des terres....mais,ce n'est pas pour autant voir dans ces remarques ce qui serait un point de vue non favorable au projet.
 - Toujours est-il,que pour la «Prédecelle»,l'effort de limiter les risques d'inondation et de maîtriser les ruissellements sur l'ensemble de la Commune n'échappe pas à l'autorité administrative gestionnaire.
 - C'est ainsi,que lorsqu'il y aura un PPRI applicable, la Commune ne manquera pas de prendre en compte les prescriptions complémentaires prévues conformément aux obligations en compatibilité avec les documents des services de l'Etat.
 - Dans le même sens, Mr et Mme MERCIER- Mme GAI Chantal ont évoqué à leur tour,le réseau d'assainissement au niveau du lotissement des Hauts du Parc qui ne serait pas en mesure de recevoir les eaux de ruissellement en cas de fortes pluies. De la même façon, l'objectif permanent consiste à limiter et l'imperméabilisation des sols et les risques de débordement des cours d'eau en imposant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
 - Il faut préciser à cet effet,que Mr le maire a eu l'occasion ^{de présenter} une étude sur les réseaux pour adapter ces derniers à la configuration du site par des mesures appropriées, la Commune ayant commandé une étude complémentaire dont la mise en œuvre doit être lancée prochainement
 - L'information n'a donc pas été absente des différents contacts tenus périodiquement avec la population. Là aussi c'est un écho plutôt positif à retenir.
 - Et pourtant,à lire soigneusement l'analyse, il faut reconnaître que les objectifs du projet consistent fort justement à la valorisation des espaces publics existants et futurs,un projet paysager cohérent la mise en place de

circulations»douces»,une augmentation sensible et maîtrisée de logements diversifiés pour répondre aux besoins de la population et,ce,dans la durée.

- Cet effort de la Commune que l'on sait avoir été souligné par les différents acteurs consultés, conforte cette réalité de bien admettre qu'on ne peut pas ne pas être attentifs, voire préoccupés à la protection de l'environnement, et cela aussi,dans le temps.

sur la zone urbaine d'extension,

- Quant à Mme GHARBI,propriétaire d'un terrain situé dans une zone de ce type, constate l'opposition qui lui est faite à toute construction « in-situ». Ce point portant sur la nécessité comme tout terrain à disposer d'un accès sur une voie privée ou publique par un aménagement approprié, doit répondre à l'importance et à la destination du projet, notamment concernant la commodité d'accès, la sécurité.
- Ce terrain en zone d'extension obéit donc aux textes en vigueur, l'intéressée ne pouvant ignorer ainsi l'existence d'une servitude d'utilité publique conformément aux articles L-111-6 à L-111-10 sur la limitation de constructibilité le long des grands axes routiers,telle la RD988.
- Bien que ce point ne paraisse pas suffisamment acquis à ces arguments,on ne peut faire une réponse satisfaisante à l'intéressée.

A-2-4- Sur les questions plus individualisées

A Mme MASSET Céline à la recherche d'identité d'une ancienne société aujourd'hui disparue et à Mme GAI Chantal sur la construction possible d'une station-service en face du lotissement des Hauts du Parc, si ces informations peuvent prêter à quelque intérêt, elles ne répondent pas à l'objet de l'enquête.

C'est dans cette même orientation que peut être dirigée la requête de Mr etMme PERRET- registre n°2- sur la création d'un « Polygone» d'implantation sur leur propriété. Les négociations engagées en conséquence avec les services compétents de la mairie et un premier accord obtenu, ne peuvent qu'être encouragés à obtenir un résultat à la hauteur de leur recherche.

Dépôt- sur registre n° 2- d'un document « Questions-remarques-enquête publique: modification n°2 P.L.U. 2016-LES MOLIERES au terme duquel-au lieu-dit-les Fonds d'Armenon sur la Commune de Limours, celle-ci est sollicitée à donner son avis sur le projet, s'agissant d'un site desservi par la RD988, connectée par une voie privée traversant une zone d'habitat individuel.

C'est par délibération du Conseil municipal de Limours en date du 14 avril 2016 qu'un avis favorable a été émis à ce projet-pièce jointe au rapport-visant cohérence de l'environnement avec l'utilisation d'une zone programmée comme étant à urbaniser.

