

**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**

**RAPPORT**  
**DE L'ENQUÊTE**

Antony, le 10 juillet 2009

## **Le présent document comprend deux parties distinctes**

- **Le rapport**
- **Les conclusions motivées**

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés.

Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation, afin d'éviter qu'un document vienne à s'égarer.

# **RAPPORT D'ENQUÊTE**

## **SOMMAIRE**

<b>I</b>	<b>PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE</b>	<b>2</b>
I.1	Historique.....	2
I.2	Monographie de la commune.....	3
I.3	Description sommaire du Projet de modification du PLU.....	6
<b>II</b>	<b>ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>11</b>
II.1	Chronologie de l'enquête.....	11
II.2	Organisation de l'enquête.....	11
II.3	Déroulement de l'enquête.....	14
<b>III</b>	<b>EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES</b>	<b>16</b>
III.1	Généralités.....	16
III.2	Examen des observations .....	18
III.3	Examen du "Projet de Centre Ville".....	30
III.4	Examen des courriers particuliers.....	43
III.5	Synthèse des observations recueillies.....	49
<b>IV</b>	<b>CONCLUSION ET CONSTAT DE VALIDITÉ DE L'ENQUETE</b>	<b>52</b>

## **ANNEXES**

**Préambule :** Pour alléger la rédaction du présent rapport, les abréviations usuelles pour ce type d'enquête ont été largement utilisées ; le lecteur pourra trouver, si nécessaire, leur signification en annexe 1.

## **I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE**

### **I – 1 - HISTORIQUE DU POS et du PLU**

#### **A – POS**

La commune de Saint-Germain-lès-Corbeil avait un POS révisé une première fois le 24 mars 1986 et une deuxième fois le 16 décembre 1991.

Une application anticipée de certaines dispositions du POS en cours de révision a été décidée par délibération du conseil municipal, en date du 7 octobre 1996.

Cette opération a été renouvelée tous les 6 mois jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi SRU (13 décembre 2000)

Le dernier renouvellement de l'application anticipée a été décidé par délibération du conseil municipal, en date du 25 septembre 2000.

En outre, devant les délais de réalisation du PLU, la municipalité en parallèle avec ses travaux d'élaboration du PLU, a procédé à une dernière modification du POS.

Son approbation a été décidée par délibération du conseil municipal, en date du 28 avril 2003.

#### **B – PLU**

La révision du POS de Saint-Germain-lès-Corbeil, validé en tant que PLU par la loi SRU du 13 décembre 2000, a été prescrite par délibération du conseil municipal, en date du 12 mars 2002.

Le "porter à connaissance" du PLU a été transmis le 3 décembre 2002.

Le 27 juin 2005, le PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal.

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

## I – 2 – MONOGRAPHIE DE LA COMMUNE

Sur la rive droite de la Seine, dans une région géographique communément appelée Brie Champenoise, Saint-Germain-lès-Corbeil est située à la limite de ce plateau et de la vallée de la Seine.

Les communes limitrophes sont :

- Etiolles et Tigery au nord,
- Saint-Pierre-du-Perray à l'Est et au sud.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Seine Essonne avec les communes de Corbeil, Le Coudray-Montceaux, Etiolles et Soisy-sur-Seine



Ses infrastructures routières sont principalement :

- la D33 (avenue du Général Leclerc) d'orientation sensiblement nord-sud et traversant la commune,
- la D947 (avenue du Général de Gaulle) d'orientation sensiblement est-ouest située au sud de la commune,
- La N104 (Francilienne), au nord avec son échangeur avec la RD33 qui constitue l'accès principal à la commune.

**Historique :** Saint-Germain-lès-Corbeil s'est développée à partir des années 1970 au nord du village historique dont l'origine remonte au VI<sup>ème</sup> siècle.

Sous l'impulsion de Stanislas DARBLAY (maire de 1968 à 2000) sa population est passée de 650 habitants en 1968, à plus de 4000 en 1975 grâce à la construction de lotissements pavillonnaires standardisés à l'américaine. Sa population est passée ensuite à 6140 en 1990, 7000 en 1999 et 7300 habitants en 2007.

Les lotissements sont pour la plupart, en copropriété sous la forme d'Association Syndicale Libre (ASL) Après les lotissements de la première période de développement, le Pré Saint Germain, Valfleury, Champ Clair seront réalisés ensuite Les Prés Hauts, Val Coquatrix (4 ASL I à IV), le Clos du Basilic, les Hameaux de Saint Germain, Le Parc de Mauperthuis, Champ Dollent, et les Demeures du Golf.

A cette époque (années 70), la commune se dote d'un Centre commercial dénommé "La Croix Verte I et II" situé au nord immédiat du centre historique.

Malgré la rénovation récente de la moyenne surface "Simply Market" (Groupe Auchan), ce centre a mal vieilli.

### **Démographie :**

La taille moyenne des ménages particulièrement élevée en 1990 (3,19) a ensuite continuellement décliné pour atteindre 2,64 en 2005. Il s'explique par la baisse du nombre de familles avec enfants et la décohabitation des jeunes du domicile parental.

Depuis 2003-2004, les effectifs en maternelle baissent alors que les effectifs en primaire sont stables.

Le niveau de prix de l'habitat est sans doute trop élevé pour les jeunes ménages.

### **Parc locatif social :**

L'inventaire du parc locatif social recense 144 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2006, soit un taux de 5,45% au regard des résidences principales. C'est donc 384 logements qu'il manque pour répondre à l'obligation de production imposée par l'article 55 de la loi SRU.

**L'objectif triennal pour la période 2002-04 n'a pas été tenu : 9 logements réalisés sur une obligation de 58 logements. La programmation des aides financières de l'Etat prévoyait 3 logements en 2005. Pour la période 2005-07, la commune est tenue de produire 59 logements, auxquels il faut ajouter les 58 logements de la période triennale précédente, soit 117 logements.** C'est l'objectif triennal le plus élevé des 3 communes de la communauté d'agglomération dans ce cas.

**Le préfet a engagé sur la commune un constat de carence. La DDE a réalisé avec la ville un inventaire des disponibilités foncières pour pouvoir implanter des logements locatifs sociaux.**

En 2006 quatre opérations locatives sociales neuves sont programmées (aides financières de l'Etat) comprenant au total 110 logements : 76 PLUS, 6 PLAI et 28 PLS. Cela dépasse l'objectif triennal 2005-07. Ces logements seront livrés d'ici 2008-2009.

La commune souhaite bénéficier d'une aide financière communautaire au montage des opérations locatives sociales. Elle souhaite également disposer d'une plus grande visibilité sur les attributions. Actuellement elle contribue au financement de la surcharge foncière de plusieurs opérations.

(N.B. les données des deux derniers paragraphes sont issues du document établi par la CASE (19 mai 2009) dans le cadre du PLHI 2008-2013)

### **Documents d'urbanisme :**

**PLU :** la commune a un PLU dont la dernière modification a été approuvée le 26 juin 2006.

**SCOT :** la commune ne dispose pas d'un SCOT.

**PLHI :** un PLHI est en cours de mise au point et d'approbation par la CASE ; la dernière version a été débattue lors de la réunion du 19 mai 2009.

## Zonage du PLU :

Le zonage du PLU de la commune comprend :

- 10 zones urbaines (UA à UF, UF1, UG, UI et UR)
- Une zone AU d'extension urbaine, comprenant deux secteurs :
  - AUa : dit "Le Pivost", situé à l'Ouest de la commune, en bordure de la zone naturelle le long de la Seine,
  - AUE: dit "La Mare à la Viorne", situé au Nord-Est de la commune, en bordure sud de la Francilienne dans le quadrant sud-est de l'échangeur N104/D33.
- Une zone naturelle comprenant plusieurs secteurs :
  - une vaste zone à l'Ouest de la commune le long de la Seine, dont une grande partie est en zone inondable,
  - le bois des Près hauts, situé à l'Est de la commune, et se retournant vers le Nord en limite Sud, de la zone AUE,
  - le bois de Villouvette, situé en prolongement ouest du secteur ci-dessus, en bordure Sud du ru des Près-Hauts,
  - divers secteurs dans la commune correspondant à des espaces de détente.

L'importance de ces zones N est à noter ; en particulier, les trois premiers secteurs reliés par un "chemin de vie" constituent ainsi une ceinture verte pour les Saint-Germinois.



## **I – 3 - DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

Les descriptions ci-après sont issues principalement du texte de la pièce 0 “Notice explicative” du dossier d'enquête.

### **A – Rappel des objectifs du PLU approuvé le 27 juin 2005**

Les objectifs de l'élaboration du P.L.U. étaient les suivants :

- ouvrir à l'urbanisation les zones NA “Le Pivost” et de “la Mare de la Viorne”, et y définir un parti d'aménagement ;
- définir des objectifs en matière de diversité du parc de logements, notamment pour répondre à la demande locale ;
- actualiser et harmoniser le contenu du règlement d'urbanisme ;
- intégrer toutes les perspectives d'aménagement dans le fonctionnement intercommunal.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ont été définies dans une délibération du Conseil municipal en date du 12 mars 2002, elles sont les suivantes :

- promouvoir la réhabilitation du centre ancien, afin d'y favoriser le logement locatif ;
- étudier la restructuration du centre commercial ;
- définir les besoins, assurer la cohésion et la complémentarité des modes de déplacement ;
- mettre au point un projet urbain qualitatif pour la zone d'activités de “La Pointe Ringale”, y compris en matière de publicité
- préserver et développer les espaces verts, définir la vocation du lieu-dit “La Vallée”.

### **B – Rappel des objectifs de la première modification du PLU approuvée le 26 juin 2006**

L'objectif de la première modification approuvée en 2006, était principalement de favoriser la construction de logements (accession et surtout locatif social).

Elle portait sur les points suivants :

- La Pointe Ringale (emplacements réservés n° 4 et 5 pour construction de logements et secteur UBc).
- Le secteur situé au Nord du central téléphonique (création d'un secteur UBc).
- Le groupe scolaire de la Croix Verte (création d'un secteur spécifique UEa\*, assorti d'un règlement spécifique).
- Le secteur de la Fontaine Médicis (classement en zone N d'un espace naturel).
- Réduction à 8 mètres de l'emprise de l'emplacement réservé pour élargissement du Chemin d'Etiolles.

Cette modification a permis notamment la réalisation de logements sociaux qui sont en voie d'achèvement. Le retard pris par la commune par rapport aux objectifs de la loi SRU, pourra être ainsi réduit.

## C – Objectifs du projet de modification du PLU soumis à l'enquête

Les objectifs du projet de la 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<sup>er</sup> 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 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 et de restructuration dans le secteur du centre commercial de la Croix Verte.

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.”*

Cette condition est nécessaire pour que la procédure de modification puisse être appliquée. (article L123.13 du Code de l'urbanisme.

## D – Description du dossier soumis à l'enquête

### 1 - composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête comprend :

- une notice explicative (Pièce 0),
- la procédure de l'enquête (Pièce 1),

ainsi que l'ensemble des pièces modifiées du PLU, à savoir :

- Pièce 2.1 : Extraits du rapport de présentation - Chapitre III ; justification des dispositions du PLU et chapitre IV – Mise en œuvre du PLU (pages 72 à 80 et 95 à 98) avec les annexes 1 et 2.

Le pétitionnaire précise dans la page sommaire que les modifications (mises en caractères gras) ne portent que sur :

- la délimitation des zones (page 72),
- la présentation et la définition des zones ainsi que le tableau des superficies et réceptivités (pages 75 à 80),
- les équipements publics et les emplacements réservés, dans le chapitre IV-B “Les actions d'accompagnement” (page 96)
- Pièce 2.2.b : Orientations d'aménagement. Cette pièce complémentaire au PADD et facultative dans un dossier de PLU a été ajoutée pour préciser les orientations d'aménagement pour 3 zones spécifiques, à savoir :
  - La zone AUe (Mare à la Viorne)
  - La zone AUa (Le Pivost) objet de la première modification,

- Le quartier de la Croix Verte (zone UE) et plus particulièrement le Centre commercial (Zone UEb)

Cette pièce est complétée par une annexe correspondant à une étude réalisée par l'AFTRP et datée de février 2009.

Cette étude illustre le document précédent par un exemple d'aménagement possible du site de la Mare à la Viorne.

- Pièce 3 : Plan définissant graphiquement le zonage et les emplacements réservés.
- Pièce 4 : Règlement.
- Pièce 5a : Liste des emplacements réservés.

La pièce 4 est complète ; il est à noter que comme précisé en pièce 0 (page 2, au chapitre 2.4), la lecture des modifications est facilitée *par un texte barré en cas de suppression et par un encadrement pour un texte nouveau*.

Cependant cette procédure ne s'applique pas pour les mises à jour des nouvelles références au Code de l'Urbanisme.

## **2 – Modifications du Titre I (Dispositions Générales) du Règlement**

Le dossier d'enquête présente non seulement les dispositions nouvelles ou modifiées au titre de la deuxième modification, mais aussi celles de la première modification approuvée le 7 juin 2006.

Dans ce chapitre et les suivants, ne seront évoquées que celles de la deuxième modification ; ce sont seulement elles qui sont soumises à l'enquête.

Les dispositions générales ont été mises à jour en fonction de la réglementation en vigueur. Ces modifications n'ayant pas été contestées par le Public, on pourra consulter le détail de ces mises en jour dans la pièce 4 du dossier.

On peut noter cependant l'application de l'article R 123-10-1 en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2007. (page 4 du Règlement : cas d'une division en propriété ou en jouissance)

## **3 – Modifications concernant l'ensemble des zones**

Au cours de la mise au point du PLU, une concertation s'est déroulée entre la municipalité et les responsables des associations syndicales gérant les lotissements de la commune.

Ces discussions ont abouti à un large consensus et une adaptation des différents articles du règlement, repérés ci-après entre parenthèses.

Les mesures principales proposées concernant l'ensemble des lotissements sont les suivantes:

- interdiction des installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur (art.1)
- les bûchers accolés à la construction principale sont autorisés. Ils devront respecter un retrait d'un mètre minimum par rapport à la limite séparative ou être accolés à la limite séparative. (art.7)
- les abris de jardins et piscines seront implantés au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, appréciée par rapport à l'alignement de la voie de desserte de la propriété, et à un mètre minimum des limites séparatives.
- pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle sera respectée pour l'une au moins des façades arrières. (art.7)
- 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 15 % de la surface de toiture. 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. (art.11)
- pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (art.12)
- la Municipalité envisage d'instituer un dépassement du C.O.S de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. (art. 14)

Ces deux dernières mesures correspondent à l'application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (respectivement les articles L123-1-3 et L128-1)

Le projet de modification du PLU comporte en outre quelques articles spécifiques à certaines zones, répondant à des demandes particulières des ASL concernées.

#### **4 – Modifications spécifiques concernant la zone UEb (Centre commercial de la Croix Verte)**

Une des orientations du PADD est de *“restructurer le centre commercial, de manière notamment à favoriser la fréquentation commerciale, à améliorer son accessibilité sa composition architecturale et sa densité construite”* (page 7)

Il est précisé en outre (page 15), que le centre commercial de la Croix Verte *“se révèle “hors d'échelle” en terme de centralité et de morphologie urbaine, et sa restructuration constitue l'un des objectifs de l'élaboration du PLU”*

Dans le PLU actuellement en vigueur, la réalisation de logements collectifs sur la zone UEa, et de constructions à usage d'habitation sur la zone UEa\* sont possibles sous conditions. En revanche ces types de logements ne sont pas autorisés sur la zone UEb.

Dans le projet soumis à l'enquête, une des principales modifications est l'autorisation de réalisation de logements (art. UE2 ; dernier paragraphe)

La hauteur maximale et les règles d'implantation de ces logements sont données par les articles UE.7 et UE.10 du règlement complété par un plan donné dans les orientations d'aménagement (pièce 2.2.b)

Ce plan dit d'épannelage propose trois zones :

1. Une zone périphérique, de 13 mètres de large non aedificandi, sur laquelle sont cependant autorisés les ouvrages techniques ou architecturaux avec une hauteur de 5 mètres maximum et un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété de 5 mètres minimum,
2. Une zone de transition de 18 mètres de large, parallèle à l'avenue Guillaume Apollinaire, pour laquelle la hauteur de construction est limitée à 10 mètres,
3. Sur tout le reste de la zone, la limite de hauteur est de 14,50 mètres, ce qui autoriserait un niveau de commerce surmonté de 3 niveaux d'habitation,

Les autres prescriptions du PLU ont été conservées, notamment :

- l'emprise au sol des constructions limitée à 40% (art. UE.9),
- l'obligation de toitures à pentes pour les constructions à usage d'habitations, sauf en zone UEa\* où les toitures terrasse sont autorisées. (art. UE.11),
- les règles concernant le stationnement (art. UE.12) et l'obligation de planter (art. UE.13),
- le coefficient d'occupation des sols qui reste fixé à 0,60 (art. UE.14)

On peut noter que les hauteurs maximales autorisées pour les zones adjacentes sont :

- zone UD : 9 m
- zone UBa : 3 niveaux construits, soit R+1+ comble, dans la limite de la hauteur au faîtage existante,
- zone UEa : 12 m au faîtage

## 5 – Modifications concernant la zone AUe (Mare à la Viorne)

L'ouverture à l'urbanisation du lieu-dit "Mare à la Viorne" pour améliorer l'équilibre habitat-emplois et développer l'offre en équipements collectifs est clairement définie dans les orientations du PADD (page 8)

Il est précisé en outre (page 21), que sur cette zone "*sera réalisée la nouvelle zone d'activités devant accueillir de l'hôtellerie, des services et des équipements. Cette ouverture à l'urbanisation est également l'un des enjeux majeurs de l'élaboration du PLU*"

Comme pour la zone UEb, une des principales modifications du PLU est l'autorisation de réalisation de logements (page 76 du règlement)

Les adaptations du règlement proposées sont les suivantes :

- pour la hauteur maximale des constructions, le règlement comportait deux zones pour lesquelles la hauteur maximale autorisée à l'acrotère était respectivement de 10 et 12 mètres. Le projet proposé retient une zone unique avec la valeur de 12 mètres, en précisant 4 niveaux maximum, soit R +2 + Comble. (art. AU.10)
- règles de stationnement identiques aux autres zones, pour les logements (art AU.14)

Par ailleurs les Orientations d'Aménagement précisent que "*la principale évolution introduite par la modification du P.L.U réside dans une diversification de sa vocation, de manière à y permettre la construction de logements collectifs. D'autre part, la vocation initiale pour l'accueil d'équipements est confirmée, avec des projets d'implantation spécifiques : gymnase, centre technique municipal.*"

En ce qui concerne la justification par rapport aux critères de qualité, il est précisé en page 3, que :

- les normes d'isolation acoustique pour les logements prescrites par l'arrêté préfectoral n°109 du 20 mai 2003, devront être respectées,
- les conditions d'accès et de sécurité routière à la rue Jean Giono doivent être résolues.
- la qualité architecturale sera sans surprise, avec un renvoi aux prescriptions de l'article AU.11 du règlement.

