

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES
DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LÉS-CORBEIL

ENQUÊTE PUBLIQUE

ayant pour objet

la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de SAINT-GERMAIN-LÉS-CORBEIL

CONCLUSIONS MOTIVÉES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Antony, le 10 juillet 2009

RAPPELS

Par Décision n°E09000056/78 du 16 mars 2009, Madame le Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet :

La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil

Suite à la concertation avec le Service de l'Urbanisme de la commune, Monsieur le Maire de SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL a ordonné, par arrêté n°2009/41 du 1^{er} avril 2009, l'ouverture de cette enquête du 30 avril 2009 au 02 juin 2009, soit 34 jours ouvrables, à la mairie de SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL, 2 route de Lieusaint.

OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Saint-Germain-lès-Corbeil s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 27 juin 2005.

Une première modification a ensuite été proposée et approuvée le 26 juin 2006.

Cette première modification a eu pour principal objectif de favoriser la construction de logements (accession et locatif social) pour résorber le retard pris par la commune par rapport aux objectifs de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains. (SRU)

Les objectifs du projet de la deuxième modification du PLU soumis à l'enquête, portent sur cinq thèmes principaux :

1. Adapter le contenu du règlement aux **nouvelles références du code de l'urbanisme**, en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007.
2. Procéder à divers **ajustements mineurs au plan réglementaire ou en termes de zonage**, au regard de l'application du plan local d'urbanisme et des projets de construction de logements.
3. Préciser le **contenu du règlement**, en relation avec les cahiers des charges appliqués par les associations syndicales (ASL) **des différents quartiers**.
4. Faire évoluer le parti d'aménagement dans la zone **AUe de la Mare à la Viorne**, au regard des **projets de construction de logements** et d'équipements (règlement et orientations d'aménagement).
5. Edicter des dispositions réglementaires (règlement et orientations d'aménagement), permettant de favoriser un projet de construction (**de logements**) et de restructuration dans le secteur du **centre commercial de la Croix Verte. (zone UAb)**

Le pétitionnaire précise que :

“La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Elle ne présente pas d'incidence au regard de la protection des espaces boisés classés, d'une zone agricole ou naturelle et ne comporte pas de grave risque de nuisances.”

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Contenu du dossier

Le contenu du dossier est conforme à la réglementation, il comporte les pièces modifiées du PLU actuellement approuvé, complétées par la pièce complémentaire 2.2.b intitulée « orientations d'aménagement »

L'information du public

Celle-ci a été faite conformément à la réglementation en vigueur (panneaux administratifs et voie de presse). De plus la mairie a mis en place une information dans son magazine d'avril 2009, sur son site internet et par affichage en de nombreux points de la commune.

Je considère en conséquence que l'information du public a été réalisée dans des conditions satisfaisantes.

Le public

La fréquentation du public a été particulièrement importante. En effet, j'ai reçu de façon quasi-continue le public au cours de mes 5 permanences et j'ai même du prendre des mesures spécifiques appliquées à partir de la deuxième permanence pour accueillir ce public dans des conditions satisfaisantes d'écoute.

En outre, j'ai reçu en mairie, des représentants d'association au cours de trois demi-journées complémentaires.

Six registres (numérotés de 1 à 5 et 8) ont été nécessaires pour recueillir 394 observations.

Un mémoire de l'association MESSAGE a été collé sur les registres n° 6 et 7.

Enfin, j'ai reçu un abondant courrier classé dans deux volumes :

1. 118 lettres déposées ou envoyées à la mairie à mon intention,
2. 345 lettres remises par les représentants de l'ASL Mauperthuis (23 lettres) et 332 par les représentants de l'association « Message d'avenir »

Examen des observations

La relation des évènements, l'examen des observations et les réponses apportées figurent dans le rapport d'enquête.

Cet examen et les réponses données dans le rapport sont le résultat :

- des entretiens très nombreux et divers que j'ai pu avoir au cours des 5 permanences,
- des entrevues complémentaires avec les responsables d'associations ou de syndicat, suite à des demandes de rendez-vous spécifiques que j'ai accordés bien sûr,
- des explications et informations données par la Municipalité après l'enquête,
- des réponses que la Municipalité m'a données suite à ma demande et concernant quelques courriers et mémoires pour lesquels j'ai estimé important d'avoir l'avis de la Mairie,
- des explications qu'a bien voulu me donner Madame VALENZA, directeur du développement à la Société ATAC, propriétaire du Simply Market ("locomotive" du centre commercial de la Croix Verte)
- des 2 réunions de travail et des conversations téléphoniques après l'enquête, avec la Municipalité.

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Comme indiqué ci-avant , malgré les vives tensions politiques qui se sont manifestées, cette enquête m'a permis d'effectuer une analyse personnelle détaillée et approfondie de toutes les modifications du PLU de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil, pour évaluer tous les avantages et tous les inconvénients.

J'ai pu faire cette analyse grâce :

- à l'étude du dossier d'enquête et à plusieurs visites de lieux de toute la commune,
- aux réunions avec l'équipe municipale avant et après l'enquête,
- aux nombreuses conversations avec tout le public, les responsables d'associations syndicales libres et des commerçants et avec certains élus opposés au projet,
- à l'analyse détaillée et approfondie de toutes les observations.