Concernant les demandes de Mme GIOBELLINA sur le devenir de l'ancienne gare de Limours et de Mr Bernard LAMALLE en faveur de la création d'une maison de santé ne sont pas sans intérêt, mais les réflexions en cours pour dynamiser le secteur devraient suffire à apaiser leur attente.

Et on enregistre aussi des avis favorables à l'exemple de deux participants ayant apposé leurs signatures, l'accord de Mme ROBIN Claire satisfaite du projet, tout comme Mme Sandrine PERSEM pour avoir pris connaissance d'un projet bien réfléchi, raisonnable, et ouvert sur l'avenir d'une Commune aussi attractive et au développement harmonieux.

Enfin, la demande de Mr etMme DUPUIS-registre n° 2-porte sur l'impact que pourrait entraîner la future réalisation du «Quartier-Ouest » au regard de leur maison d'habitation. Pour être prématurée,cette question,de plus,ne relève pas de la présente enquête.

B/ CONCLUSIONS MOTIVEES

B-1- Les zones concernées – les secteurs des 4 A.O.P. et des adaptations sur zones «N et « A »

La réglementation inhérente à ces différentes zones portant sur la réalisation d'équipements collectifs ou d'aménagement, voire de constructions traduit dans le projet présenté par la Commune de Limours, sa volonté de faire reconnaître la nature de l'occupation du sol et de son utilisation en vue des opérations à réaliser.

C'est ainsi reconnaître comme inséparables aménagement et urbanisme au vu du projet qui fixe très normalement dans les secteurs définis, les orientations essentielles de l'aménagement en tenant compte des équilibres à respecter, de la protection du site, là où elle s'impose.

Aussi, devine-t-on, pour être suffisamment significatif, le caractère d'intérêt général confondu aujourd'hui avec l'utilité publique pour que ce concept soit repris plus après dans l'exposé.

C'est dans ce cadre là et au titre de l'article L-123-13 du code urb. que les opérations d'aménagement, de construction, prévues dans les secteurs comme identifiés ci-dessus s'intègrent tout normalement conformément à ces dispositions et dans les zones qui leur sont propres, celles-ci étant soumises aux conditions d'occupation du sol à même de satisfaire la présente démarche .

A noter que l'ensemble des opérations à réaliser n'affecte pas la fonction régulatrice de ces zones, ni les conditions d'occupation du sol correspondant à leur fonction. Encore faut-il que du débat sur les orientations générales du P.A.D.D intervenu en Conseil le 12 novembre 2015, la réalisation du bilan après concertation des P.P.A, assortie d'un certain nombre d'observations autorise cependant, et pose les conditions favorables à la poursuite de la révision du P.L.U, tel est l'enjeu de la présente enquête.

Or la prise en compte de ces remarques est aujourd'hui devenue effective pour accepter de donner sur le P.L.U arrêté, un avis favorable.

C'est ainsi que ce n'est pas sans intérêt que l'on peut s'arrêter sur la nature même de certaines d'entre elles et préciser :

- que la qualité des eaux d'alimentation est assurée par l'A.R.S.-Agence Régionale Santé-et non par la D.D.A.S.S.
- qu'avec la mixité fonctionnelle, l'installation de nouvelles activités doit s'intégrer le cas échéant, dans un environnement résidentiel sans entraîner de nuisances,
- que sur la densification des tissus urbains existants- secteurs A.O.P et «Porte-Sud « avec la mise en place d'une zone à urbaniser 2Aub, nécessité d'une mise en cohérence des différentes pièces du P.L.U pour apporter au document une meilleure sécurité juridique,
- que, pour l'environnement, il est fait obligation de matérialiser de façon explicite l'opération visant à réduire la bande d'inconstructibilité de 75m. à proximité des axes routiers importants- RD 988- Porte- Sud- avec reprise du règlement de zone ou nouvelle étude à réaliser et à annexer au P.L.U....art. L-111-8 c.urb.
- qu'il est conseillé de réglementer les aires de stationnement des zones -A- et -N- en privilégiant la non-imperméabilisation des sols .
- qu'au vu des caractéristiques du centre- bourg de Limours, la recommandation de l'Architecte des Bâtiments de France porte sur l'aménagement de « liaisons piétonnes» ne devant pas affecter les vues sur le chevet de l'église.
- qu'il est opportun de mener une réflexion sur le renforcement des accès aux zones boisées pour faciliter la circulation notamment de camion porte-engins.
- que soient intégrés dans le P.L.U les documents cartographiques des zones humides identifiées par le SAGE Orge / Yvette et de classer en zone UE l'ancienne gare de Limours, devenue pôle d'échanges intermodal (commerces, services ...).
- qu'en raison de la présence d'ouvrages à H.T. Et T.H.T. Situés en partie dans un « E.B.C. » , il y a lieu de déclasser au moins partiellement la zone au motif des dispositions des servitudes 14 et de noter aussi avec satisfaction la volonté de la Commune de prévoir la mise en place d'isolations acoustiques adaptées contre les nuisances sonores issues des axes routiers identifiés
- de retenir l'avis favorable en l'état de ce projet par la Communauté d'Agglomération «RAMBOUILLET-TERRITOIRES»