## **II - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **II-1 – CHRONOLOGIE DE L'ENQUÊTE**

- a. 11 mars 2009 : lettre (Annexe 2) par laquelle la Commune de Saint-Germain-lès-Corbeil demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet :  
*La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.*
- b. 16 mars 2009 : Décision n°E09000056/78 de Madame le Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES, nommant Monsieur Dominique MICHEL, Ingénieur BTP en retraite comme Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique (Annexe 3)
- c. 19 mars 2009 : la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil m'adresse un exemplaire d'un dossier provisoire d'enquête.
- d. Du 26 au 31 mars 2009 : fixation par échange d'e-mail des modalités de l'enquête (durée, date, nombre et dates des permanences) et fixation d'une réunion le 9 avril 2009 à 10h à la mairie.
- e. 01 avril 2009 : Arrêté n° 2009/41 de M. le Maire de Saint-Germain-Lès-Corbeil prescrivant l'ouverture de l'enquête. (Annexe 4)
- f. 09 avril 2009 : Réunion à la Mairie de Saint-Germain-Lès-Corbeil entre le commissaire enquêteur et les représentants de la commune et visite détaillée des lieux.  
Le compte-rendu de cette réunion est donné en annexe 5.
- g. 09 avril 2009 : 1<sup>ère</sup> parution de l'avis d'enquête dans le journal « LE PARISIEN » Annonces judiciaires et légales, édition du département de l'Essonne et dans le journal hebdomadaire « LE REPUBLICAIN », édition Nord-ESSONNE, dans la rubrique « Annonces légales ». (Annexe 6)
- h. 21 avril 2009 : la Commune me transmet par courrier recommandé le dossier d'enquête.
- i. 30 avril 2009 de 14h00 à 17h00: Ouverture de l'enquête et première permanence du commissaire enquêteur.
- j. 30 avril 2009 : 2<sup>o</sup> parution de l'avis d'enquête dans le journal « LE PARISIEN » Annonces judiciaires et légales, édition du département de l'Essonne et dans le journal hebdomadaire « LE REPUBLICAIN », édition Nord-ESSONNE, dans la rubrique « Annonces légales ». (Annexe 7)
- k. 06 mai 2009 de 14h à 17h : deuxième permanence du commissaire enquêteur.
- l. 16 mai 2009 de 08h30 à 11h30: troisième permanence du commissaire enquêteur.
- m. 30 mai 2009 de 09h à 12h : quatrième permanence du commissaire enquêteur.
- n. 02 juin 2009 de 14h00 à 17h00 : cinquième permanence du commissaire enquêteur et clôture du registre d'enquête.

### **II-2 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.**

#### Initiation de l'enquête

Après avoir été nommé par Décision n°E09000056/78 de Madame le Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES comme Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil, j'ai pris contact par téléphone le 18 mars 2009 avec Madame Pascaline VANDENHEEDE (en charge de ce dossier au Service de l'Urbanisme de la Mairie) pour demander:

- une réunion avec le pétitionnaire, avec une visite de la commune,
- un exemplaire du dossier d'enquête

Ce dossier (qui était en version provisoire) m'a été adressé par bordereau du 19 mars, reçu dès le 20 mars et la réunion a été fixée au 9 avril.

J'ai alors :

- pris connaissance du dossier d'enquête,
- constaté que sa composition est conforme à la réglementation et permet de bien comprendre l'objet de l'opération,
- entre les 26 et 31 mars, fixé en accord avec la mairie et par échanges d'e-mail, les modalités pratiques de l'enquête, à savoir :
  - une enquête du 30 avril au 02 juin 2009, soit 34 jours calendaires,
  - 5 permanences les 30 avril, 6 mai, 16 mai, 30 mai et 02 juin 2009.

Ces dates ont été confirmées dans l'arrêté n° 2009/41 du 1<sup>er</sup> avril 2009 pris par Monsieur le Maire de Saint-Germain-Lès-Corbeil. (Annexe 4)

Après un examen détaillé du dossier provisoire, j'ai transmis le 7 avril mes "notes de lecture" comportant un certain nombre d'observations mineures et quelques questions.

Celles-ci ont été examinées au cours de la réunion du 9 avril, qui a eu lieu en présence de :

- M. Jean-Pierre MARCELIN, Maire
- Mme Pierre LORIN, Maire adjoint (Urbanisme),
- M. Christophe RAFFOUX, Directeur des Services Techniques,
- Mme Pascaline VANDENHEEDE, en charge de l'urbanisme,

Le compte-rendu de cette réunion est donné en annexe 5.

Préalablement à cette réunion j'ai pu faire une première visite de la commune, puis une deuxième guidée par Monsieur LORIN.

J'ai pu constater que l'affichage de l'enquête était déjà en place et que les conditions matérielles d'accueil du public étaient satisfaisantes.

J'ai conseillé à la commune de mettre en ligne le dossier d'enquête sur le site internet de la commune, ce qui a été fait dès le premier jour de l'enquête.

Au cours de la réunion qui a suivi ces visites, j'ai demandé les traces écrites des réunions d'information et de concertation du projet pour valider la non-nécessité d'une réunion publique.

Ces documents m'ont été adressés par voie électronique ; la liste des réunions organisées par la municipalité est donnée en annexe n°8.

J'ai pu également avoir communication du dernier bulletin municipal, dans lequel 2 pages étaient consacrées à l'enquête. (Annexe 9)

En fonction de ces informations, j'ai estimé que l'information du public était suffisante et que par conséquent une réunion publique n'était pas nécessaire.

Le dossier définitif de l'enquête m'a été transmis par courrier recommandé le 21 avril 2009.

### Notification du dossier d'enquête

Conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées et aux communes limitrophes (voir liste en annexe 24)

Le projet ne concerne qu'une modification du PLU, l'avis des personnes consultées n'est pas demandé pour ce type d'enquête.

### Publicité et information du Public

La publicité officielle a été faite par voie de presse dans le quotidien « le Parisien » et l'hebdomadaire « LE REPUBLICAIN », édition Nord-ESSONNE, le 9 avril soit 21 jours avant le début de l'enquête et le 30 avril, jour d'ouverture de l'enquête. (Voir annexes 6 et 7)

J'ai vérifié que l'affichage public était bien présent dans les panneaux administratifs prévus à cet effet, pendant toute la durée de l'enquête.

La commune a en outre procédé à un affichage complémentaire en divers endroits répartis sur toute la commune. La liste des points d'affichage est donnée en annexe 10.

Le certificat d'affichage établi par Monsieur le Maire de Saint-Germain-lès-Corbeil est donné en annexe 11, avec copie de cette affiche.

Toutes ces informations étaient disponibles sur le site internet de la commune dès le début du mois d'avril et j'ai pu également constater que conformément à mon souhait, le dossier d'enquête était téléchargeable dès le premier jour de l'enquête.

### Déroulement de l'enquête

Les registres ont été mis à la disposition du Public pendant toute la durée de l'enquête, du jeudi 30 avril (14heures) au mardi 2 juin 2009 (17heures) inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, à savoir de :

- 8heures30 à 12 heures15, les lundi, mardi, jeudi et vendredi,
- 8heures30 à 12 heures les mercredi et samedi,
- 13heures30 à 17heures30, les lundi, mardi, jeudi et vendredi,
- 13heures30 à 17heures le mercredi.

La mairie a été ouverte tous les jours sauf les 5 dimanches du mois de mai, le 1<sup>er</sup>, 2, 8, 9 et 21 mai, ainsi que le 1<sup>er</sup> juin. Le public a donc pu consulter le dossier 23 jours dont 3 samedis.

Le 30 avril 2009, de 13h30 à 14h, j'ai paraphé chaque page du premier registre, ainsi que toutes les pièces du dossier d'enquête.

Tous les autres registres ont pu être signés par mes soins avant leur mise en service.

Lors de la permanence du 30 mai, j'ai ouvert 2 registres complémentaires sur feuilles blanches numérotées et paraphées par mes soins. J'ai joint en fin de permanence ces registres complémentaires au registre n°5.

Au total, j'ai tenu 5 permanences :

- |                  |                 |                  |
|------------------|-----------------|------------------|
| - jeudi 30 avril | de 14 heures 00 | à 17 heures 00 ; |
| -mercredi 6 mai  | de 14 heures 00 | à 17 heures 00 ; |
| -samedi 16 mai   | de 08 heures 30 | à 11 heures 30 ; |
| -samedi 30 mai   | de 09 heures 00 | à 12 heures 00 ; |
| -mardi 2 juin    | de 14 heures 00 | à 17 heures 00 ; |

L'enquête a été close le 2 juin 2009, à 17 heures.

### Prolongation de l'enquête

La durée de l'enquête et l'information du public ayant été faites en conformité avec les règlements en vigueur et complétées par les moyens décrits ci-avant, le public ayant ainsi été suffisamment informé, il ne m'est pas apparu utile de demander une prolongation de l'enquête.

Je n'ai eu aucune demande formelle dans ce sens. On peut simplement noter que Monsieur PETEL m'a demandé quelles étaient les conditions requises pour une telle prolongation ; demande à laquelle j'ai répondu par courriel le 15 mai.

## II-3 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

### Recueil des observations du public :

L'affluence du public a été exceptionnellement importante pendant toute la durée de l'enquête, tant au cours des 5 permanences que tous les jours d'ouverture de la Mairie.

En effet, 6 registres numérotés 1 à 5 et 8 ont été nécessaires pour recueillir **394 observations**.

Un dossier réalisé par :

- Thierry DOUENCE, architecte DPLG, consultant urbaniste auprès de l'association MESSAGE, et
  - Yann PETEL, Président du groupe des élus de l'opposition,
- a été collé sur les registres n° 6 et 7, le 29 mai 2009.

J'ai reçu en outre un très nombreux courrier, puisqu'au total j'ai dénombré **463 lettres**, qui selon mes instructions ont été classés en deux volumes, par le Service de l'Urbanisme de la Mairie.

- Dans le premier volume les **118** courriers déposés ou envoyés directement à la mairie à mon intention, par leurs signataires.  
Ces courriers ont été numérotés du n°1 au n° 118.
- Dans le deuxième volume, ont été placés :
  - d'une part **23** courriers, numérotés du n° M1 au numéro M23, qui m'ont été remis lors de la permanence du 30 mai 2009, par un représentant de l'ASL\* de MAUPERTHUIS,
  - d'autre part **312** courriers, numérotés du n° S1 au numéro S312 qui m'ont été remis par des représentants de l'association "Message d'Avenir", lors de la permanence du 30 mai 2009 pour 274 lettres et lors de la dernière permanence du 2 juin 2009, pour 38 lettres.  
Il est à noter que **10** de ces courriers sont composés chacun de 2 lettres, une au nom de Monsieur, l'autre au nom de Madame.  
C'est donc **345** courriers qui sont placés dans ce deuxième volume, dont **322** (=312+10) de l'Association « Message d'Avenir » et **23** de l'ASL de MAUPERTHUIS.

### Déroulement des permanences :

Dès la première permanence l'affluence a été particulièrement importante et le public trop nombreux (et parfois indiscipliné) ne m'a pas permis de donner toutes les explications nécessaires aux personnes qui le souhaitaient dans des conditions satisfaisantes.

En conséquence, j'ai pris la décision pour les quatre permanences suivantes de ne recevoir qu'une personne à la fois (ou une famille)

J'ai rédigé une note pour publication par voie d'affiche, et l'ai transmise par courriel à Monsieur le Maire le 4 mai 2009.

La municipalité a mis en place cette affiche dès le 5 mai (voir cette affiche en annexe 12)

Une salle d'attente a été organisée dans le hall de la Mairie et un dossier complémentaire a été mis à la disposition du public, dans cette zone d'attente.

Pendant les heures d'ouverture de la Mairie, pour permettre au public de consigner leurs observations dans des conditions de calme et de confort suffisant, le dossier et les registres d'enquête ont pu être consultés dans le bureau de Madame Pascaline VANDENHEEDE, dans lequel une zone munie d'une table a été réservée à cet effet. Ces dispositions ont été prises bien sûr, avec mon accord.

Si certaines personnes ont critiqué l'exiguïté des locaux affectés à cet usage, je pense que ces mesures étaient indispensables au bon déroulement de l'enquête.

Les quatre permanences suivantes se sont déroulées dans d'excellentes conditions. J'ai reçu de façon quasi-continue les personnes qui souhaitaient avoir des explications sur le dossier et/ou sur les procédures de l'enquête.

Lors de la quatrième permanence, une manifestation a été organisée devant la mairie sans troubler en aucune façon ma mission. Je tiens à remercier à cette occasion le personnel de la mairie et les organisateurs de la manifestation qui ont suivi à la lettre mes recommandations.

Compte tenu de l'affluence rencontrée aux permanences, j'ai accepté de recevoir les responsables des associations syndicales des lotissements et du centre commercial, qui le souhaitaient.

J'ai ainsi reçu à la mairie :

- le lundi 18 mai :
  - à 14 heures : Monsieur PETEL, Président de l'ASL Val Fleury et tête de liste lors du 2<sup>ème</sup> tour des élections municipales, contre la liste élue. Monsieur PETEL était accompagné par Monsieur DOUENCE, architecte.
  - à 15 heures 30 : Monsieur HERMOUCHE, Président du Conseil Syndical du Centre Commercial La Croix Verte I et II
- le mardi 19 mai à 14 heures Monsieur GERMAIN, Président de l'ASL Champclair,
- le vendredi 29 mai à 15 heures, à nouveau Monsieur PETEL accompagné par Monsieur DOUENCE, pour remise du dossier fait par l'association Message d'Avenir. Ce dossier a été placé par leurs soins dans les registres n° 6 et 7.

### Bilan :

Au bilan cette enquête publique a mobilisé une grande partie de la population, ce que montre à l'évidence le nombre des observations sur les registres et le volumineux courrier qui m'a été adressé.

Après la mise au point de la première permanence, les conditions du déroulement de cette enquête ont été bonnes.

Je suis persuadé que tous ceux qui ont eu besoin d'explications ont pu les obtenir et que tous ceux qui souhaitaient donner leur avis ont pu le consigner sur les registres ou par courrier.

Les personnes opposées à tout ou partie du projet ont pu se manifester, ce qui est l'objet de l'enquête.

Même si certains ont abusé de ce droit en consignant leur refus plusieurs fois dans les registres et les courriers en se contentant de recopier les instructions de leurs associations, la qualité de nombreuses observations (pour ou contre) ont enrichi le débat.

Ces échanges m'ont permis de mieux comprendre les enjeux de l'enquête, les inquiétudes et souhaits de la population et vont permettre à la municipalité d'améliorer le plan local d'urbanisme de leur commune, ce que je souhaite vivement.

### Remerciements :

Par le présent rapport, je tiens à remercier tous ceux qui m'ont apporté leur aide pour que cette enquête se soit déroulée dans de bonnes conditions, malgré les vives contestations qu'elle a provoquées :

- au public et aux responsables des associations qui ont toujours été courtois à mon égard et qui ont su m'écouter, voire suivre mes conseils,
- aux élus qui ont répondu à toutes mes interrogations et sollicitations avant l'enquête et qui ont su ne pas intervenir pendant celle-ci pour préserver mon indépendance,
- à Madame Pascale VANDENHEEDE surtout, qui tout en étant toujours très respectueuse de ma fonction a pu m'apporter toute l'aide matérielle sans laquelle je n'aurais pas réussi à mener ma tâche tant les sollicitations ont été nombreuses.

Elle a su toujours prévoir les besoins matériels (dossier et registres complémentaires), organiser mes rendez-vous, classer les courriers et me transmettre par e-mail ou courrier toutes les copies des registres, courriers et informations diverses.

## **III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

### **III-1 – GÉNÉRALITÉS**

#### ***1.1.- Exposé de la méthode utilisée pour l'examen des observations.***

Comme indiqué ci-avant, les réactions du public ont été exceptionnellement nombreuses, puisque j'ai reçu 463 courriers, un mémoire intitulé "PROJET DE CENTRE VILLE" réalisé par MM PETEL et DOUENCE et 394 observations consignées sur 6 registres.

Dans ces 858 documents beaucoup d'observations, interrogations et suggestions se recourent. Certaines sont favorables à tout ou partie des modifications du PLU proposées par la commune ; d'autres beaucoup plus nombreuses (ce qui est courant dans une enquête publique) sont défavorables, voire violemment opposées au projet.

Il n'est pas question, bien sûr, de répondre individuellement à chacun de ces documents, ce serait beaucoup trop fastidieux et illisible pour le public qui souhaiterait prendre connaissance de mon rapport.

C'est pourquoi, après une analyse de toutes les observations et courriers reçus, j'ai procédé de la façon suivante :

- au fur et à mesure de la lecture des observations (commencée dès le 30 avril) j'ai établi une liste des observations en les classant et les numérotant,
- j'ai pour chaque registre et pour les courriers reçus établi des tableaux avec pour chaque document un numéro d'ordre, le nom et l'adresse (si renseignés) de l'auteur du document, le numéro des observations (voir chap. III-2.1 ci-après) et en dernière colonne une appréciation globale (T = refus, A = acceptation, A/R = acceptation ou refus partiel et/ou avec réserves)

Je suis conscient qu'un tel classement est quelque peu arbitraire pour la dernière colonne et aussi pour l'interprétation du texte en un nombre limité d'observations.

Tout au long de cette analyse, j'ai essayé de rester fidèle à l'esprit de chacun et j'espère que si quelques inexactitudes subsistent, les personnes concernées trouveront la réponse qu'ils espéraient dans une des rubriques voisines.

J'ai estimé cependant que quelques courriers, ainsi que les mémoires consignés dans les registres 5 (pages 26 à 31), 6 et 7 justifiaient une analyse particulière.

Ceux-ci font l'objet des chapitres III-3 et III-4.

Enfin, à l'examen de certains courriers, j'ai estimé nécessaire d'avoir les éléments de réponse de la municipalité ; c'est pourquoi j'ai adressé plusieurs courriers et courriels à la Mairie.