A l'issue de toutes ses réflexions et analyses j'estime que :

- les efforts entamés par la municipalité pour augmenter le nombre et la diversité des logements collectifs grâce aux modifications du PLU adoptées en 2006, doivent être poursuivis.
En effet ces logements destinés à l'accession et au locatif social, permettent et permettront :
 - de rattraper le retard pris par la commune pour répondre aux objectifs de la loi SRU en matière de logement social, tout en respectant et favorisant la mixité sociale,
 - de diversifier l'offre de logements vers les personnes âgées, les jeunes couples et les personnes seules,
- la restructuration du centre commercial de la Croix Verte prévue dans le PLU approuvé en 2005, n'a que trop tardée et que les mesures permettant sa réalisation doivent être prises.
Cette restructuration est indispensable pour tous les Saint-Germinoises; le plus grand danger pour la commune serait de ne rien faire, ce qui serait très préjudiciable à la vitalité, voire à la survie de son centre-ville.
- l'opération consistant à autoriser des logements sur la zone UEb est une bonne mesure pour favoriser la restructuration du centre commercial.
- les mesures proposées pour la zone AUe (Mare à la Viorne) permettront, en l'améliorant, l'urbanisation prévue dans le PLU.
La réalisation de logements collectifs permettra de répondre également aux objectifs de la loi SRU, à condition toutes fois de veiller très soigneusement au respect de la mixité sociale d'une part et surtout aux mesures à prendre pour trouver les mesures adéquates pour que les habitants de ces logements aient un environnement acoustique acceptable.
- les concertations avec les Présidents des ASL doivent être suivies d'effet en respectant les prescriptions du Code de l'Urbanisme dans sa dernière version.
- Il faut cependant tenir compte des nombreuses observations, en particulier des propositions qui permettent d'améliorer les projets ultérieurs, en conservant les objectifs poursuivis.

En conséquence, je donne un AVIS FAVORABLE AVEC 8 RÉSERVES et 5 RECOMMANDATIONS au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil, faisant l'objet de la présente enquête publique.

Les 8 réserves sont les suivantes :

Pour les articles des zones urbanisées en relation avec les cahiers des charges appliqués par les associations syndicales des différents quartiers,

1. Modifier la rédaction des articles 11 - Aspect extérieur, de la façon suivante :
« *Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le même plan que la toiture et que leur superficie ne représente pas plus de 25 % de la surface totale de la toiture ou 30m². Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.* »
2. Pour les articles UC.10, UD.10 et UF1.10 : autoriser une surélévation obtenue par l'augmentation de la pente de toiture à 45° maximum, dans la limite de 9 mètres au faîtage.
3. Article UF9 : autoriser l'extension d'une maison d'habitation jusqu'à **50%** de l'emprise au sol de la construction d'origine (à la place de **35%** proposés à l'enquête).
4. Article UE.10 : réduire pour les constructions neuves de la zone UEa*, la hauteur maximale au faîtage à **10 mètres** à la place de **12 mètres**. (9m à l'égout du toit + 3 mètres prévus à l'enquête)
5. Pour la vérification de la hauteur maximale des constructions, prendre le **niveau moyen** (ou la moyenne du point le plus haut et du point le plus bas) du terrain naturel d'assiette du bâtiment. Cette prescription concerne tous les articles 10 du Règlement, elle remplace celle du dossier d'enquête, à savoir : *par rapport au point le plus haut du terrain naturel.*

Pour la zone UEb (Centre commercial)

6. Article UE.10 : Limiter la hauteur maximale des constructions à **12 mètres** (à la place de **14,50 mètres**), mesurée en tenant compte de la réserve n°5, ci-avant.
En conséquence doivent être modifiés dans la pièce 2.2.b, la page 7 (avant dernier alinéa) et le plan d'épannelage.
7. Le Conseil Municipal devra prendre une délibération afin **d'adopter un périmètre de sursis à statuer** (article L.111-10 du Code de l'Urbanisme), ce avant ou simultanément à celle approuvant la 2^{ème} modification du PLU.

Pour la zone AUe (Mare à la Viorne)

8. Article AU.10 : Limiter la **hauteur maximale des logements** à **10 mètres** à l'acrotère ou au faîtage, soit R+1+comble ou R+2.
La prescription proposée à l'enquête (**12 mètres** à l'acrotère ou au faîtage, avec quatre niveaux maximum) peut être conservée pour les autres types de construction.

Les 5 recommandations sont les suivantes :

1. Vérifier la légende du plan de zonage (Pièce 3 du dossier)
2. Les difficultés de circulation rencontrées par les Saint-Germinois risquent d'être aggravées non seulement par les projets liés à l'enquête (accroissement de la circulation, accès à la zone AUE) mais aussi par les projets d'autres opérations (élargissement de la N104, TCSP, urbanisation de la commune voisine de Saint-Pierre-du-Perray...
En conséquence, j'engage vivement la commune, en liaison avec la CASE à être vigilante sur ces projets en cours et à participer activement à l'étude et au choix des meilleures solutions possibles pour les habitants de la commune.
3. Dans le cadre de la procédure d'adoption d'un périmètre de sursis à statuer, j'engage vivement la commune à être attentive à l'architecture et au paysagement du projet de restructuration du centre commercial. Cette vigilance devra être particulièrement importante pour les bandes de 13 et 18 mètres de large parallèles à l'avenue Guillaume Apollinaire, avec l'objectif d'atténuer les impacts visuels de ce projet pour les habitants de cette avenue.
4. Pour les logements collectifs de la Mare à la Viorne, les études acoustiques devront être suffisamment détaillées et précises pour une réalisation garantissant un environnement acceptable pour les habitats de ces logements.
5. J'engage enfin la mairie à améliorer sa communication sur tous ces projets, tout au long de leur élaboration en utilisant des moyens tels que les bulletins municipaux, le site internet de la commune et des panneaux d'exposition.
Cette communication, accompagnée de la possibilité pour les habitants de donner leur avis lorsque cela est utile, permettra une amélioration éventuelle des solutions adoptées et dans tous les cas un meilleur accueil des décisions de la Mairie.

Fait à Antony le 10 juillet 2009



Dominique MICHEL
Commissaire Enquêteur
29 rue Paul Langevin
92160 ANTONY