B-2- La justification de la procédure

En rappelant que ce projet de révision est arrêté par délibération du Conseil municipal, il revient au maire de la Commune conformément à son arrêté du 20 février 2017, de le soumettre à la présente enquête dans les formes prévues par les art. R-123-7 et R- 123-23 du c.urb.

Qu'il s'agisse de la réalisation de construction ou de toute opération présentant un caractère «d'intérêt général», il suffit qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D et ne comporte pas de graves risques de nuisances. C'est ce que rappellent les dispositions de l'art.L-123-13 du c.urb. selon lesquelles la jurisprudence administrative est venue préciser cette notion délicate « d'atteinte à l'économie générale du plan» .

C'est ainsi, que les changements apportés dans la révision du P.L.U, entraînent une adaptation des dispositions du plan et, ce, pour une meilleure compréhension ou application, sachant que cette adaptation vise à compléter, préciser, modifier certains articles du règlement et que le règlement propre n'affecte en rien la nature du sol en termes d'utilisation et d'occupation.

Il n'en reste pas moins, que l'objectif de ce projet et de son règlement n'empêche pas pour autant la Commune de marquer son attachement à l'intérêt général pour la réalisation de son programme, ainsi qu'évoqué plus haut .

Pour reprendre le dossier sur la nature des sols, en général, et les motifs qui décident de leur classement, malgré une certaine variabilité de la réglementation, ce n'est pas sans reconnaître des zones à l'intérieur desquelles les secteurs peuvent être assujettis à des prescriptions appropriées.

Par exemple, la proposition sur la -Porte-Sud- de reclasser en zone -A- les espaces situés en deça du front urbain environ 5.7 ha et de créer un secteur AUB spécifique au projet O.A.P après quelques réalisations sur le «Quartier -Ouest» n'affecte en rien la nature des sols pour leur utilisation et leur affectation. Il importe donc, que les conditions du sol doivent être compatibles avec les motifs qui ont justifié la zone, comme indiquée ci-dessus.

Il est à remarquer sur les aménagements des secteurs définis, que la finalité doit profiter avant tout, à la collectivité publique de par l'intérêt général présent et dominant qu'il suscite, pour l'avoir souvent évoqué.

De plus, on ne peut pas ne pas tenir compte des servitudes quant à leur réalité et à leurs contraintes pour y être parfaitement respectées.

De ces intérêts communs auxquels ont été associés tous les acteurs¹ ajoutés aux personnes qui ont déposé à l'enquête, émerge cette mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, écologique, en réponse au but recherché et atteint dans cette enquête.

C'est aussi faire valoir la volonté de la Commune d'assurer finalement le bon équilibre entre l'espace boisé, paysager, l'implantation d'activités économiques, de constructions, certes limitées, mais nécessaires pour un renouvellement urbain et maîtrisé.