- le 27 mai 2009 (courrier donné en annexe 13)
- le 8 juin 2009 (courrier donné en annexe 14)
- le 16 juin 2009 (courriel donné en annexe 25)

Monsieur le Maire m'a répondu par les courriers suivants :

- le 5 juin 2009, référencé 2009-465 en réponse à ma lettre du 27 mai (annexe 15),
- le 9 juin 2009, référencé 2009-475 en réponse à ma note du 9 juin (annexe 16)
- le 11 juin 2009, référencé 2009-481 en complément des deux précédents (annexe 27)
- le 01 juillet 2009 référencé 2009-542 (annexe 28) en réponse à mon courriel du 16 juin 2009 et faisant également suite à la réunion du 19 juin 2009 et à mon courrier du 23 juin 2009 (annexe 26).

Par ailleurs j'ai sollicité un rendez-vous auprès de Madame Christine VALENZA, directrice développement de Simply Market, réseau Ouest.

Madame VALENZA m'a reçue dans ses bureaux de Chilly-Mazarin le 24 juin 2009 et a répondu à toutes mes interrogations.

A ma demande j'ai eu deux rendez-vous avec Monsieur le Maire, assisté de Messieurs LORIN, VENAUD et RAFFOUX.

- le 19 juin 2009,
- le 9 juillet 2009,

A l'issue du premier rendez-vous, compte-tenu du nombre important d'observations et des difficultés rencontrées au cours de cette enquête j'ai pris la décision de différer la diffusion du rapport de deux semaines.

J'ai confirmé cette décision par mon courrier du 23 juin 2009 à Monsieur le Maire avec copie à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.(annexe 26)

Les réunions et les échanges par courriers, courriels et téléphoniques entre moi-même et mes interlocuteurs de la Mairie ont été fructueux.

Je suis persuadé qu'ils permettront d'améliorer le projet de modification du PLU et de réduire les tensions qui se sont manifestées tout au long de l'enquête.

### ***1.2.- Commentaires sur les tableaux des observations recueillies.***

Les tableaux permettant de classer les observations en identifiant leurs auteurs sont donnés dans les annexes 17 à 20 :

- annexe 17 : registres 1 à 5 et 8
- annexe 18 : 118 courriers reçus ou déposés en mairie
- annexe 19 : 23 courriers remis par l'ASL du Parc de Mauperthuis,
- annexe 20 : 312 courriers remis par l'Association "Message d'Avenir "

Pour l'annexe n° 20, le lecteur pourra remarquer que j'ai effectué un double travail de classement :

1. j'ai identifié (ou regroupé) les courriers provenant d'une même adresse (en général une seule famille) et contenant le même texte, en général au mot près les quatre observations conseillées par l'association "Message d'Avenir" dans son tract reproduit en annexe 21.

Les lettres d'une même adresse sont repérées par le texte "idem lettre xxx" et les 4 observations correspondent aux numéros 13a, 34, 57 et 3a.

Sur **312** lettres, j'ai dénombré ainsi **218** adresses différentes.

2. L'examen de ces 312 lettres montre que seules **10** lettres proposent des observations différentes ou complémentaires à celles conseillées par l'association.

Après avoir passé la plus grande partie du week-end de Pentecôte à lire et trier les 274 premiers courriers j'ai fait part de ma réaction à Monsieur PETEL, Président de cette association, ce par courriel du 1<sup>er</sup> juin en écrivant :

*"Le paquet remis samedi me donne un travail non négligeable pour compter le nombre de signataires d'une part et le nombre de logements ayant un ou plusieurs représentants qui ont recopié quasi intégralement vos conseils à quelques rares exceptions. Vous pourrez le constater plus tard, dans mon rapport. "*

Ce courriel a provoqué une réponse par le courrier N° 99, analysé ci-après au chapitre III-4.

## III-2 – EXAMEN DES OBSERVATIONS

Dans le présent chapitre, on trouvera mes réponses à toutes les observations, à l'exception de quelques courriers qui font l'objet du chapitre III-4 et du mémoire "PROJET DE CENTRE VILLE" traité au chapitre III-3.

### 2.1.- Classement des observations.

Les observations ont été regroupées en quatre rubriques.

A l'intérieur de chaque rubrique, j'ai distingué les observations défavorables au projet de celles favorables.

A l'intérieur de chaque sous rubrique, les observations présentant des thèmes similaires ont le même numéro et se distinguent par des lettre "indice"

Rubrique	Observations	
	défavorables	favorables
I Observations Générales	1 ; 2a à 2e ; 3a à 3e ; 4a à 4c ; 5	6 ; 7 ; 8
II Observations sur la zone UEb Centre commercial	11 ; 12a à 12c ; 13a à 13 ; 14a à 14c ; 15 a à 15c ; 16a et 16b ; 17 ; 18 ; 19 ; 20 et 20bis	21a à 21d ; 22a à 22c
III Observations sur la zone AUe Mare à la Viorne	31 ; 31a ; 32 ; 33 ; 34 ; 35 ; 36 ; 37 ; 38 ; 38a ; 39	41 ; 42 ; 43 ; 44
IV Observations sur les autres zones	52a et 52b ; 53 ; 54 ; 55 ; 56 ; 57 ; 58 ; 59 et 60	51
V Observations non liées directement à l'enquête	61a à 61c ; 62 ; 63a et 63b ; 64 ; 65 ; 66 ; 67 ; 68 ; 69	

Dans les 5 objectifs de l'enquête (chapitre I-3 C),

- Les objectifs n°4 et 5 sont traités dans les rubriques respectives III(Mare à la Viorne) et II (Centre commercial).
- Les objectifs n°3 (cahier des charges des ASL) et n°1 (nouvelles références du code de l'urbanisme) sont traités dans la rubrique IV (Autres zones).
- L'objectif n°2 (ajustements mineurs au plan règlementaire ou en termes de zonage) n'a pas soulevé d'observation. Les ajustements de zonage concernent principalement les limites des zones UEa et UEa\*.

**2.2.- Observations générales**

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
1	Opposition à la modification du PLU, sans motivation explicite hors considérations générales sur l'environnement et le cadre de vie de la commune.	Cette opposition est presque toujours associée au refus d'immeubles dans la restructuration du centre commercial. Elle traduit l'attachement de nombreux Saint-Germinoises au caractère pavillonnaire et de faible densité des lotissements de la commune. Si cette crainte peut être comprise pour les pavillons situés à proximité du centre commercial, elle est largement irraisonnée pour la majorité des habitants de la commune.
2a	Opposition à la construction de logements sociaux sur la commune.	Une opposition systématique à la réalisation de logements sociaux est indéfendable et non conforme à la loi SRU.
2b	Estime que si les logements sociaux sont souhaitables pour favoriser la mixité sociale, les projets envisagés sont trop déséquilibrés, car ils portent atteinte à l'identité pavillonnaire de la ville.	L'implantation et la réalisation d'immeubles sociaux ne peuvent être réussies que si : - elles favorisent effectivement la mixité sociale, - elles sont précédées d'une consultation de la population et des riverains en particulier. Pour les logements réalisés, la première condition est de mon point de vue assez bien remplie (avec un bémol pour la Pointe Ringale), la deuxième si elle a eu lieu n'a pas convaincu la population qui s'est exprimée.
2c	Opposition de principe à la construction d'immeubles.	Vu la hauteur maximale des réalisations et des projets communaux, cette opposition de principe est difficilement compréhensible. (peur irraisonnée d'avoir un immeuble sous ses fenêtres ?)
2d	Opposition de principe à la construction de logements qui vont accroître les problèmes de circulation.	Voir observation 15b
2e	Est-il possible, lors d'une modification du PLU, d'autoriser des constructions de logement dans des zones non autorisées dans la version en cours.	Oui, c'est bien une des raisons valables pour engager une modification d'un PLU. La seule question valable, posée par ailleurs, est de vérifier que cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ; auquel cas la procédure de modification ne serait pas licite.
3a	Souhaite une information sur les projets envisagés, à l'aide de plans et/ou maquettes par exemple. Considère que la municipalité n'a pas donné d'informations suffisantes. Demande une concertation préalable à tout projet pouvant modifier le cadre de vie.	La signification et l'objet d'un plan local d'urbanisme n'a pas été compris par le public qui s'est manifesté lors de cette enquête. Pour la restructuration du centre commercial, en particulier, il y a eu confusion entre le projet lui-même et la fixation des règles permettant sa conception puis sa réalisation. Les réactions négatives d'une partie de la population à des réalisations telles que les immeubles sociaux de la Pointe Ringale auraient dû mettre en garde l'équipe municipale sur une nécessaire communication. Le fait de ne pas communiquer suffisamment tôt, sur l'étude préliminaire qui a permis de fixer les règles du PLU a aggravé ce manque de communication.

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
3b	Demande l'organisation d'une réunion publique.	Comme indiqué, dans mon rapport au chapitre II-2 "Initiation de l'enquête ", je n'ai pas estimé nécessaire d'organiser une réunion publique en fonction des nombreuses réunions organisées par la Mairie. Si j'estime que les informations données au cours de ces réunions n'ont pas atteint leur objectif, une réunion publique n'aurait fait qu'aggraver le climat de contestation sans pouvoir remédier au défaut de communication préalable, lors de l'élaboration du projet.
3c	Précise que les réunions avec les ASL ne concernaient que les adaptations du PLU concernant les cahiers des charges de leurs associations et en aucun cas des modifications (contestées) du centre ville et de la zone AUe (Mare à la Viorne). La présentation de l'enquête faite dans le bulletin municipal du 10 avril, sous-entend un accord des ASL sur ces modifications, ce qui n'est pas le cas.	Il est exact que les responsables des ASL n'ont été consultés que sur les modifications du PLU concernant leurs lotissements. Il n'y a aucune ambiguïté sur les comptes rendus des réunions correspondantes et l'équipe municipale n'a jamais dit le contraire. Si la phrase incriminée dans le bulletin municipal d'avril 2009 (annexe 9, page 8, dernier alinéa de la première colonne) peut présenter pour certains une ambiguïté, la phrase suivante faisant référence à la commission municipale d'urbanisme aurait dû éviter une telle polémique de la part de leurs auteurs. (voir en particulier les comptes-rendus de la Commission Urbanisme donnés en annexes 22 et 23)
3d	En cas d'approbation du PLU, comment les Saint-Germinoises pourraient être rassurées que les intérêts privés n'agiraient pas au détriment de l'intérêt collectif ?	A cette question, M. le Maire a donné sa réponse par son courrier du 5 juin 2009. (annexe 15) - Concertation avec les ASL et les représentants des commerçants, - Convocation de la Commission d'Urbanisme - M. le Maire prendra une délibération en Conseil Municipal afin d'adopter un périmètre de sursis à statuer. Avec la participation de tous, je considère que ces propositions vont dans le bon sens.
3e	Critiques sur l'organisation matérielle de l'enquête et/ou la période comprenant de nombreux ponts.	Même, s'il est toujours possible de mieux faire, je ne peux pas accepter ces critiques. (voir le chapitre II-2 ci-avant). Les ponts du mois de mai ont été compensés par un allongement de la durée de l'enquête. La mairie a été ouverte 3 samedis de 8h30 à 12h avec deux fois ma présence aux mêmes horaires.
4a	Le PLU doit être compatible avec le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI).	C'est exact, mais pour un PLHI approuvé. Lorsque le PLHI en cours d'élaboration avec la CASE, sera approuvé, la commune aura 3 ans, pour mettre en conformité son PLU, si cela s'avère nécessaire. Je suis d'accord avec la réponse de M. le Maire donnée dans le point 1 de son courrier du 5 juin 2009. (annexe 15)
4b	Le PLU ne peut pas (ou ne devrait pas) être modifié avant l'adoption du PLHI.	Ce n'est pas exact.
4c	Demande à Monsieur le Maire une information sur le PLHI de la CASE, puis l'organisation d'un débat public.	Cette demande me semble justifiée. Le bulletin municipal complété par le site internet de la commune pourrait constituer un outil efficace.

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
5	La construction de logements sociaux sous forme d'immeubles n'est pas conforme au PADD (pages 7 et 20)	Je renvoie le lecteur à la réponse donnée par l'Agence Eu. Créal qui a élaboré le projet suite à la commande de la Municipalité. (PJ n°1 au courrier que m'adressé M. le Maire le 5 juin 2009, en annexe 15)
6	Approuve la réalisation de logements sociaux.	Ces approbations n'appellent pas de commentaires particuliers de ma part.
7	Approuve les modifications du PLU, car elles favoriseront le développement et le renouveau de la commune.	
8	Approuve la disposition autorisant des panneaux solaires sur 15% de la toiture, mais demande une valeur minimale de 30 m <sup>2</sup> pour les toitures dont la surface est inférieure à 200 m <sup>2</sup> .	Je suis favorable à cette modification, ce pour éviter que les propriétaires de maison avec une surface de toiture inférieure à 200 m <sup>2</sup> soit privé de la mesure fiscale encourageant ce type de réalisation. Par courrier du 11 juin 2009 (annexe 27), propose de modifier les articles 11, avec les prescriptions suivantes autorisation pour " 30 m <sup>2</sup> , ou au maximum 25% de la surface totale de la toiture". J'approuve cette modification.

### 2.3- Observations sur la zone UEb - Centre commercial

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
11	Estime que la modification proposée sur cette zone constitue une modification substantielle du PADD	Même réponse qu'à l'observation n°5
12a	Conteste que le réaménagement du Centre Commercial de la Croix Verte ne peut se faire qu'en autorisant la construction de logements.	L'examen des comptes rendus de la Commission d'Urbanisme montre que la Municipalité a été soucieuse de la restructuration du Centre Commercial, inscrite dans le PADD, page 7 (Point n°2 de la délibération du conseil municipal du 12 mars 2002) Le Projet soumis à l'enquête propose de rendre possible la réalisation de logements collectifs. En effet, l'équipe municipale m'a expliqué qu'elle espère que cette possibilité rendra cette restructuration enfin possible. On peut affirmer le contraire ; il serait plus utile de faire une proposition donnant une solution faisable avec cette affirmation.
12b	Aurait souhaité avoir une justification économique d'un projet de réaménagement de la zone, rendu possible par la modification proposée.	Le projet évoqué lors de la réunion de la Commission Urbanisme du 21 novembre 2008 (annexe 22) n'a pas abouti. Fallait-il attendre un projet abouti pour lancer la modification du PLU? Je ne le pense pas.

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
12c	Est persuadé que la municipalité a un projet précis et ne comprends pas pourquoi celui-ci n'est pas présenté avec son étude d'impact avant la présente enquête.	Malgré les nombreuses réunions, la communication de l'équipe municipale a été mal faite (autant par les élus de la majorité, que ceux de l'opposition) pour la compréhension de l'objet et du processus d'élaboration du règlement du PLU de zone UEb. Les comptes rendus de la Commission Urbanisme apportent la réponse à cette question.
13a	Opposition à la hauteur proposée de 14,50 m, non motivée ou avec la seule raison qu'une telle hauteur va autoriser une urbanisation dense.	Cette crainte est fondée, malgré les limites apportées par le C.O.S. égal à 0,60 et 40% pour l'emprise au sol des constructions. (Valeurs inchangées par rapport à la version actuelle du PLU.) Cette crainte comme les suivantes montrent la nécessité d'une bonne concertation avant la délivrance d'un permis de construire.
13b	Opposition à la hauteur proposée de 14,50 m, entraînant un préjudice visuel pour les pavillons voisins de cette zone.	L'impact peut être significatif uniquement pour les habitations de la rue Guillaume Apollinaire. (Zone UD) La bande de 18 mètres de large avec une hauteur de construction de 10 m. maximum permet d'atténuer cet impact.
13c	Opposition à la hauteur proposée de 14,50 m, entraînant une dépréciation des pavillons voisins de cette zone.	Le dommage (dit de travaux publics) ne peut se juger qu'après la réalisation de l'ouvrage. La dépréciation, ne me semble pas évidente; en effet, si la restructuration est réussie, la proximité de commerces et de services peut valoriser une habitation.
13d	Opposition à la hauteur proposée de 14,50 m, autorisant des constructions sans (suffisamment) d'espaces verts et d'aires de jeux pour enfants.	Dans l'esprit des habitations de la commune, qui correspondent à une densité urbaine très faible, cette crainte est compréhensible. Si la nécessité d'un secteur locatif à loyers modérés est admise, il faut savoir trouver un moyen terme qui vu les coefficients rappelés à l'observation 13a ci-dessus me semble réalisable.
13e	Opposition à la hauteur proposée de 14,50 m, autorisant des constructions dont l'importance des travaux conduira à une gêne importante pendant leur durée.	Il est évident que les travaux sur cette zone, quelle que soit la solution choisie apporteront une gêne aux riverains. L'expérience montre que cette gêne est bien acceptée si les améliorations apportées par le projet sont bien comprises.
13f	Regrette pour cette zone, l'absence de prescriptions concernant les labels de performance énergétique.	S'il est bien sûr souhaitable que ces prescriptions soient appliquées, je note que le projet suit les recommandations du code de l'urbanisme en laissant les propriétaires libres de leurs décisions sur ce thème.
13g	La modification du PLU, ne devrait pas concerner la zone de " Simply Market ", parkings compris.	Si j'ai bien compris, l'avant projet évoqué lors de la réunion de la Commission Urbanisme du 21 novembre 2008 n'a pas abouti, faute de trouver un accord entre les parties prenantes au projet, à savoir : les commerçants, propriétaires et locataires, le groupe AUCHAN propriétaire de " Simply Market " et la commune propriétaire de 40% environ des terrains de la zone.
13h	Craint qu'une démolition totale du Centre commercial de la Croix verte, suivie d'une reconstruction, porte un coup fatal à la survie des commerces concernés.	L'avantage de suivre cette proposition, ou au moins sur l'emprise du magasin éviterait une fermeture de cette surface commerciale qui constitue la pièce maîtresse actuelle. Une fermeture risquerait en effet de porter un coup fatal à tout le centre. (Voir par ailleurs l'avis de Madame VALENZA, ci-après ; chapitre III -4.2 (courrier n°25))

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
14a	Opposition à la construction de logements sur cette zone, interdits dans le PLU initial et contrairement aux promesses antérieures de Monsieur le Maire.	Si je ne conteste pas bien sûr, les copies d'écrit de Monsieur le Maire datant de la première élaboration du PLU, interdisant effectivement la construction de logements sur la zone UEb, les raisons qui ont conduit à modifier le PLU sont expliquées par la municipalité dans la pièce 2.2.b du dossier d'enquête, dernier alinéa de la page 7), à savoir équilibre financier de la restructuration du centre commercial et augmentation de l'offre de logements collectifs en centre-ville)
14b	Opposition à la construction de logements trop nombreux sur cette zone	
14c	Opposition à la construction de logements sociaux trop nombreux sur cette zone	
15a	Opposition au projet sur cette zone par crainte du manque de parkings. Attire l'attention sur les difficultés actuelles aux moments de rentrée et de sortie des élèves du groupe scolaire du Champ Dolent.	Compte tenu des règles du PLU, cette crainte ne me semble pas valable, à la seule exception des emplacements concernant les logements sociaux. (voir observation n°39) Pour les problèmes de parking, à l'entrée et surtout à la sortie des écoles, je suis d'accord avec la réponse de Monsieur le Maire en date du 5 juin 2009 (point 5). De plus la restructuration ne devrait pas diminuer l'offre de parkings liés aux commerces. Une incitation d'utiliser la marche à pied pour les parents proches du groupe scolaire pourrait réduire le problème, s'il subsiste.
15b	Opposition au projet sur cette zone par crainte d'aggravation des conditions de circulation sur cette zone et sur la commune en général et des pollutions qui en découlent.	Une augmentation de la population, quelque soit l'emplacement choisi pour les nouveaux logements aggraverait les conditions de circulation. La solution doit être trouvée au niveau de la communauté d'agglomération, voire du Département et de la Région, sur 2 axes : - transport en commun et circulations douces (pistes cyclables et cheminements piétonniers) - plan de circulation.
15c	Opposition au projet sur cette zone par crainte d'augmentation des Services Municipaux entraînant une augmentation des impôts.	Cette crainte ne me semble pas fondée. En effet, la restructuration réussie d'un centre commercial devrait apporter à la commune des ressources complémentaires largement supérieures à un accroissement des dépenses sociales.
16a	Opposition à la construction de parkings souterrains, source d'insécurité.	Si cette crainte est fondée, les moyens techniques pour supprimer ou au moins réduire au minimum ce risque, existent. Une attention particulière devra être portée dans le cadre de l'instruction du permis de construire.
16b	Opposition à la construction de logements sociaux par crainte d'une augmentation de la délinquance.	Pas de commentaire de ma part.