¹ Préfecture de l'Essonne-service Economie agric.-Territoires et Prospective-D.G. Aff. Culturelles-Rambouillet-Territ.-
Conseil Rég. I .D.F.- Réseau transport Elec. ARS- Académie Versailles

B-3- Cohésion sociale de l'aménagement avec l'intérêt général

Si l'on retient la définition de la Commission des Affaires économiques de l'Assemblée Nationale le 22 juin 2005 « une opération d'aménagement n'est autre qu'une action intermédiaire entre des actions de planification urbaine, fondées sur les schémas directeurs, sur les plans locaux d'urbanisme des Communes et la construction publique ou privée .»

Mais, cette distinction n'apparaît pas aussi parfaite pour autant qu'elle ne correspond aux différentes missions d'aménagement énumérées à l'art . L-300-1 du c.urb. pour considérer selon Henri JACQUOT et François PRIET², que « l'action d'aménagement n'est que l'un des éléments de l'opération d'aménagement qui, elle, se caractérise par sa dimension immobilière.»

C'est par référence à ses finalités, selon ses objectifs et ses formes qu'elle prend, que cette notion d'aménagement peut donc se définir, il revient ainsi à la puissance publique d'exercer ces actions et opérations dont elle a la prérogative.

Il est retenu, en fait, de rechercher si le projet d'aménagement poursuit un des objectifs énumérés à l'art.L- 300-1 et si son contenu « révèle une volonté d'aménagement ». C'est bien le cas, quand une partie significative du territoire communal fait l'objet d'une opération ouverte à l'urbanisation, quelle que soit la dimension du périmètre de la zone concernée et visant à assurer diverses activités, logements, bureaux, commerces, équipements publics.

Quelques références d'opérations d'aménagement :

- construction de 2 immeubles dont l'un de 100 logements sociaux avec locaux commerciaux, places de stationnement, et l'autre de 72 logements- (Société Provence Logis CAA Marseille-17 juin 2004 , n° 99MA O194)
- s'agissant d'une simple éventualité, le projet d'action ou d'une opération d'aménagement: (Commune de Lamotte-Beuvron: J.C.P. A 2006, 1173 note Ph. BILLET;)

Il reste que l'importance du programme des équipements publics, bien que constituant un élément dominant, doit rester mesurée si l'on veut mettre en œuvre des critères quantitatifs et qualitatifs pour des opérations projetées qui exigent un effort dans l'ordonnement de l'urbanisation au sens de l'art. L- 300-2 et R-300-1 du c. urb.

Qu'il s'agisse de l'embellissement des entrées de ville, de l'identification de la cité, de l'amélioration de la sécurité routière, de la dimension paysagère, ces orientations d'aménagement avec les principes d'organisation qui les accompagnent, sont bien présentes dans le cadre du règlement du P.L.U et de ses documents graphiques .

Cette volonté de réaliser un équilibre durable entre espaces naturels et à urbaniser avec pour ceux-ci, l'ouverture de zones plus limitées et définies pour les formes d'habitat à l'image de l'existant en privilégiant notamment le centre-bourg à caractéristique architecturale, pour l' avoir souligné.

Ce projet de révision s'inscrit dans le cadre général des règles d'urbanisme contribuant normalement à « aménager le cadre de vie, assurer la mixité de la population, assurer les conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la configuration de son territoire et de ses ressources, gérer le sol de façon économe, assurer la protection des milieux naturels et des paysages ».

En effet, cette détermination à identifier les secteurs les plus sensibles à l'écologie pour bénéficier d'un zonage -A- conforte pour ces espaces naturels à pérenniser ces terres agricoles de forte qualité, par un classement et une réglementation appropriés.

A le rappeler ici, l'impact sur les espaces agricoles classés en -A- est positif, sachant que le développement urbain au sud est réduit de 5,7 ha par rapport au P.L.U de 2004- 81% pour 81,4% dans ce projet de révision et que seuls restent possibles les changements d'affectation de certains bâtiments identifiés, s'ils n'en compromettent pas l'existence de l'activité agricole.

C'est en tout cas, la détermination de la Commune de faire de ce projet, une révision qui « n'affecte pas l'économie générale du P.L.U, n'a pas d'effet de réduire un espace boisé classé-E.B.C., une zone naturelle ou agricole ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ».