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
17	Demande un référendum sur les propositions de modifications du PLU concernant cette zone.	Si la Loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, permet l'organisation de référendums locaux, je ne pense pas que cette procédure soit judicieuse dans le cas présent. En effet, les choix sont multiples et il faudrait poser de multiples questions, ce pour des avis qui ne resteraient que consultatifs.
18	Met en doute la faisabilité technique avec des coûts raisonnables (pour raisons géotechniques et hydrogéologiques) de bâtiments de 14.50m de hauteur avec des parkings souterrains.	La remarque judicieuse faite sur les conditions géotechniques qui pourraient être délicates pour un projet avec des sous-sols, devra être prise en compte dans l'élaboration ultérieure des avant-projets.
19	Cette zone ne figure pas dans la légende de la pièce n°3 du dossier.	Erreur matérielle de l'auteur du plan, à rectifier bien sûr. Cette erreur n'a pas eu de conséquence sur le déroulement de l'enquête.
20	Le règlement ne prévoit pas les servitudes liées à la station service soumise à la législation sur les installations classées.	C'est normal dans un document tel que le PLU, qui ne donne pas de prescription sur le maintien, la suppression ou le déplacement éventuels de cet ouvrage.
20bis	Déploire l'absence d'étude d'impact.	Dans un dossier de PLU, il n'y a pas d'étude d'impact, mais un Rapport de présentation et un PADD complété éventuellement par des orientations d'aménagement, ce qui est bien le cas dans le présent dossier.
21a	Approuve la nécessité du réaménagement du Centre Commercial	Très rares sont les personnes rencontrées lors des permanences qui ne partage pas cet accord de principe.
21b	Approuverait la modification proposée avec une hauteur autorisée plus réduite, voire non modifiée par rapport au PLU actuel, soit 10 m.	La réduction de hauteur permettrait d'atténuer l'impact visuel du projet pour les habitations riveraines. De mon point de vue deux possibilités peuvent être envisagées : - 12 m soit un niveau de moins au dessus du centre commercial, - 9 m si on n'envisage que des constructions similaires à celles de la zone UD, situées hors surfaces commerciales. Dans son courrier du 5 juin 2010 (annexe 15), M. le Maire a proposé la hauteur de 12 mètres.
21c	Considère que la hauteur limite proposée de 14,50m est raisonnable.	Cette opinion est peu partagée par les personnes qui se sont déplacées ; elle traduit un accord profond sur la nécessité de créer un cœur de ville vivant.
21d	Accepterait des bâtiments avec une hauteur limitée avec une hauteur limitée à 12 mètres, sur le seul secteur de la galerie marchande située à l'est de la place de l'Europe.	Voir observation 21b ; un tel compromis pourra-t-il résoudre le problème de la faisabilité financière ? Je crains que, non.
22a	Approuve la modification proposée, car elle va permettre la réalisation d'appartements, type de logements trop peu nombreux sur la commune, vis-à-vis de la demande.	Toutes ces approbations montrent que les orientations d'aménagement du PADD concernant le secteur UEb sont partagées par les auteurs des courriers ou observations sur les registres.

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
22b	Approuve la modification proposée, car elle va permettre la réalisation de logements sociaux.	Toutes ces approbations montrent que les orientations d'aménagement du PADD concernant le secteur UEb sont partagées par les auteurs des courriers ou observations sur les registres.
22c	Approuve la modification proposée, car la mixité habitat-commerces est nécessaire pour redonner vie à ce quartier.	

#### 2.4- Observations sur la zone AUe – Mare à la Viorne

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
31	Opposition à la construction de logements sur cette zone.	Ne connaissant pas les motifs de cette opposition, je renvoie le lecteur aux lignes qui suivent.
32	Opposition au projet de modification, en raison des risques d'aggravation de circulation.	La pièce 2.2.b "Orientations d'Aménagement" mentionne explicitement en page 1, la nécessité de la reconfiguration du carrefour d'accès à la zone avec la rue Jean Giono. Cette étude devra englober l'accès au giratoire de l'échangeur N104/D33 dans sa configuration définitive après élargissement de la Francilienne et réalisation du TSP. En effet, la capacité de l'accès au giratoire en venant du sud sera réduite par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le projet de transport en site propre,</li> <li>- le trafic sortant de l'aire de service des Chevreaux si celle-ci n'est pas déplacée (la voie d'entrecroisement actuelle est supprimée en configuration 2*3 voies de la N104)</li> </ul> Les études de détail de l'aménagement de la zone de la Mare à la Viorne dépendent de la solution qui sera trouvée à ce problème.
31a	Opposition à une hauteur de 12m pour les logements, valeur jugée trop importante.	L'observation sur la hauteur maximale proposée (12 mètres, soit 4 niveaux) regroupe 3 préoccupations (acoustique, densité de population et esthétique)
33	Opposition au projet de modification ; la hauteur autorisée est trop importante (Pas de Pointe Ringale bis)	<b>Pour le problème acoustique</b> , suite à ma demande, M. le Maire m'a fait parvenir l'étude réalisée dans le cadre de l'aménagement de la N104 à 2*3 voies. (PJ n°4 et 5 de l'annexe 15)
34	Opposition à la construction de logements dans cette zone pour des raisons d'environnement acoustique.	Malheureusement cette étude ne porte que sur le bâti existant et ne donne pas le niveau sonore à l'emplacement envisagé pour les logements collectifs.
35	Considère que la construction de 100 logements sociaux sur cette zone conduira avec ceux de la Pointe Ringale à une concentration trop importante de ce type de logements par rapport au reste de la commune.	Il me semble indispensable qu'avant toute décision une telle étude soit faite prenant en compte également le projet de TSP. Je ne pense pas qu'une hauteur de 12 m. soit acoustiquement admissible ; je préconiserais 3 niveaux maximum. <b>Pour la densité de population</b> créée par ces lotissements, celle-ci sera limitée par les problèmes d'accès. Le programme indicatif de l'étude AFTRP (50 à 80 logements) ne devra pas être dépassé. <b>Pour l'esthétique</b> , l'étude AFTRP donne des solutions qui me semblent satisfaisantes.

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
36	Estime que la modification proposée sur cette zone n'est pas en accord avec le PADD.	Même réponse qu'à l'observation n°5
37	Propose que cette zone soit conservée en espace vert, avec un parking pour le tram-train.	L'idée d'un parking dit de dissuasion est intéressante, à condition de pouvoir y accéder (voir observation n° 32 ci-avant). L'étude du parking associé à l'arrêt qui desservira la commune, et la connexion avec les autres transports en commun sont à négocier avec le maître d'ouvrage de ce TSP. Ceci dit, ces remarques arrivent bien tard pour un projet en cours de travaux (EUP début 2007 ! et avec la délibération du STIF, le 12 décembre 2007)
38	Une partie de cette zone est archéologique ; elle n'est donc pas aménageable.	Des fouilles préventives doivent être faites pour tout aménagement ; mais rien n'interdit les travaux après ces fouilles.
38a	Souhaite que la zone Est soit inconstructible pour préserver la faune nombreuse dans ce secteur.	La zone est classée AU et non N ; Il n'y a pas de motif de raison pour modifier ce choix fait lors de l'élaboration du PLU.
39	Considère que les stationnements sont insuffisants. Cette observation porte sur le gymnase et/ou les immeubles sociaux. Cette dernière remarque peut concerner toutes les zones.	La rédaction des articles 12 du Règlement résulte de l'application de l'article L123-1-3du CU. Cet article <b>impose</b> en effet, de réduire le nombre de places de parking à une seule pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat ( <i>Il ne peut être exigé, nonobstant toute disposition du PLU...</i> ) Compte tenu des transports publics actuellement disponibles sur la commune cette crainte doit être examinée. J'ai deux remarques à formuler : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la rédaction du règlement ajouter dans le texte "par logement", ce pour éviter de comprendre une place pour l'opération d'ensemble (en particulier UE.14)</li> <li>- Vérifier l'existence ou non de problème de parking pour les logements en cours d'achèvement à la Pointe Ringale.</li> </ul> Comme indiqué dans la rédaction de l'observation, ces remarques concernent toutes les zones.
41	Approuve les modifications proposées.	Cette approbation n'appelle pas de commentaires particuliers de ma part.
42	Approuve les modifications car elles permettront la construction d'un nouveau gymnase, des espaces paysagers et un accès vers le bois des Prés Hauts.	La réalisation de ces nouveaux équipements collectifs et la préservation des paysages rencontre une large approbation de la part de la population. J'ai cependant entendu la crainte que les équipements actuels pourraient être supprimés.
44	Approuve le projet d'un gymnase et/ou d'un Centre technique.	Si ce n'est pas le cas, comme je l'ai compris, je préconise une information précise sur ce thème par l'équipe municipale.

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
43	Approuve l'implantation de petits commerces, sous réserves que l'opération soit rentable.	Pour les implantations d'activités artisanales, le projet ne modifie pas les orientations d'aménagement (page 1) en qualifiant cette zone comme un complément à celles de la Pointe Ringale. L'étude AFTRP ne cite qu'un petit lotissement de 4 à 6 activités sur un hectare (page 1) Si ces activités doivent évidemment être rentables pour subsister, la problématique de l'accès devra également être vérifiée (observation 32)

### 2.5- Observations sur les autres zones

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
52a	<b>Zone UF</b> : Opposition aux modifications du PLU sans indication des causes de cette opposition	Sans précision sur les motifs de cette opposition, je n'ai pas de réponse à formuler.
52b	<b>Zone UF</b> : Le Projet de PLU apporte-t-il des opportunités sur le plan commercial, en complément des logements collectifs déjà réalisés ?	La destination de la zone UF (Parc aux Chevreux) n'est pas modifiée par le présent projet. L'article UF.1 'alinéa 2' précise que les constructions à usage industriel, commercial et entrepôts commerciaux sont interdits. La réponse est donc négative. N'y a-t-il pas eu confusion avec la zone UI (pointe Ringale ?)
53	<b>Autres zones</b> : désapprouve l'élargissement du chemin d'Etiolles : manque d'un débouché à Etiolles avec un giratoire.	Cet élargissement correspond à l'emplacement réservé n°3, situé entre les zones UF et UG coté nord et AUa (Le Pivost) au sud. Les prescriptions concernant cet emplacement réservé ne sont pas modifiées par le présent projet. J'approuve cependant la nécessité d'aménager bien sur les deux extrémités de ce chemin, lors de son élargissement.
54	<b>Zone UF</b> : souhaite que l'emprise maximale pour réaliser une extension soit portée de 35% soit porté à 50%. (modifier l'article UF9)	A cette proposition et suite à ma demande, Monsieur le Maire m'a donné son accord dans son courrier du 5 juin (Point 3 de l'annexe 15) Je n'ai pas d'objection à cette modification.
55	<b>Zone UEa*</b> : demande que la hauteur maximale des constructions au faitage proposée à 12 mètres soit réduite. Cette demande est formulée par M. LACOUR, Syndic du Clos Saint Germain (courrier n°10)	La rédaction de l'article UE.10 pour la zone UEa* a remplacé la prescription "R + 2 + combles aménageables " par "9 m + 3m (pour le faitage)" Suite à ma demande, Monsieur le Maire a souhaité dans un premier temps conserver cet article. (voir son courrier du 5 juin - Point 3 de l'annexe 15). A la suite de l'examen de l'ensemble des observations, Monsieur le Maire a modifié sa position en réduisant cette hauteur pour les constructions neuves. (voir annexe 28) Je n'ai pas d'objection à cette modification.

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
56	<b>Zone de la pointe Pivost:</b> opposition non précisée ni motivée sur la modification de cette zone. Confusion avec la zone AUe (Mare à la Viorne) ?	Sans précision sur les motifs de cette opposition, je n'ai pas de réponse à formuler. S'il s'agit de la zone AUe, je renvoie l'auteur de l'observation à mes réponses ci-avant.
57	<b>Zone UE :</b> s'oppose à la transformation systématique des équipements communaux en logements collectifs, en cas d'arrêt d'activité. (Cette transformation serait autorisée par la pièce 4 - Règlement ; section 1, article UE2 paragraphe 2)	Cette prescription a fait l'objet de la première modification du PLU, approuvée en 2006. (Voir mon courrier à Monsieur le Maire en date du 27 mai et sa réponse – annexes 13 et 15) Je précise que dans la rédaction de l'observation de l'association MESSAGE et reprise par de nombreux Saint-Germinois, le mot systématique est erroné, ce que j'ai signalé à de nombreuses reprises lors de mes permanences. (la rédaction de l'article est : "sont admis") Je n'ai pas de réponse à donner, cette observation étant hors enquête; je préconiserai simplement une bonne information dans le cas d'une future utilisation de cet article.
58	<b>Zone UEa* :</b> Il est créé une zone UEa* dont le COS est égal à 1 ; quel est l'objet de cette réaffectation.	La rédaction de l'article UE.14 et en particulier la valeur des COS n'est pas modifiée par le projet soumis à l'enquête. Seul le dernier alinéa (article L128*-1 du CU) a été ajouté. Je n'ai pas de réponse à donner, cette observation étant hors enquête.
59	<b>Toutes zones :</b> estime que la limitation à 15% de la surface des toitures, autorisée pour des panneaux solaires est trop faible.	Je suis favorable à la modification de cette prescription proposée par la mairie (voir annexe 27 et observation n°8 ci-avant)
60	<b>Toutes zones :</b> ne comprend pas l'interdiction des éoliennes, ni la construction de vérandas en façade des pavillons.	La motivation est d'ordre esthétique. Le dossier d'enquête (pièce 0, notamment) aurait pu le préciser comme je l'avais souhaité.
51	<b>Autres zones :</b> approuve les modifications proposées, compte tenu des discussions ayant eu lieu avec les responsables des ASL.	Cette approbation n'appelle pas de commentaires particuliers de ma part, pour les modifications qui ont été effectivement approuvées par les responsables des ASL.

## 2.6- Observations non liées directement à l'enquête

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
61a	Déplore le manque de goût esthétique concernant la façade de la nouvelle maison des Associations.	Je n'ai bien sûr pas d'avis à formuler sur ces observations, qui renforce la nécessité d'une concertation pour les équipements publics, notamment.
61b	Déplore l'esthétique de la Médiathèque et le manque de concertation préalablement à sa réalisation.	

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
61c	Déploire l'esthétique du nouvel Espace Culturel et Associatif.	Je n'ai bien sûr pas d'avis à formuler sur ces observations, qui renforce la nécessité d'une concertation pour les équipements publics, notamment.
63b	Déploire l'esthétique des immeubles sociaux de la Pointe Ringale.	
62	Nécessité de revoir le plan de circulation de notre commune.	Ce point préoccupe une très large partie de la population et j'engage vivement Monsieur le Maire à être moteur de la CASE sur ce sujet en liaison également avec la politique des transports en commun. (Voir son courrier en annexe 15 – point 7)
63a	Déploire les problèmes de parking à la Pointe Ringale.	Voir ma réponse à l'observation n°39
64	Déploire les conditions de sécurité dans le virage entre le Val Fleury et l'avenue Guillaume Apollinaire, du fait du non respect du code de la route ? Craint une aggravation par le projet de restructuration du Centre Commercial (Zone UEb)	Sans nier le problème, cette observation n'étant pas liée à l'enquête, je n'ai pas d'avis à formuler.
65	<b>Zone UEb</b> : N'apprécie pas l'esthétique de la façade du "Simply Market " (Groupe Auchan), ce qui ravive ses craintes pour le projet de restructuration de cette zone.	Je ne partage pas ce point de vue, mais mon avis est autant subjectif que celui des auteurs de l'observation..
66	<b>Logements sociaux</b> : Demande d'information sur la politique de la municipalité concernant les logements sociaux (nombre, où, conditions d'attribution ?)	Je renvoie le lecteur, à la réponse que m'a envoyée Monsieur le Maire (Annexe 15 – point 2 et PJ n°3)
67	Considère que le projet de modification du PLU n'est pas suffisamment en accord avec la loi SRU, pour la démarche HQE, le bonus du COS et les panneaux solaires.	Le projet présenté respecte les prescriptions réglementaires concernant ce thème. Il aurait pu en faire d'avantage. Je n'ai pas de critique à formuler sur les décisions de la Mairie concernant les options choisies qui relèvent de sa responsabilité.
68	S'étonne que les personnes autorisées à inscrire leurs observations sur le registre d'enquête ne doivent pas obligatoirement résider sur la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.	Les permanences et les registres sont ouverts à tous sans aucune limitation. Comme je l'ai souvent dit lors de mes permanences, il est conseillé de mettre son nom, son adresse et signer une observation ou un courrier, mais ce n'est en aucun cas une obligation. Je n'ai eu qu'une seule observation identifiée d'un habitant de la commune voisine de Saint-Pierre-du-Perray.
69	Craint que le TSP (Projet Tram-train) prévu en limite sud de la N104 et en bordure nord de la Mare à la Viorne, augmente les nuisances sonores subies par les habitants de Mauperthuis.	Dans le projet actuel, un écran acoustique serait prévu. Pour cette étude, je suis persuadé que la municipalité sera très vigilante sur ce point. (Voir observation 34) Je renvoie l'auteur de l'observation aux conclusions de l'enquête publique qui s'est déroulée début 2007.

### III-3 EXAMEN DU "PROJET DE CENTRE VILLE"

A leur demande, j'ai reçu MM. PETEL et DOUENCE à 2 reprises, les 18 et 29 mai.

Au cours du deuxième entretien, ils m'ont remis un dossier au nom de l'association "MESSAGE D'AVENIR - La Voix de l'opposition" comprenant :

- Un mémoire critique (20 pages) sur le projet de modification du PLU, soumis à l'enquête.
- Une étude dénommée "PROJET DE CENTRE-VILLE CENTRE COMMERCIAL « La croix Verte »" comprenant un texte illustré de 18 pages, plus deux annexes de pièces graphiques intitulées Variante 1 (4 pages) et Variante 2 (9 pages) Cette étude est présentée en annexe du mémoire critique.

Ces documents ont été complétés par un courrier remis en mains propres le 2 juin 2009, et classé dans le volume des courriers sous le numéro 117.

Ce courrier concerne les modifications de la zone AUe, dite de la Mare à la Viorne.

Le dossier d'étude dénommée "PROJET DE CENTRE-VILLE CENTRE COMMERCIAL" est bien construit, clair et de lecture agréable.

Il illustre les propositions du mémoire critique en présentant des esquisses.

Compte-tenu du délai de réalisation, cette étude reste relativement superficielle et sa faisabilité économique n'est pas démontrée. Elle n'a pas été précédée de concertation avec les partenaires qui pourraient être partie prenante d'un tel projet.

Elle présente cependant de nombreux aspects séduisants.

De nombreux critères pourraient servir au cahier des charges d'un concours ou de consultations ultérieurs. (notion de place avec un signal fort, halle, marché, accès par des circulations douces, traitement des espaces verts, sécurité..)

Pour les deux variantes proposées :

- des logements sont proposés avec une hauteur au faîtage limité à 10 mètres (R+1+comble)  
Ils sont dissociés des surfaces commerciales, et situés sur l'emplacement de la Croix Verte II, le long de l'avenue du Général de Gaulle.
- Le "Simply Market " est conservé,
- Le centre commercial de la Croix Verte 1 est rénové.

La variante 2 est plus ambitieuse pour les surfaces commerciales (liaison entre elles, plus parkings souterrains) et également en nombre de logements (nombre non fourni, avec cependant la suppression de la station service).

Le mémoire accompagnant ce dossier commence par une critique de la communication et la mise en doute de l'affirmation de M. le Maire qu'il n'y ait pas de projet mais une concertation ouverte avec les propriétaires de terrains et de commerces ainsi que les riverains de la zone du Centre Commercial.

Je ne partage pas l'opinion, qu'un tel projet serait bien défini et qu'il serait dans les cartons de la mairie.

On trouvera ci-après sous forme de tableaux, mes réponses aux observations de Messieurs PETEL et DOUENCE.

Le texte du mémoire ou du courrier n°117, se trouve sur la colonne de gauche ou sur les deux colonnes lorsque les cellules correspondantes sont fusionnées.

Mes réponses sont sur la colonne de droite.

J'ai demandé à la Mairie ses éléments de réponse que le lecteur pourra trouver en annexe n°28.

Ces réponses sont présentées de la même manière que les miennes, pour en faciliter la lecture (Pièce jointe au courrier de Monsieur le Maire en date du 1<sup>er</sup> juillet 2009)

## 3.1 Mémoire de MM. PETEL et DOUENCE

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
<b>Analyse du Règlement Titre II Chapitre V des dispositions applicables à la zone UE</b>		
1	<p><u>Caractère et vocation de la zone</u>  <u>1<sup>er</sup> point</u>            Dans le PLU de 2005, il était précisé qu'il existait dans la zone des logements de fonction liés à l'activité. Or pour la modification du PLU, les logements de fonction ont été changés en "logements" sans préciser la nature. Nous soupçonnons une volonté de laisser planer un doute car au jour d'aujourd'hui il n'existe pas de logements collectifs, ni sociaux, ni en accession à la propriété sur la zone.            Or comme tout règlement servant de base à toute construction, il se doit d'être le plus précis possible afin de ne laisser aucune contestation se faire.</p> <p><u>2<sup>nd</sup> point</u>  <i>"Le présent règlement vise donc à permettre une plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments. Cette zone comporte en outre des logements de fonctions, pour lesquels la Municipalité envisage une réaffectation, en tout ou partie, pour un autre usage".</i>  <i>"Une plus grande souplesse..."</i> c'est un terme général et ambigu car il ne définit pas dans les modalités de réalisation un cadre bien précis (nous le verront plus loin) tel que cela devrait être interprété.  <i>"pour un autre usage..."</i> Pour quel usage ? Quand on connaît la difficulté d'adaptation pour des bâtiments recevant du public (réglementation, normes, etc..) à les transformer en logements privés ou à les associer à des logements collectifs pour les mêmes raisons !</p> <p><u>3<sup>ème</sup> point</u>  <i>"En ce qui concerne le centre commercial, le présent règlement reprend les droits à construire du POS de 1991, notamment en terme d'accessibilité, composition architecturale et de densité construite."</i>            Cette phrase qui date du PLU de 2005 n'a pas été modifiée et ne correspond plus au présent règlement de 2009 notamment en matière de densité construite.</p>	<p><u>1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> point</u>            Le texte du Titre II, chapitre V, paragraphe "Caractères et vocations de la zone » est inchangé par rapport à la dernière version approuvée en 2006. Il n'est donc pas directement concerné par la présente enquête.            Cette dernière version avait clairement pour objet la réalisation de logements sociaux pour rattraper le retard constaté par rapport aux 20% de la loi SRU.            Je ne pense pas par conséquent, qu'il y ait une ambiguïté sur ce texte.            Ce texte ayant été accepté par le Préfet (application de l'article L123-12), je ne partage pas l'observation du 2<sup>ème</sup> point.            Dans sa réponse, la Mairie ajoute qu'elle n'a pas précisé le type de logement pour répondre à l'objectif de mixité sociale.</p> <p><u>3<sup>ème</sup> point</u>            Dans son courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2009, Monsieur le Maire m'informe que <i>"Cette phrase sera reformulée dans le document final."</i></p>
<b>Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>		

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
2	<p><b>Article UE2</b>  <i>"En outre dans le secteur UEa:  Les changements de destination de constructions existantes pour un usage de logements collectifs"</i>  La phrase est très ambiguë car il n'existe pas à Saint Germain Lès Corbeil de logements d'habitations sur la zone UE, hormis les logements de fonction en très petit nombre. Le changement de destination dans le code de la construction précise que c'est un réaménagement pour une autre affectation dans un bâtiment existant. Or les seuls bâtiments existants sur cette zone sont des écoles, gymnases, une salle des fêtes, une médiathèque, une crèche etc...  Vue la difficulté et le coût de revient d'une telle transformation sur un bâtiment ERP(Etablissement Recevant du Public), je ne vois que la solution de la démolition et non le changement de destination.</p>	<p>Même observation et donc même réponse que pour l'observation 1 (2<sup>ème</sup> point ci-dessus)</p> <p>Je n'ai rien à ajouter à la réponse de la Mairie, à savoir : <i>"Il n'appartient pas à Messieurs PETEL et DOUENCE de préjuger sur d'hypothétiques conséquences que pourrait avoir un changement de destination et notamment en matière de coût de revient. Ce travail revient à la municipalité en place."</i></p>
3	<p><b>Article UE6</b> - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  <i>« Dans les autres secteurs :  Les constructions à usage d'habitation... toute construction nouvelle autre qu'à usage collectif doit en outre être implantée, soit à l'alignement, soit à 4 mètres au moins de l'alignement, sauf en cas de reconstruction ou d'aménagement. »</i>  L'implantation des bâtiments est donnée dans l'article au choix, à l'alignement ou en retrait.  Dans une zone à caractère urbaine c'est soit l'un ou soit l'autre sauf dans le cas où pour élargir une voie, les bâtiments sont frappés d'alignement. Or ce n'est pas le cas ici</p>	<p>Le texte de l'article UE6 est inchangé par rapport à la dernière version approuvée en 2006.  Il n'est donc pas directement concerné par la présente enquête.  Pour la critique du texte, même observation et donc même réponse que pour l'observation 1 (2<sup>ème</sup> point ci-avant)</p>
4	<p><b>Article UE7</b> - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété  <i>Dans le secteur UEa*</i>  Nous avons le même choix à l'alignement ou en retrait.  Dans les autres secteurs par contre s'applique la règle classique que nous connaissons avec un retrait à la moitié de la hauteur totale de la construction pour les façades avec baies principales.  Nous avons encore une fois d'un côté une règle précise de construction qui définit comme il se doit des limites et de l'autre, les choses sont laissées à volô.</p>	<p>La seule modification du texte de l'article UE7, concerne les prescriptions d'implantation d'ouvrages techniques ou architecturaux, d'une hauteur totale limitée à 5 mètres, dans la zone périphérique non aedificandi de 13 mètres de large de la zone UEb.  Pour le reste du texte, même observation et donc même réponse que pour l'observation 1 (2<sup>ème</sup> point ci-avant)</p> <p>A ma demande la Mairie donne l'explication suivante :  <i>"Cette mesure s'explique par le fait que la zone concernée correspond au quartier ancien. En conséquence, les règles classiques de retrait nous semblent inadaptées."</i></p>

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
5	<p><b>Article UE10 – Hauteur maximale des constructions</b>  <i>« La hauteur des constructions, mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment ... »</i>            La règle usuelle en matière de hauteur de construction dit que cette hauteur doit être mesurée à la distance moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel            Pourquoi une telle règle dans la modification du PLU de Saint Germain Lès Corbeil?</p> <p>Si l'on regarde de plus près le terrain naturel dans les zones UEa* et UEb, le terrain est par endroit fortement pentu.            Lors de la réalisation de futures constructions, si un bâtiment fait une centaine de mètres de long, le constructeur peut selon la pente en bout de bâtiment récupérer un niveau.</p> <p>Concernant la zone UEb, la hauteur maximale au faîtage toujours mesurée par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette du bâtiment est de 14,50 mètres sur le secteur le plus étendu de la zone d'environ 2.5 hectares (voir le schéma correspondant).            D'une part cette hauteur vient casser l'harmonie des hauteurs dans l'environnement proche et d'autre part R+3+combles donne la possibilité d'une densité importante loin de la densité moyenne de notre commune. Nous le verrons dans le prochain chapitre.</p>	<p>La rédaction de cet article n'est pas modifiée par rapport à la dernière version approuvée ; elle est en outre identique aux autres articles 10 des zones urbaines (zones UA et UI exceptées)</p> <p>Il est exact cependant que le terrain naturel est pentu (sans l'être vraiment fortement) en particulier à l'extrémité nord de la zone UEb et que cette pente peut aggraver l'impact visuel pour les logements de la rue Guillaume Apollinaire.</p> <p>Pour la version approuvée du PLU, dans un esprit d'apaisement des tensions soulevées par cette enquête le texte de cet article pourrait être modifié en remplaçant le mot "haut" par "bas" ou "niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas".</p> <p>Dans sa réponse (annexe 27), la Mairie propose la deuxième solution, que j'approuve bien sûr.</p> <p>Dans son courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2009 (annexe 28), la mairie propose la même rédaction pour la zone UEa* avec une hauteur maximale de 10 mètres.</p> <p>J'approuve cette proposition qui est en accord avec les préoccupations des riverains.</p> <p>Pour la remarque sur l'harmonie des hauteurs, la notion de centre-ville s'accompagne nécessairement d'un traitement architectural et paysager différent des zones pavillonnaires voisines (zone UD en particulier)</p> <p>Il en est de même pour la densité ; C.O.S. de 0,35 pour la zone UD et 0,60 pour la zone UEb, valeurs inchangées par le présent projet.</p> <p>A noter enfin, que dans sa réponse, la Mairie accepterait de ramener la hauteur maximale de 14 mètres 50 à 12 mètres.</p> <p>Elle précise que la hauteur de 14,50 m. permet une réalisation du type R+2 + combles (soit 4 niveaux dont un de commerce et un sous comble) et non R+3+comble. (5 niveaux)</p>

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
6	<p><b>Article UE11 Aspect extérieur</b> Concernant la zone UEa* les toits terrasse sont autorisés or la zone se trouvant dans le vieux village de Saint Germain Lès Corbeil et proche de la limite du site classé des rives de Seine, nous recommandons uniquement les toitures en pentes.</p> <p>Pour les autres secteurs, il est précisé que pour les pentes de toiture des bâtiments annexes, on autorise des pentes inférieures à 35° or sur les autres bâtiments principaux la pente est comprise entre 35° et 45°.</p> <p>Pour une harmonie de l'architecture la pente de toiture doit être en concordance avec les bâtiments joints.</p>	<p>Ce texte n'est pas modifié par la présente enquête et je ne donnerai pas d'avis sur des considérations architecturales qui ont été déjà débattues.</p> <p>Je préciserai que pour la nouveauté constituée par l'autorisation de la réalisation de logements, la prescription de toitures en pentes comprises entre 35° et 45°s'applique.</p> <p>La mairie ajoute " <i>Une connaissance plus accrue de l'urbanisme de Saint-Germain-lès-Corbeil permettrait à ces détracteurs d'être informés que certaines toitures en secteur UEa* sont à pente nulle (toit terrasse).</i>"</p> <p>Je n'ai rien à ajouter à ce commentaire.</p>
7	<p><b>Article UE12 - Stationnement</b> Il est écrit :</p> <p><i>«En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300m, les surfaces qui lui font défaut, à condition que soit apporté la preuve de leur réalisation effective »</i></li> </ul> <p>Dans l'hypothèse d'une urbanisation et d'une densification des zones UEa* un manque de stationnement se reportera sur la zone UEb qui est aussi promue à une forte densification car se trouvant à – de 300mètres avec pour conséquence un manque de parking pour desservir les commerces existants et futurs.</p>	<p>Cette prescription n'est pas modifiée par la présente enquête.</p> <p>Si l'éventualité de report de stationnement de la zone UEa* vers la zone UEb, était utilisée, ces emplacements de stationnement s'ajouteraient à ceux rendus nécessaires par l'application des règles propres à la zone UEb.</p>

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
8	<p><b>Article UE14 - coefficient d'occupation du sol</b></p> <p>Dans le secteur UEa :</p> <p>Si un changement de destination des locaux a lieu comme c'est stipulé dans les caractères et vocation de la zone pour un usage d'habitation collectif, une absence de COS peut être dangereux car sans aucunes règles.</p> <p>Dans le secteur UEa* :</p> <p>En cas de construction d'habitation sur ce secteur avec un COS de 1 avec des parcelles étroites ou petites voir le Cadastre, nous aurons aussi un risque de densification</p> <p>Dans le secteur UEb :</p> <p>Le COS de 0,60 nous paraît raisonnable, mais ne l'est plus si l'on autorise une hauteur correspondant à R+3+combles (14,50m). Nous aurons alors le même type de densification que l'on peut trouver dans une ville comme Corbeil-Essonnes ou Évry sur une surface limité comme la zone UEb.</p>	<p>A l'exception du dernier alinéa, je fais remarquer une nouvelle fois que le texte n'a pas été modifié par rapport à celui de la version approuvée.</p> <p><b>Secteur UEa :</b> La Mairie précise que cette remarque est non fondée car : " <i>Le secteur UEa (proche du Centre Commercial) comprend le cimetière ainsi que le Centre multi-activités tout juste construit. De ce fait, nous n'envisageons pas un changement de destination</i>"</p> <p>Pour éviter toute contestation, je suggère que dans le chapitre "caractères et vocation de la zone", il soit ajouté "pour les zones UEa* et UEb"</p> <p><b>Secteur UEa* :</b> La Mairie précise que la valeur du COS égale à 1, est justifiée car cette zone correspond au secteur le plus ancien de la commune.</p> <p><b>Secteur UEb :</b> Si le COS de 0.60 est jugé raisonnable, Je ne comprends pas la crainte exprimée de densification. J'espère que la proposition de la Mairie de réduire la hauteur maximale à 12 m. lèvera au mois en partie cette crainte.</p>
9	<p>Une première conclusion s'impose après lecture de ce document: La première impression qui en ressort est d'un copier-coller à partir de divers règlements sans qu'il y ait une seule logique ou plutôt un fil conducteur permettant à tout aménageur qui voudrait construire sur la zone d'avoir un cadre réglementaire permettant pour la commune, une harmonisation et une économie des espaces.</p>	<p>Cette observation est subjective.</p>
<p><b>L'article R.123-5 du Code de l'urbanisme précise que les zones urbaines, dites zones U sont : « Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »</b></p>		