L'intérêt général de ce projet parfaitement intégré dans l'environnement montre qu'une telle vision portée par la Commune ne peut que permettre de garantir le bon respect des contraintes liées à ces protections- limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles, boisés avec une augmentation des zones protégées-A- et-N-, mesures d'accompagnement visant à stabiliser les sols, à contrôler la profondeur des nappes, limitation des rejets dans les cours d'eau, -la Predecelle- prise en compte des effets de croissance de trafic et d'incidences inhérentes à l'aménagement de cheminements piétonniers .

Par le seul but d'intérêt général que vise à satisfaire un tel projet, c'est devoir répondre aussi aux besoins des Pouvoirs publics dans les différents domaines que l'on sait et dont la vraie mission du Service Public, est de garantir la prise en compte d'objectifs à long terme qui soient profitables à la Collectivité en terme d'activité au caractère, de plus, désintéressé .

Comme indiqué en page 4 du présent rapport, après m'être rapproché du responsable du projet pour lui avoir communiqué les observations écrites consignées dans un procès-verbal, ce même responsable, pour l'y avoir invité, m'a produit un mémoire en réponse joint à ma présente enquête.

² Droit urbanisme- Dalloz- 6eme édit. 2008 p. 453

MON AVIS

Pour restituer le projet dans son contexte, il ne faut pas perdre de vue les objectifs tels que définis, l'aménagement finalement visant à :

- valoriser les espaces publics existants et futurs espaces verts,
- organiser la diversité d'un habitat tout en le maîtrisant naturellement, et ce, pour répondre aux besoins de la population,
- mettre en œuvre les liaisons «douces» essentiellement au cœur de ville à privilégier une architecture respectueuse du caractère local,
- répondre aux attentes de la population pour un programme de logements sauvegardant la mixité

C'est ainsi, que le nouveau projet de P.L.U révisé assure l'équilibre entre:

- le développement urbain bien maîtrisé,
- l'utilisation des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux, paysages naturels,
- la diversité des fonctions urbaines (location ... avec mixité dans l'habitat),
- le contexte servant de document juridique pour être opposable aux tiers, fixe les dispositions réglementaires relatives à l'utilisation des sols que doivent respecter les constructions

A l'appui d'un dossier fortement élaboré, structuré et au vu globalement des observations recueillies, certes nombreuses de celles qui font contestation sur des points ciblés, mais, à vrai dire, limités, elles n'entraînent pas pour autant, une véritable opposition sur le fond même de ce projet de révision.

C'est pourquoi, des avis favorables émis ou devenus tels, ma position à faire valoir sera conforme à l'orientation telle qu'elle a été définie dans ce projet d'aménagement à créer.

Compte tenu de ce qui précède:

- considérant que ce projet a bien été établi conformément aux dispositions légales et réglementaires,
- considérant l'examen conjoint des personnes publiques acquis après la prise en compte des observations exposées,
- considérant qu'à partir des critères définis, l'appréciation de l'utilité publique ne peut qu'être encouragée,
- considérant que ce caractère d'utilité est même conforté par le traitement qualitatif de l'aménagement urbain tel que défini à partir d'objectifs incontestablement ambitieux et avec une détermination non moins absolue de pouvoir les atteindre,
- considérant que pour un urbanisme maîtrisé aux impacts limités, la sauvegarde du patrimoine bâti, la qualité paysagère, la prévoyance des capacités de constructions suffisantes, d'équipements publics en tenant compte des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emplois, habitat, commerces, services amélioration des performances énergétiques, ce projet fait référence aux différents articles énoncés du code de l'urbanisme,
- considérant qu'il résulte de ce projet de révision, une augmentation très sensible des surfaces agricoles classées- A- par réduction corrélative du développement urbain au sud et que, pour un projet réussi, on ne peut que constater une réelle adéquation-études et enjeux- dans ce même projet,
- considérant que, même si le contenu de l'intérêt général varie avec les époques, le but de l'action administrative ne varie pas, pour tendre en fin de compte à la satisfaction de l'intérêt général,

des arguments avancés tout au long de cette analyse me conduisent naturellement et sans hésitation à donner à cette enquête dont l'objet porte sur la révision du P.L.U. de la Commune de LIMOURS-en-HUREPOIX :

UN AVIS FAVORABLE

En foi de quoi est établi le présent rapport,

Fait à Versailles, le 23 mai 2017

le Commissaire-enquêteur,