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
10	<p>Or nous avons le sentiment après lecture de ce document que le cadre réglementaire tel qu'il est décrit pourra permettre le remplacement à terme dans la zone UE des équipements et commerces par du logement collectif au détriment de la vocation première de la zone UE. C'est contraire aux règles d'urbanisme où la zone UE est une zone d'activité organisée pour commerces et activités diverses et équipements et non pour l'habitat. Quelques logements peuvent y être autorisés et non le contraire.</p>	<p>La Mairie précise dans sa réponse qu'elle ne partage pas ce sentiment.</p> <p>La modification du PLU, proposée à l'enquête précise clairement (Pièce 0 du dossier d'enquête, page 2-5<sup>ème</sup> thème), que le but poursuivi pour la zone UEb est une restructuration du Centre commercial, avec un projet de construction. (Voir également le dernier alinéa (page 7) de la pièce 2.2.b Orientations d'Aménagement).</p> <p>C'est au contraire que si rien n'est fait, les commerces risqueraient de périr ou partir. Il n'y aurait plus que le choix pour les propriétaires de laisser le terrain à l'abandon ou alors de le céder à des promoteurs ; la mairie n'ayant pas de son point de vue la capacité financière de prendre à sa charge les terrains correspondants.</p>
11	<p>Les nouvelles recommandations dans les dispositions applicables à la zone UE laissent entrevoir la possibilité de construire des logements en forte densité avec 14,50 mètres de hauteur:</p> <p>Nous estimons donc que ces dispositions applicables à la zone UE ne respectent pas les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme concernant les articles R123-5, L110 et L121-1 cités précédemment du Code de l'urbanisme:</p> <p>les équipements divers de la zone ne pourront pas supporter l'afflux important de population sur une surface limitée et deviendront inadaptés,</p> <p>Il n'est pas prévu d'en construire de nouveaux, au contraire, selon les caractéristiques et la vocation de la zone, ils auraient plutôt tendance à diminuer laissant la place à de nouveaux logements</p>	<p>A la mise en cause des obligations liées aux articles cités du Code de l'Urbanisme, la Mairie répond :</p> <p><i>"FAUX. Les équipements publics existants, et notamment les groupes scolaires ainsi que le nouveau centre multi-activités, permettraient de répondre à une augmentation de population. En ce qui concerne les groupes scolaires, il faut noter qu'au cours des sept dernières années, les autorités académiques ont fermé 6 classes ; notre commune a perdu plus de 130 élèves. Les effectifs étaient de 850 élèves en 2002, 720 aujourd'hui."</i></p> <p>Je suis d'accord avec cette réponse concernant les équipements de la zone. La réponse est moins évidente pour les problèmes de stationnement et surtout de circulation.</p>
<p><b>Analyse des orientations d'aménagement pour le quartier de la Croix Verte dans la modification du PLU</b></p> <p>Dans le Schéma Directeur de l'Ile de France aux chapitres des objectifs pour un développement durable de l'Ile de France:  Rééquilibrer la géographie du logement pour réduire les inégalités territoriales et articuler logement, desserte, et qualité urbaine  je cite: « „cela suppose aussi de privilégier le développement de l'habitat collectif dans les pôles urbains, et d'inciter à la recherche de nouvelles formes d'habitat participant à l'objectif d'intensification urbaine, qui doivent être favorisées dans les secteurs traditionnellement moins denses (petits collectifs jouant sur une architecture innovante ou villas urbaines groupées) »</p>		

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
12	<p>En terme de densité construite, en 1999, nous avons 15 logements à l'hectare or en suivant toujours l'hypothèse de réalisation du Projet de Cœur de Ville nous aurons alors une densité construite de <b>104 logements à l'hectare</b></p> <p>C'est 7 fois plus !!!</p> <p>Autoriser une construction avec 14,50 mètres au faitage et un COS de 0,60 dans une commune de faible densité ne répond pas à la demande de petits collectifs ni de villas urbaines, En cela la modification du PLU ne répond pas aux orientations du SDRIF</p>	<p>Ce raisonnement ne me semble pas clair.</p> <p>La densité de la zone UEb, qui ne constitue qu'une des zones urbaines de la commune a par son règlement deux limites garantissant une urbanisation que je pense raisonnable pour un cœur de ville, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- emprise au sol des constructions inférieure à 35% (article UE9)</li> <li>- COS : 0.6 (article UE14)</li> </ul> <p>La comparaison de ratio concernant la commune toute entière avec celui d'une seule zone (qualifiée de centre-ville) est pour le moins fallacieuse.</p>
<b>Cela ne répond pas non plus aux objectifs posés en termes de logements dans le PADD</b>		
13	<p><b>En page 8 et en page 20,</b></p> <p>je cite: « <i>participer à une politique de diversification de l'offre en logements à l'échelle de l'agglomération, par des programmes limités de logements locatifs, favoriser les implantations de logements pavillonnaires y compris pour les logements locatifs et sociaux,</i> »</p> <p>Or ce n'est pas le cas sur la zone UEb</p>	<p>Comme le mentionne la PJ n°1, au courrier de Monsieur le Maire en date du 5 juin 2009 (annexe 15), c'est au niveau de toute l'agglomération que le PADD envisage de diversifier l'offre de logements.</p> <p>L'objection ci-contre n'est donc pas valable, pour l'auteur du dossier d'enquête.</p>
14	<p><b>En page 13,</b></p> <p>je cite: « <i>Favoriser une différenciation de la densité des opérations suivant un gradient rapprochant du centre les opérations les plus denses (maisons de ville et petits collectif</i> »</p> <p>Nous sommes loin du petit collectif et des maisons de ville pour une future opération sur la zone qui se veut dense tel qu'il est écrit en page 6 des orientations particulières d'aménagement de la modification du PLU: « accentuation de l'offre en logement locatifs »</p>	<p>La modification proposée pour la zone UEb répond bien à la phrase du PADD citée.</p> <p>La critique porte sur le terme de "petits collectifs" qui est quelque peu subjectif.</p> <p>Des immeubles de 4 niveaux (nombre réduit à 3 si la hauteur est limitée à 12m) dont un sous comble un occupé par des commerces, sont-ils des grands collectifs ?</p>
15	<p><b>En page 22 chapitre II</b></p> <p>je cite: « <i>En terme de densification du tissu construit... on peut considérer que le Plan Local d'Urbanisme aura satisfait un objectif majeur, dans le contexte du développement durable au regard d'un impératif d'économie du foncier...</i> »</p> <p>si le PLU de 2005 répondait à la loi SRU et au code de l'Urbanisme en matière d'économie du foncier, aujourd'hui, nous pouvons dire que la modification du PLU en cours de projet ne répond plus aux exigences définies précédemment,</p>	<p>Le PADD ne comporte que 21 pages.</p> <p>Je ne comprends pas la raison pour laquelle les modifications proposées dans cette enquête ne satisferaient plus "<i>un objectif majeur, dans le contexte du développement durable au regard d'un impératif d'économie du foncier</i>", alors que le projet actuellement en vigueur y satisferait.</p>
<b>Toujours dans le Schéma Directeur de l'Ile de France aux chapitres des objectifs pour un développement durable de l'Ile de France: Rééquilibrer la géographie du logement pour réduire les inégalités territoriales et articuler logement, desserte, et qualité urbaine</b>		

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
16	<p>Aujourd'hui nous pouvons dire que les Saint-Germinois sont heureux de vivre dans un cadre agréable qu'un maire, il y a trente ans a su leur procurer et qu'ils ont préservé aux fils des années.</p> <p>Comment peut-on parler de mixité sociale quand on aura 750 habitants entassés sur une zone qui regarderont depuis leur fenêtre des gens heureux dans les quartiers aux alentours.</p>	<p>Ne faisons donc rien, puisqu'il n'est pas réaliste de faire un centre commercial et des logements collectifs de 3 types (sociaux, en location libre et en accession à la propriété) strictement semblables aux premières réalisations des années 70 !</p>
17	<p>Notre cadre de vie ne passe pas uniquement par l'architecture et le paysage mais aussi par le problème des transports or les infrastructures de Saint Germain les Corbeil ne seront plus adaptées à une concentration de population sur la zone UEb</p>	<p>C'est exact pour la première partie de la phrase. Ce sujet fait l'objet de la page 19 du PADD.</p> <p>En revanche, si les modifications envisagées ne vont pas améliorer la situation, il est exagéré de dire " <i>ne seront plus adaptées</i> "</p> <p>J'ai personnellement conseillé à la Mairie de continuer ses réflexions en liaison avec la CASE pour améliorer une situation qui préoccupe une majorité de Saint-Germinois.</p> <p>La solution est à trouver avec tous les modes de déplacements et en liaison avec les communes voisines, le Département et la Région.</p> <p>La Mairie me précise que " <i>fin 2010, la liaison Sénart/Corbeil sera opérationnelle et située à environ 500 mètres (rond-point du golf) de cette zone.</i>"</p>
<p><b>Un point est complètement occulté dans les orientations d'aménagement de la Croix Verte : les conséquences de l'évolution urbaine de nos voisins et notamment de Saint Pierre du Perray. Il n'y a absolument rien concernant les circulations et les équipements routiers, ni les offres en places de parking.</b></p>		
18	<p>En ce sens (problématique du trafic en provenance de Saint-Pierre-du-Perray) nous affirmons que la modification du Plan Local d'urbanisme ne répond pas de nouveau aux principes légaux fixés par le code de l'urbanisme en ce qui concerne la maîtrise des besoins de déplacement à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme</p>	<p>Même réponse qu'à l'observation n°17, ci-avant.</p>
19	<p>Elle ne répond pas non plus aux orientations du PADD, au chapitre 3 concernant la politique des transports urbains, car dans ce futur contexte, que ce soit le bus ou le tram-bus,( un simple bus qui empruntera au nord de Saint Germain Lès Corbeil, le réseau routier au même titre que les voitures), ils ne résoudre pas le problème de cohésion des modes de déplacements ni de sécurisation de la traversée de la commune.</p>	<p>Même réponse qu'à l'observation n°17, ci-avant.</p>
20	<p>De même que la modification du Plan Local d'urbanisme ne répond pas aux orientations du SDRIF concernant la maîtrise des flux routiers. (Voir ci-dessous les extraits du texte)</p>	<p>Je ne partage pas ce point de vue.</p> <p>C'est au contraire en ne faisant rien que le peu de centralité qui existe, risque de disparaître.</p>

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
	<p>Nous affirmons donc que la modification du PLU et des orientations du projet d'aménagement de la zone ne répondent pas aux orientations du SDRIF concernant la maîtrise des implantations commerciales.</p> <p><b>Cela ne répond pas non plus aux objectifs posés en termes de commerces dans le PADD.</b></p> <p>En effet, il est dit en page 15 : « <i>Restructurer le centre commercial, de manière notamment à favoriser la fréquentation commerciale à améliorer son accessibilité, sa composition architecturale et sa densité construite.</i> »</p> <p>Favoriser sa densité construite, c'est créer de nouveaux commerces en facilitant l'accès à l'offre commerciale. Malheureusement nous avons vu précédemment que le risque est grand de créer un effet contraire.</p> <p>Le besoin est grand d'une concentration contrairement à ce qu'il y a actuellement, il faut créer une vraie centralité .Le système de circulation à l'intérieur de la zone commerciale doit être d'un aspect agréable afin de permettre de canaliser la clientèle vers les commerces existants et à venir.</p>	
21	<p>Ce que nous propose la modification du PLU avec ses nouvelles dispositions applicables à la zone favorisant une forte urbanisation et une grande densité n'est pas compatible avec ce que dit le PADD, concernant l'amélioration de son accessibilité, sa composition architecturale et sa densité construite.</p>	<p>Je ne partage pas cette affirmation ; si les modifications du PLU proposées pour la zone UEb peuvent être modifiées pour favoriser un meilleur projet, il n'est pas exact d'affirmer qu'elles aboutiront à un projet non conforme aux orientations du PADD. (voir observation n°13)</p>
		<p>Nous avons vu comment la nouvelle modification du Plan Local d'Urbanisme ne respecte pas les orientations initiales du PLU de 2005 définies dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, mais aussi qu'il n'est pas conforme aux principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme pour plusieurs points importants. Nous rappelons aussi que cette modification n'est pas compatible avec le document de portée supérieure qu'est le Schéma Directeur de l'Ile de France.</p> <p><b>Nous préconisons donc de rester pour ce qui est de la zone UE avec les principes en vigueur du Plan Local de l'Urbanisme depuis 2005.</b></p> <p>Nous rajouterons pour finir ce que le commissaire enquêteur, monsieur Jean Louis Landre écrivait dans son rapport datant du 12 mai 2005 concernant l'enquête publique du PLU de 2005.</p> <p>Je cite : « En terme d'urbanisation, j'estime qu'un meilleur parti consisterait à profiter du projet de restructuration du centre commercial de la Croix Verte pour réaliser des logements sur ce site, fort mal exploité en terme d'économie d'espace. Ceci représenterait une soixantaine de logements pouvant être aisément réalisés en collectifs... L'opération apporterait en centre ville un élément de vitalisation. Elle permettrait de répondre aux besoins d'habitat social dans de meilleurs conditions et en limitant les déplacements du fait de sa position en centre ville. Je souhaite donc que le PADD exprime clairement cette volonté communale et que le règlement de la zone UE soit corrigé pour permettre la réalisation de logements locatifs. »</p> <p>Nous disons qu'avec un COS de 0.60 et une hauteur au faîtage de 10 mètres à partir de la moyenne du point le plus bas et du point le plus haut du terrain naturel, nous pouvons réaliser une opération de rénovation et de restructuration, ainsi qu'une redynamisation de notre centre ville en terme de commerces et d'équipements mais aussi avec la possibilité de construire une centaine de logements locatifs axés en priorité pour les personnes âgées, les handicapés et les jeunes avec une urbanisation contrôlée, de qualité sans risque de porter atteinte à notre commerce de proximité existant ainsi que de détruire notre cadre de vie.</p> <p>C'est ce que nous avons voulu vous démontrer dans le projet de centre ville que nous vous remettons en pièce jointe, avec deux variantes prouvant qu'il n'était pas utile de modifier le Plan Local d'Urbanisme sur la zone UE afin de satisfaire notre quota de 20% de logements social avant 2021.</p> <p>Le PLU de 2005 répondait pleinement à la loi SRU, la modification de ce PLU en cours concernant la zone UE, non.</p>

Si j'ai bien compris leur mémoire, Messieurs PETEL et DOUENCE sont d'accord :

- pour une restructuration du centre commercial de la Croix Verte,
- pour une réalisation de logements en nombre limités (une centaine) avec 3 niveaux (R+1 + combles) et une hauteur maximale de 10 mètres au faitage.
- de dédier ces logements locatifs, en priorité aux personnes âgées, aux handicapés et aux jeunes
- pour une dissociation des commerces et des logements.

Ils affirment qu'il n'est pas nécessaire de modifier le PLU, approuvé en 2005.

Je ne suis pas d'accord sur ce dernier point ; en effet le PLU actuel n'autorise pas la construction de logements et il est nécessaire de le modifier pour pouvoir réaliser une restructuration du centre commercial, jumelée avec la construction de logements locatifs.

Les divergences de point de vue avec la Mairie portent principalement sur deux points :

- la hauteur maximale de 14,50 mètres mesurée à partir du point le plus haut dans le projet soumis à l'enquête, et de 10 mètres mesurée à partir d'un point moyen dans le mémoire,
- la densité des logements : 200 à 250 possibles dans le projet, contre une centaine dans le mémoire.

Les divergences, si elles ne sont pas négligeables, pourraient être réduites à l'issue de cette enquête.

Sans espérer un accord à 100%, quelque peu utopique, un meilleur dialogue au sein de la commission Urbanisme des élus de la majorité municipale avec ceux de l'opposition permettrait de réduire les divergences sur les modalités règlementaires d'un PLU permettant de réaliser enfin, ce que tous désirent :

- restructurer le centre commercial,
- créer un cœur de ville attrayant et dynamique,
- réaliser des logements locatifs pour une partie de la population qui ne trouve pas de solutions dans les logements actuels de la commune.

### 3.2 Lettre n°117 du 02 juin 2009

Ce courrier complète le mémoire du paragraphe 3.1, sur le 4<sup>ème</sup> point des 5 thèmes principaux des modifications du PLU soumises à l'enquête, à savoir :  
*"Faire évoluer le parti d'aménagement dans la zone AU de la Mare à la Viorne, au regard des projets de construction de logements et d'équipements (règlement et orientations d'aménagement)."*

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
<p>Dans le PADD de la commune adopté le 25 juin 2005, la Mare à la Viorne était prévue en zone AUe, ouverte à l'urbanisation en ces termes :  <i>"..la nouvelle zone d'activité devant accueillir de l'hôtellerie, des services et des équipements"</i>            Or, les nouvelles orientations d'aménagement sur la zone proposent d'y ajouter des logements.</p>		
<p><u>1<sup>er</sup> Point</u>            Le projet d'étude de l'AFTRP, propriétaire du site expose les orientations envisagées (annexe à la pièce 2.2.b)  <i>"L'urbanisation envisagée de ce secteur illustre la volonté de la commune de diversifier son parc de logement et d'améliorer la mixité sociale sur son territoire"</i>            Or, d'après la description qu'en fait l'AFTRP sur son document en référence ci-dessus, les logements seront situés les plus éloignés de la N104 et du lotissement voisin et seront un peu plus protégés du bruit généré par la Francilienne.</p>		
1	<p>Nous pensons que la mixité sociale n'est pas respectée et ainsi n'est pas conforme avec la loi SRU.            Le projet de l'AFTRP isole les immeubles collectifs dans une « clairière » avec les autres habitants du quartier et d'une certaine manière, les exclut de la vie de la commune.</p>	<p>De mon point de vue, si dans le projet de l'AFTRP les habitations sont isolées dans une clairière, c'est dans un but environnemental pour atténuer les impacts de la Francilienne et non pour les isoler des autres habitants de la commune            (On pourrait tenir le même raisonnement pour les habitations de la zone UD, par exemple)            Je ne pense pas que ces dispositions conduiraient à exclure les habitants de la vie de la commune.</p>
<p><u>2<sup>ème</sup> Point</u>            Concernant le PADD, aucune allusion n'est faite dans les nouvelles orientations d'aménagement concernant l'amélioration de l'équilibre Habitat - Emploi. (Page 21 du PADD)            Notre appartenance à la CASE et en raison des difficultés économiques qui n'épargnent pas notre région (Voir les licenciements qui affectent l'entreprise ALTIS- IBM), il est indispensable que le développement de notre commune soit fidèle aux orientations inscrites à l'origine dans le PADD et préserve cette réserve foncière afin d'accroître le tissu économique par l'implantation d'entreprises.            L'implantation de logements en grande unité déséquilibrera le rapport Habitat-Emploi.</p>		
2	<p>La modification du PLU qui en fait principalement une zone de logements (58 logements d'ici 2010 voire 80 de plus en cas de non fiabilité économique de la «résidence service ») n'est plus compatible avec le PADD.</p>	<p>Je ne partage pas cet avis.            En effet, la pièce 2.2.b confirme les deux orientations antérieures (équipements collectifs d'une part et activités artisanales d'autre part)            Les logements collectifs autorisés viennent en complément de ces deux orientations ; ils ne les suppriment ni ne les supplantent.</p>

N°	Texte de l'observation	Texte de la réponse
	<p>Toutefois, si cette orientation devait être confirmée en dépit des grands thèmes développés en juin 2008, il conviendrait tout de même de se référer aux termes du SDRIF concernant la qualité urbaine, au Chapitre 2.1 : « inciter à la recherche de nouvelles formes d'habitat participant à l'objectif d'intensification urbaine qui doivent être favorisées dans les secteurs traditionnellement moins denses (petits collectifs jouant sur une architecture innovante ou villas urbaines groupées) »</p> <p>Autant les petits collectifs peuvent être préférés en Centre Ville, autant des villas urbaines sont plus adaptées à la zone de la Mare à la Viorne pour une raison simple: <b>LE BRUIT</b></p> <p>A l'article AU10, la hauteur maximale des constructions autorisée dans le secteur AUe est de 12 mètres. Si proche de la NI04, voie autoroutière à moins de 300 mètres malgré le merlon et un éventuel mur antibruit, les occupants n'auront aucunes protections phoniques.</p>	
3	<p>Nous ne sommes pas dans des conditions compatibles avec le SDRIF (voir Chapitre 2.3 - Objectifs pour un développement durable de l'Ile de France)</p> <p><i>« les orientations d'aménagement permettant une réduction des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique à l'échelle locale et à l'échelle régionale, ainsi qu'une exposition moindre de la population doivent être favorisées »</i></p> <p>La hauteur au faitage ne doit donc pas dépasser 9 mètres dans le cas bien entendu où cette orientation serait maintenue en dépit des règles imposées par le PADD.</p>	<p>Je suis d'accord sur le problème créé par l'environnement acoustique.</p> <p>Si l'étude de l'AFTRP ne cache pas le problème, aucune étude sur le niveau sonore prévisible ne figure dans le dossier, ce qui est regrettable.</p> <p>On ne peut cependant pas affirmer que les occupants <i>n'auront aucune protection</i> acoustique.</p> <p>La protection du dernier niveau d'un logement (R+2+comble) est certainement délicate ; je préconiserai des logements (R+1+comble) d'une hauteur maximale de 10 mètres avec une architecture adaptée à la protection acoustique des habitants.</p> <p>Dans son courrier du 1<sup>er</sup> juillet 2009, Monsieur le Maire donne son accord sur cette proposition (annexe 28)</p> <p>Des toitures terrasses végétalisées constitueraient par exemple un bon isolant thermique et acoustique.</p>
3 <sup>ème</sup>	<p>point:</p> <p>Il concerne l'arrivée du Tram Bus au Carrefour situé à côté de la Résidence Mauperthuis.</p> <p>Ce point n'est pas inclus dans cette modification du PLU mais mérite d'être abordé, surtout si nous nous appuyons sur cette urbanisation acharnée qui ne tient pas compte de la situation enclavée de la commune et donc des déficits importants qu'elle engendrera par une densification considérable sans appréhension des contraintes d'infrastructures.</p> <p>L'arrivée du Tram Bus, gérée par un système de feux tricolores sur un carrefour déjà très fortement contraint par la circulation actuelle entraînera des désordres supplémentaires.</p>	
4	<p>Or, il existe d'autres solutions afin d'éviter de créer un véritable point noir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit passer sous l'échangeur de la NI04 pour récupérer l'ancienne Départementale 33 encore visible sur la Pointe Ringale.</li> <li>• Soit utiliser les deux ouvrages existants (Pont routier au San de Sénart et échangeur de Saint Germain lès Corbeil) afin de permettre la desserte de la commune de Tigery comme cette dernière l'avait envisagé afin d'offrir à une population qui croît fortement un moyen de transport en commun cette solution n'empêchera de desservir la Pointe Ringale sur la commune de Saint Germain lès Corbeil.</li> </ul>	<p>La question soulevée par ce TCSP ne relève pas de la présente enquête.</p> <p>De plus l'enquête de ce projet a eu lieu début 2007.</p> <p>A ma demande, la Mairie me précise que " <i>Il est à noter que l'enquête publique sur le TCSP a déjà eu lieu et qu'elle n'avait pas amené d'observations particulières sur ce point. Cependant, conscients de ce problème, nous travaillons régulièrement avec l'EPA SENART et le Conseil Général afin de trouver la solution la plus adaptée aux Saint-Germinois.</i>"</p> <p>De mon point de vue, la réalisation des logements collectifs ne pourra avoir lieu que lorsque ces études seront suffisamment avancées, en particulier sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- acoustique (y compris bien sûr définition des protections complémentaires)</li> <li>- circulation sur l'échangeur NI04/D33 et surtout accès à la Mare à la Viorne.</li> </ul>

### III-4 EXAMEN DES AUTRES COURRIERS PARTICULIERS

En complément du chapitre III-2, on trouvera dans ce chapitre, mes réponses à des courriers dont la teneur mérite des réponses spécifiques.

J'ai retenu les courriers du volume 1 ci-après:

- M. (ou Mme) Alain BILLOT (n° 3, 11, 28, 86 et 110)
- M. Philippe GÉRARD (n° 4, 21, 25 et 82)
- Réécriture de l'article UC.10 (n° 26 et 39)
- Mme Brigitte PETEL (n°99)
- M. et Mme Yvon GOURLIER (n° 109)
- ASL Val Fleury – MM. PETEL et PINGARD (n°111)

Complétés par le mémoire de Madame Nathalie LAVAUD au nom du "Collectif d'habitants Saint-Germinois" (mémoire collé sur les pages 26 à 31 du registre n°5 et complété par 2 annexes.

#### ***4.1.- Courriers de M. et Mme Alain BILLOT***

M. Alain BILLOT m'a transmis les courriers suivants :

- n°3 daté du 6 mai 2009, courrier d'une page affirmant que le PLHI élaboré par la CASE doit être compatible avec le PLU,
- n°11 daté du 20 mai 2009, courrier de 3 pages avec 4 pièces jointes volumineuses, complétant l'affirmation ci-avant par une documentation très étoffée, y compris la dernière loi du 2009-323 du 25 mars 2009, dont les textes d'application ne sont pas connus à la date de clôture de l'enquête,
- n° 29 daté du 28 mai 2009, courrier de 4 pages avec 10 pages d'annexe, traitant de la démarche HQE, du bonus du COS et des panneaux solaires,
- n° 110 daté du 1<sup>er</sup> juin 2009, courrier d'une page mettant en cause la procédure suivie par la mairie pour l'élaboration de la modification du PLU.

En outre Mme Danièle BILLOT m'a écrit le 2 juin 2009, une lettre (n°86) pour exprimer son désaccord sur la politique d'urbanisme suivie par la municipalité et le manque de concertation.

#### Courriers n°3 et 11

En ce qui concerne les procédures de compatibilité du PLU et du PLHI, il est exact que s'il y a des contradictions entre ces deux documents, elles doivent être levées.

Comme l'indique M. le Maire dans son courrier du 5 juin 2009 (annexe 15, point 1), s'il y a des contradictions lorsque le PLHI sera approuvé (ce qui n'est pas le cas aujourd'hui), la commune aura un délai de 3 ans pour les lever.

Le PLHI (ou un PLH) n'est pas imposé pour l'élaboration ou la modification d'un PLU et aucun texte n'impose d'attendre qu'un PLHI en cours d'élaboration soit approuvé pour proposer une modification d'un PLU.

Pour l'application de la loi du 2009-323 du 25 mars 2009, qui peut dans certains cas réduire le délai de 3 à 1 an, M. le Préfet de l'Essonne rappellera la commune à cette obligation si cela s'avérait nécessaire, ce qui n'est pas évident.

#### Courrier n°29

Dans son projet de modification du PLU, la municipalité a fait le choix de ne pas imposer des normes HQE pour les projets concernés. C'est une décision qui de son libre arbitre et je n'ai ni à la critiquer ni à l'approuver.

Dans le dernier alinéa des articles 14, concernant la majoration de 20% du C.O.S., M. ALAIN BILLOT suggère de compléter la rédaction par la phrase "*les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis par les arrêtés du 3 mai 2007*"

L'article L 128-1 précise "*Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.*"

*La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité".*

Personnellement je pense que le texte du projet présenté à l'enquête, n'est pas ambigu et qu'il n'est pas nécessaire de le compléter par le texte légal ou la proposition de M. BILLOT.

Je ne propose pas à Monsieur le Maire libre de donner suite à cette observation ; Monsieur le Préfet donnera si nécessaire, son avis dans le cadre de son contrôle de légalité.

M. BILLOT propose de supprimer la clause concernant la surface autorisée des panneaux solaires, la trouvant contraire aux objectifs du Grenelle de l'environnement.

Cette proposition concertée avec les ASL est un compromis entre l'esthétique et une priorité totale aux énergies renouvelable. L'esthétique faisant partie de l'environnement, un compromis est à trouver. J'ai donné mon avis sur cette observation ci-avant et approuvé les dernières propositions de la Mairie (chapitre III-2, observations n°8 et 59)

#### Courrier n°110

Pour la mise en cause de la procédure suivie par la mairie pour l'élaboration de la modification du PLU, je renvoie le lecteur à la réponse de M. le Maire dans son courrier du 9 juin 2009 (annexe 16, point 2)

J'ajoute que :

- pour quelle raison, mentionner l'absence de délibération du conseil municipal en précisant qu'elle n'est pas obligatoire ? Les comptes-rendus de ces conseils montrent bien que le projet de 2<sup>ème</sup> modification du PLU n'a pas été caché par l'équipe municipale.
- Avant de mettre en doute la régularité du marché passé avec l'agence EU-Créal, l'auteur de ce courrier aurait pu se renseigner. Il n'est pas correct de lancer de telles affirmations sans preuve.

En ce qui concerne la lettre de Mme Danièle BILLOT (Courrier n°86), il ne m'appartient pas de porter un jugement de valeur sur les options politiques en matière d'urbanisme.

Pour la concertation je renvoie le lecteur au chapitre III-2.2 ci-avant (observation 3a)

#### **4.2.- Courriers de M. Philippe GÉRARD**

M. Philippe GÉRARD m'a transmis les courriers suivants :

- n°4 daté du 11 mai 2009, courrier de 10 pages et un plan au format A3, donnant son avis et ses observations sur le dossier d'enquête,
- n°21 daté du 26 mai 2009, courrier de 6 pages complétant le précédent,
- n°25 daté du 27 mai 2009, courrier d'une page commentant l'observation de Mme Christine VALENZA (observation n° 259, registre n°4, page 11)
- n°82 daté du 2 juin 2009, courrier d'une page (avec un tableau annexé issu du PLHI) contestant les nombres de logements sociaux et leur emplacement annoncés par la Mairie.

#### Courrier n°4

**Sur l'avis donné sur l'urbanisme et le logement (ch. I)**, on trouvera dans le courrier de M. le Maire (annexe 15, point 2) les données chiffrées rectifiées suite à ma demande.

L'application de la loi SRU a et continuera à modifier la physionomie initiale de la commune des années 1970 (vocation résidentielle) Cependant on ne peut pas employer le qualificatif de "radicalement".

En effet les réalisations d'immeubles et de logements sociaux sont réparties sur la commune et le caractère résidentiel des lotissements est largement préservé.

**Sur l'avis donné sur les objectifs poursuivis par la modification du PLU (ch. II)**, je ne considère pas à avoir de réponse à donner.

**Sur l'information donnée sur l'enquête (ch. III)**, l'exposé de M. Gérard montre que l'information du dossier a été faite, mais n'a pas atteint ses objectifs.

Je suis d'accord sur une grande partie de cet exposé ; en effet cette information et cette concertation ne s'est effectué que thème par thème entre la mairie et chacun des interlocuteurs concernés. (ASL, commerçants...)

La seule information globale était donnée lors de réunions du conseil municipal et celles de la commission urbanisme. Celle-ci n'a pas alors été suffisamment diffusée au public et lorsqu'elle a eu lieu, elle a été sans doute partielle et entachée des tensions politiques de la dernière campagne des élections municipales.

Une deuxième modification proposée 4 ans seulement après l'adoption du PLU n'a pas amélioré les choses.

La qualité de la diffusion de l'information aurait pu être améliorée par une utilisation du bulletin municipal et du site internet de la commune, voire par des panneaux explicatifs en mairie ; mais il aurait fallu que ceci soit fait au cours de l'élaboration du projet. Quelques jours avant le début de l'enquête c'était trop tard !

**Sur l'information donnée dans le chapitre IV**, l'argumentation et mes réponses font l'objet du chapitre III-2.

**Sur l'affirmation de la nullité de la procédure (ch.V)**, le sujet est traité au chapitre III-2.2 ci-avant (observation n°5)

#### Courrier n°21

**Pour les considérations sur le PLHI et son information (ch. I et II)**, le sujet est traité dans les réponses à M. BILLOT (ch. III-4.1)

Si je suis d'accord sur le manque d'information donné par la municipalité sur ce sujet, le site internet de la CASE est bien fait et les Saint-Germinoises peuvent y trouver des informations détaillées.

Ce site pourrait peut-être signalé dans le bulletin municipal et sur le site de la commune.

**Sur les observations des chapitre III et IV de ce courrier**, le sujet est traité au chapitre III-2 ci-avant.

#### Courrier n°25

Je ne suis pas d'accord avec les commentaires désobligeants de M. GÉRARD sur l'observation consignée par Mme Christine VALENZA (observation n° 259, registre n°4, page 11)

En effet, il est bien naturel que la directrice du développement de la Société Attac défende un projet de modification du PLU permettant de trouver un renouveau du centre commercial de la Croix Verte qui en a tant besoin.

Ces commentaires sur les logements sociaux et sur la nécessité de créer un centre-ville sont liés non seulement à ses préoccupations professionnelles, mais aussi à son expérience lui permettant de mettre l'accent sur les aspects positifs du projet.

A ma demande, j'ai rencontré Madame VALENZA et elle m'a confirmé les faits suivants :

- étant responsable du développement et de la rentabilité de "Simply Market", il était de son devoir et de sa fonction d'exprimer au cours de cette enquête son avis sur le projet proposé.

Si le projet de restructuration abouti, elle en recueillera comme les autres commerçants, les avantages qui découleront de ce renouveau.

En revanche, s'il échoue, les Saint-Germinoises devront faire leurs courses dans les commerces des villes voisines.

- elle n'est pas en principe opposé à une reconstruction de sa surface commerciale, à condition que celle-ci soit "transférée" à proximité immédiate de l'emplacement actuel.

Il est vital pour sa surface commerciale, que celle-ci reste en activité pendant toute la durée des travaux,

- elle ne donnera un accord sur un projet que si bien sûr, celui-ci est rentable pour son groupe,
- la station service pourrait être déplacée, **mais pas supprimée**. Celle-ci représente en effet, un facteur de rentabilité non négligeable.

Courrier n°82

Voir la réponse de Monsieur le Maire (annexe 16), à laquelle je n'ai rien à ajouter.

**4.3.- Réécriture de l'article UC.10**

Cette proposition a fait l'objet de deux courriers enregistrés le 27 mai 2009 :

- n°26 daté du 25 mai 2009, courrier de 2 pages signé par 3 membres des ASGL et ASL I et 2 membres de l'ASL III,
- n° 39, courrier de 2 pages envoyé par Sabrina LE BARS et Didier MIOSSEC

Ces deux courriers font suite à des difficultés rencontrées par des habitants de cette zone pour l'aménagement de leurs combles, suite à des divergences d'interprétation du PLU, adopté en 2005 et du traitement différencié des 2 secteurs UCa et UCb.

Dans la mesure où je constate:

- un accord des responsables des ASL d'une part, et de la Mairie d'autre part,
- que la hauteur maximale au faîtage de 9 mètres n'est pas modifiée,
- que la modification du règlement demandée a pour objet de conserver l'harmonie architecturale des pavillons de la zone (voir courrier n°39) grâce à la suppression de la prescription " *surélévation des constructions, n'excédant pas 0,60 m sur le niveau de plancher, éventuellement obtenue avec un mur d'encuvement, est autorisée en secteur UC b uniquement,...* ",

je suis favorable à l'autorisation d'une surélévation dans la limite de 9 mètres au faîtage, obtenue uniquement par l'augmentation de la pente de toiture (avec un angle maximum de 45°) pour la totalité de la zone UC.

Par courrier du 11 juin (reçu le 27, annexe 26), M. le Maire me fait part de son souhait " *d'harmoniser les deux zones suivantes (UD et UF1) qui ont également l'interdiction de surélever la construction principale*".

Je n'ai pas d'objection à la modification des articles 10 de ces deux zones avec les mêmes prescriptions.

**4.4.- Courrier de Mme Brigitte PETEL**

Ce courrier daté du 2 juin 2009 (n°99), répond à mon courriel du 01 juin 2009 à M. PETEL pour l'informer du travail de tri que m'avait imposé le colis de 270 lettres remises par ses soins à l'issue de la manifestation organisée par les associations MESSAGE.

Le texte de ce courriel est le suivant :

*"Le paquet remis samedi me donne un travail non négligeable pour compter le nombre de signataires d'une part et le nombre de logements ayant un ou plusieurs représentants qui ont recopié quasi intégralement vos conseils à quelques rares exceptions.*

*Vous pourrez le constater plus tard, dans mon rapport."*

Dans son courrier Madame PETEL, en son nom et celui de son mari rappelle nos discussions antérieures pour trouver le meilleur moyen et le plus efficace pour que la population puisse exprimer son désaccord sur le projet.

Je confirme ces discussions et leur avoir confirmé que des lettres individuelles avaient plus de poids qu'une pétition générale.

Ayant passé la quasi-totalité du week-end de la Pentecôte à ouvrir des enveloppes et classer des courriers, il m'a semblé naturel de faire part de ma réaction sur le travail fastidieux qu'il avait provoqué.

En effet, de mon point de vue, les 322 lettres étaient assimilables à une pétition dans la mesure où leurs contenus reprenait quasiment mot pour mot les conseils (ou instructions ?) de l'association MESSAGE.

Le regroupement des courriers par habitation m'a semblé utile, dans la mesure où selon le cas un courrier était signé par plusieurs personnes et dans d'autre cas, chacun des membres du foyer m'avait écrit un courrier.

Je n'ai pas cependant pas poussé l'analyse pour compter les personnes qui m'ont fait part des mêmes observations par courrier séparé et dans les registres.

Je rappellerai enfin que j'ai souvent dit lors de mes permanences, que pour mon analyse, la qualité des observations était plus importante que leur nombre.

#### **4.5.- Courriers de M. et Mme Yvon GOURLIER**

Ce courrier de 2 pages (n°109), daté du 2 juin 2009 m'a été remis lors de la dernière permanence.

M. Yves GOURLIER que j'ai reçu lors de cette permanence fait part de son inquiétude sur les risques de faillites que pourrait entraîner la démolition de commerces suivi de la construction d'immeubles, ce même avec des opérations tiroir.

Il ajoute les risques financiers pour la commune, liés aux expropriations nécessaires.

Je partage ces craintes (voir mes réponses au chapitre III-2.2). Cependant, Monsieur le Maire et Madame VALENZA m'ont confirmé que quelque soit la solution qui sera adoptée pour la restructuration du Centre commercial, il n'était pas question de stopper l'activité du "Simply Market", ni celle de tous les commerces simultanément.

M. GOURLIER propose de ne réaliser des logements que dans la zone EST avec une limitation de la hauteur maximale à 12 mètres.

Dans ses courriers, la Mairie accepte cette réduction à 12 mètres, et je pense que cette valeur constitue un bon compromis.

En revanche je ne pense pas qu'il soit nécessaire dans le règlement de la zone UEb distinguer deux zones, l'une avec logements collectifs et une autre sans.

Lors de la réunion du 19 juin, M. le Maire m'a proposé de prendre une délibération permettant d'appliquer la procédure d'urbanisme relative au "Sursis à statuer" qui aurait comme double avantage :

1. de définir les orientations d'aménagement public de la zone du Centre Commercial ;
2. par conséquent, de rejeter les projets d'autorisation de droit des sols (permis de construire) qui seraient non conformes.

Cette proposition me semble acceptable, sous réserves que les décisions qui seront prises, dans le cadre de cette procédure, fassent l'objet d'une concertation préalable avec mes commerçants bien sûr, mais aussi les riverains de la zone UEb, ce avant toute décision.

Pour la Mare à la Viorne, M. GOURLIER préconise des bâtiments R+2 avec combles et 25% de logements sociaux.

Pour la hauteur, il doit y avoir erreur car elle est égale à celle préconisée par l'article AU.10.

Pour le pourcentage de logements sociaux, il faut certes qu'il ne soit pas trop grand pour des raisons de mixité sociale ; une valeur comprise entre 40 et 50% me semble plus appropriée pour cette opération.

#### **4.6.- Courriers de l'A.S.L. Val Fleury**

Ce courrier daté du 30 mai 2009 (n°111) est signé par Yann PETEL et Michel PINGARD, respectivement Président et Trésorier de l'ASL VALFLEURY.

Il est composé :

- d'un avis et observations (5 pages) des résidents et du bureau de l'association,
- d'une pétition sous forme de vote pour ou contre le projet des résidents,
- de copies de 4 courriers d'échanges entre la mairie et l'association concernant les comptes-rendus de réunion.

La pétition sous forme de vote, recense 173 résidents, 102 votants (59%) ayant tous voté contre (100%) Les possibilités de vote pour ou même nul n'ont été utilisés par personne.

Les personnes favorables au projet ont préféré ne pas s'associer à cette démarche, ce qui est leur droit. Les personnes citées en page 1 de l'avis se sont exprimés sur les registres (observations n° 166, 184, 220 et 280).

Par ailleurs je note que ce vote a été fait par foyer (contrairement aux 312 courriers transmis par "MESSAGE d'Avenir") et que certains ont participé aux deux opérations ce qui était leur droit bien sûr.

En ce qui concerne les avis et observations des résidents, elles sont toutes traitées au chapitre III-2 ci-avant. Les observations du bureau sont également traitées dans le chapitre II-2.

Elles mettent en outre l'accent sur le dialogue plus que difficile avec cette association et la mairie (difficulté bien illustré par les courriers annexés)

Une meilleure concertation au cours de la mise au point du Projet aurait pu réduire ces difficultés.

Il est vrai cependant, comme me l'a rappelé Monsieur le Maire dans son courrier du 1<sup>er</sup> juillet, "*le président de l'ASL VAL FLEURY est également leader de l'opposition et animateur de l'Association Message*"

#### **4.7.- Mémoire de Mme Nathalie LAVAUD**

Ce mémoire placé dans les dernières pages du registre n°5 est intitulé

"Collectif d'habitants St-Germinois, pour une urbanisation raisonnable du centre ville, contre le projet de construction de bâtiments de 14,5m dans le centre ville de St Germain lès Corbeil"

Il est composé d'un mémoire de 6 pages, avec en annexe :

- une lettre du 8 avril 200 de Mme Nathalie LAVAUD (Conseillère municipale, Membre de la commission urbanisme) à Monsieur le Maire.
- Une copie d'échanges d'e-mail de fin décembre 2008 et du 1<sup>er</sup> mai 2009.

Ce mémoire comporte deux parties :

- Un historique des relations houleuses entre Madame Nathalie LAVAUD, conseillère municipale et membre de la Commission Urbanisme avec Monsieur le Maire.
- L'avis sur l'enquête formulé au nom des 240 membres du "COLLECTIF GERMINOIS" créé par Mme LAVAUD suite à ces divergences.

Pour le premier point, je n'ai pas d'avis à formuler en tant que commissaire enquêteur et encore moins de jugement de valeur.

Je ne ferai que des commentaires sur le courriel de M. Jean-Louis VENAUD que j'ai découvert à la lecture de ce mémoire.

La copie de ce courriel a été tronquée au niveau des destinataires. M. VENAUD m'a précisé le 19 juin que cette diffusion était limitée aux élus et personnel de l'équipe municipale.

Comme indiqué dans mon rapport au chapitre II-3, à l'issue de la première permanence j'ai décidé de prendre des mesures pour que les permanences suivantes se déroulent de façon plus sereine et constructive. Je ne partage pas le terme de « terrorisme intellectuel », mais je confirme que le comportement de Mme LAVAUD pendant cette permanence a été un des facteurs principaux et déterminants de ma décision.

Je tiens à confirmer que ni M. VENAUD, ni aucun élu n'est intervenu pendant toute la durée de l'enquête.

Mes seuls interlocuteurs ont été M. RAFFOUX, directeur des Services techniques et son assistante Mme VANDNHEEDE. Ils m'ont toujours apporté l'aide technique nécessaire à ma mission et j'ai mis au point dès la fin de la première permanence les modalités pratiques des suivantes avec l'aide de M. RAFFOUX.

Pour le deuxième point, toutes les observations sont traitées au chapitre III-2 de mon rapport.

### III-5 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Comme le montre le développement des quatre chapitres précédents, les observations recueillies ont été nombreuses et variées.

Aussi, il m'a semblé nécessaire de proposer une synthèse des 4 chapitres précédents.

Pour ce, je conserve le classement proposé au chapitre III -1, à savoir :

- 1 Observations générales
- 2 Zone UEb (Centre commercial de la Croix Verte)
- 3 Zone AUe (Mare à la Viorne)
- 4 Autres zones

#### *5.1.- Observations générales*

Dans cette rubrique les observations importantes non traitées dans les rubriques suivantes concerne :

- la communication assurée par la municipalité avant l'enquête,
- l'organisation matérielle de l'enquête,
- la compatibilité entre le PLU et le PLHI de la CASE,
- le respect de l'économie générale du PADD.

Je n'ai pas jugé recevable les observations des trois dernières rubriques pour les raisons explicitées ci-avant.

En ce qui concerne l'information du public, celle-ci a été faite selon les règles en vigueur et même au-delà pour l'enquête elle-même. (affichage, article dans le bulletin municipal d'avril 2009 et site internet)

Durant la phase de l'élaboration du dossier, la Municipalité a organisé de nombreuses réunions, dont la liste (non limitative sans doute) figure en annexe 9.

Ces réunions n'ont eu lieu qu'entre les représentants de la Mairie et les responsables du centre commercial (commerçants propriétaires et locataires) pour la zone UEb d'une part et avec les responsables des ASL pour les autres zones d'autre part.

La globalité du projet n'était vu que dans les réunions de la Commission Urbanisme.

Sauf erreur de ma part, il n'y a pas eu de réunion générale (type réunion publique), ni d'information par des moyens tels que le bulletin municipal, le site internet ou des panneaux d'exposition en mairie.

Cependant l'information nécessaire à bien été faite, car le public que j'ai reçu lors des 5 permanences avait une bonne connaissance du dossier et de ses conséquences.

Seule la finalité du PLU pour la zone UEB n'a pas été comprise.

De plus, l'action des opposants à la Municipalité a contribué à une accentuation des aspects négatifs du projet et à masquer les avantages, en particulier pour les zones UEB et AUe.

Je pense qu'une meilleure information au cours de l'élaboration du projet aurait permis d'avoir une ambiance plus sereine durant l'enquête.

Les tensions existantes entre les élus de la majorité municipale et ceux de l'opposition ont exacerbé les réactions dans un climat tendu, mais cependant toujours courtois à mon égard.

J'estime, que malgré (ou grâce à?) ce climat, les observations qui ont été faites ont permis à tous de s'exprimer et à moi-même de pouvoir appréhender les points positifs et négatifs du projet soumis à l'enquête.

### **5.2.- Zone UEb (Centre commercial de la Croix Verte)**

Ce sont les modifications proposées sur cette zone dans le dossier soumis à enquête, qui ont provoqué le nombre le plus important d'observations.

A l'exception des Saint-Germinoises qui par principe s'opposent à tout projet qui serait différent de la commune qu'ils ont connue dans les années 1970, une large majorité de la population est favorable à une restructuration du Centre commercial de la Croix-Verte.

Des logements associés à cette restructuration sont même souvent acceptés.

Les objections formulées concernent principalement:

- la hauteur maximale autorisée (14,50m), conduisant à un impact visuel jugé important, en particulier pour les habitants de la rue Guillaume Apollinaire (ceux-ci craignent une dévalorisation de leurs biens),
- un nombre trop important de logements rendu ainsi possible avec une telle hauteur (le nombre de 250 est souvent cité, avec pour origine une étude dont l'auteur est mal identifié faute de communication),
- la peur des travaux du fait de la gêne qu'ils causeront, mais aussi pour le risque de voir les commerces péricliter,
- les problèmes de circulation induits par ce projet, ainsi que ceux de stationnement (peur des parkings souterrains)
- refus de donner un blanc-seing à la Mairie.

Toutes ces observations sont justifiées, même si les craintes qui ont été formulées sont souvent exagérées.

Les articles du règlement qui permettent de limiter les impacts (plan d'épannelage, COS et emprise au sol des bâtiments) n'ont pas été compris, voire mal perçus.

Le fait qu'une annexe aux orientations d'aménagement (Pièce 2.2.b du dossier) ait été donnée pour la zone AUe et pas pour la zone UEb a créé un climat de défiance vis-à-vis de la Mairie bien compréhensible.

Pour répondre aux attentes des Saint-Germinoises, le projet doit être amendé et une garantie d'une meilleure concertation avant toute réalisation doit être apportée par la Mairie sur la zone elle-même, mais aussi sur la vision à moyen et long terme sur les problèmes de circulation.

Les dernières propositions, de réduction de la hauteur maximale à 12 mètres et l'adoption d'un périmètre à statuer sur toute la zone UEb, vont dans le bon sens.

### **5.3.- Zone AUe (Mare à la Viorne)**

La modification proposée sur cette zone consiste en l'autorisation de construction de logements collectifs en complément de la vocation initiale confirmée (hôtellerie, services et équipements)

Les projets de centre technique municipal et de gymnase sont approuvés très largement, sous la seule réserve que les équipements actuels soient conservés, ce qui m'a été confirmé par la Mairie.

Les observations portent principalement sur trois points :

- difficultés de circulation dans le secteur de l'échangeur N104/D33 et pour l'accès à la zone,
- opposition la construction de logements du fait de la proximité de la N104 (environnement acoustique et pollution) ; la hauteur autorisée de 12 mètres jugée trop importante, est un facteur aggravant,
- ces logements vont être isolés du reste de la commune.

La résolution du problème de circulation

- pour l'accès à la zone à partir de la rue Jean Giono,
- de l'échangeur N104/D33 en tenant compte de l'élargissement de la Francilienne et du projet de TCSP (Tram-bus),

est un préalable à tout projet d'aménagement de cette zone quelques soient les projets envisagés.

Si l'objection d'isolement me semble secondaire, la proximité de la N104 est un sérieux handicap pour la réalisation de logements, surtout avec la hauteur proposée.

Si l'implantation de gymnase à proximité immédiate du merlon devrait rendre acceptable cet équipement d'un point de vue acoustique, le projet de logements collectifs à une distance de 100 à 200 mètre du bord de la Francilienne ne pourrait être réalisé que si une étude acoustique permettait de garantir un niveau acoustique acceptable (par exemple 60 dBA à 2 mètres des ouvertures le jour et 55 la nuit)

Je rappelle que ces protections ne sont pas à réaliser par le gestionnaire de la Francilienne (État)

La décision de Monsieur le Maire de réduire la hauteur maximale de ces logements collectifs de 12 à 10 mètres, va dans le bon sens. (Annexe 28, lettre du 1<sup>er</sup> juillet 2009)

#### **5.4.- Autres zones**

Par l'intermédiaire des ASL, la concertation a été bien réalisée ; en conséquence les propositions de l'enquête ont soulevé peu d'objections.

Ces dernières vont grâce à l'enquête permettre d'amender le projet et contenter ainsi la quasi-totalité des habitants de la commune.

Les principales modifications demandées par certains habitants et acceptés par la Mairie sont :

- articles 11 : la règle initiale de 15% pour le ratio de la surface des panneaux solaires par rapport à celle de la toiture est remplacée par la valeur de 25%, avec un minimum de 30 m<sup>2</sup>.
- Articles 10 pour les zones (UC, UD et UF1) : Pour ces zones : autorisation d'une surélévation dans la limite de 9 mètres au faîtage, obtenue uniquement par l'augmentation de la pente de toiture (avec un angle maximum de 45°)
- Article UF9 : aucune extension de maison d'habitation ne pourra être supérieure **à 50 %** de l'emprise au sol de la construction d'origine, annexes non comprises. (pourcentage augmenté de 35 à 50%).

## **IV - CONCLUSION ET CONSTAT DE VALIDITÉ de L'ENQUÊTE**

Le commissaire enquêteur soussigné atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans contrainte, dans les conditions de légalité imposées par les textes réglementaires en vigueur.

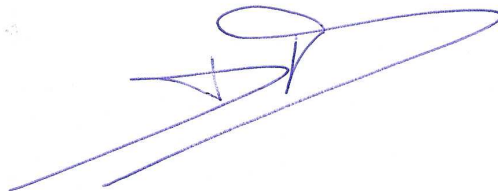
Toutes les observations du public ont été prises en compte ; mes réponses ont été faites à partir:

- du dossier d'enquête,
- des informations complémentaires données par les représentants de la Mairie,
- de la visite détaillée du site,
- de la consultation des informations données par les sites internet de la Commune, de la CASE et des associations qui ont fait des observations,
- des réponses fournies par Monsieur le Maire après l'enquête, suite à mes demandes.

Tous ces éléments permettront je l'espère, d'aboutir à un projet qui permettra à la commune de poursuivre son développement, en apaisant les vives tensions que j'ai ressenties tout au long de cette enquête.

**Les conclusions motivées sont en outre fournies par ailleurs.**

A ANTONY, le 10 juillet 2009



Dominique MICHEL  
Commissaire enquêteur  
29 rue Paul Langevin  
92160 ANTONY

## ANNEXES

1. Liste des abréviations utilisées dans le présent rapport
2. Lettre du 11 mars 2009 de M. le Maire de Saint-Germain-Lès-Corbeil au Tribunal Administratif de VERSAILLES, sollicitant la désignation d'un commissaire-enquêteur pour l'enquête publique réglementaire concernant la modification du plan local d'urbanisme de sa commune. (1 page)
3. Décision n° E09000056/78 en date du 16 mars 2008 de Madame le Président du Tribunal Administratif de VERSAILLES, désignant Monsieur Dominique MICHEL, Ingénieur BTP en retraite, en qualité de commissaire enquêteur. (1 page)
4. Arrêté n° 2009/41 de M. le Maire de Saint-Germain-Lès-Corbeil prescrivant l'ouverture de l'enquête. (2 pages)
5. Réunion du 09 avril 2009 ; notes prises par Dominique MICHEL (2 pages)
6. 1<sup>ère</sup> parution de l'avis d'enquête dans le journal « LE PARISIEN » Annonces judiciaires et légales, édition du département de l'Essonne et dans le journal hebdomadaire « LE REPUBLICAIN », édition - Nord-ESSONNE, dans la rubrique « Annonces légales ». (1 page)
7. 2<sup>ème</sup> parution de l'avis d'enquête dans le journal « LE PARISIEN » Annonces judiciaires et légales, édition du département de l'Essonne et dans le journal hebdomadaire « LE REPUBLICAIN », édition - Nord-ESSONNE, dans la rubrique « Annonces légales ». (1 page)
8. Liste des réunions d'information et de concertation
9. Informations données dans le bulletin municipal d'avril 2009 (pages 8 et 9)
10. Liste des points d'affichage de l'enquête
11. Certificat d'affichage et affiche de l'enquête
12. Note du commissaire enquêteur (organisation des permanences n°2 à 5)
13. Lettre à Monsieur le Maire en date du 27 mai 2009,
14. Note à Monsieur Raffoux en date du 08 juin 2009,
15. Lettre n°2009-465 de Monsieur le Maire, en date du 05 juin 2009. (Cf. annexe 13)
16. Lettre n°2009-475 de Monsieur le Maire, en date du 09 juin 2009. (Cf. annexe 14)
17. Tableau des observations consignées sur les registres 1 à 5 et 8.
18. Tableau des observations notées sur les 118 courriers postés ou adressés à mon intention, à la mairie.

19. Tableau des observations notées sur les 23 courriers remis par l'A.S.L. du "Parc de Mauperthuis".
20. Tableau des observations notées sur les 23 courriers remis par l'association "Message".
21. Tract des associations " MESSAGE"
22. Compte rendu de la Commission Urbanisme du 21 novembre 2008
23. Compte rendu de la Commission Urbanisme du 10 mars 2009
24. Base Notification du dossier d'enquête
25. Courriel à Monsieur le Maire en date du 16 juin 2009,
26. Lettre à Monsieur le Maire en date du 23 juin 2009,
27. Lettre n°2009-481 de Monsieur le Maire, en date du 11 juin 2009.
28. Lettre n°2009-542 de Monsieur le Maire, en date du 1<sup>er</sup> juillet 2009.