

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE

AUX PROJETS DE REVISION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

**DE LA CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES
ABORDS (P.D.A.)**

**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE
SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL**



Enquête publique du lundi 2 janvier 2023 au vendredi 3 février 2023 inclus

**RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

**Le commissaire enquêteur
Yves Maënhaut**

mars 2023

- 1 -

Enquête publique conjointe relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme,
la création d'un Périmètre Délimité des Abords
sur la commune de-Saint-Germain-lès-Corbeil en Essonne

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1** : Délibération 50-2017 prescrivant la révision du PLU par le conseil municipal de la ville de Saint-Germain-lès-Corbeil en date du 3 juillet 2017.
- Annexe 2** : Délibération 33-2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU de la ville de Saint-Germain-lès-Corbeil en date du 11 avril 2022.
- Annexe 3** : Délibération 28-2021 décidant de donner un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords proposé par l'architecte des Bâtiments de France par le conseil municipal de la ville de Saint-Germain-lès-Corbeil en date du 28 juin 2021
- Annexe 4** : Ordonnance du 21 novembre 2022 de Madame la présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant le commissaire enquêteur
- Annexe 5** : Arrêté 143-2022 du maire de Saint-Germain-lès-Corbeil en date du 2 décembre 2022 prescrivant la mise à l'enquête publique conjointe du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, de la création d'un Périmètre des Abords de la commune.
- Annexe 6** : Grille de dépouillement des observations
- Annexe 7** : PV de synthèse adressé au Maire.
- Annexe 8** : Réponse du Maire au PV de synthèse
- Annexe 9** : Copie des publications dans les journaux
- Annexe 10** : PV de constatation de l'affichage du 28 décembre 2022
- Annexe 11** : Dossier d'enquête conjointe mis à la disposition du public
- Annexe 12** : Registres d'enquête mis à la disposition du public
- Annexe 13** : Plan parcelles disponibles et emplacements compensation EBC
- :



SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE CONJOINTE.....	6
1.1. OBJET DE L'ENQUETE CONJOINTE	7
1.1.1. Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	7
1.1.1.1. Décision	7
1.1.1.2. Débat sur les orientations générales du projet (PADD).....	9
1.1.1.3. Arrêts du projet de PLU	9
1.1.2. Création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA).....	11
1.1.2.1. Historique.....	11
1.1.2.2. Objectif	11
1.1.2.3. Délibérations	11
1.2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF	12
1.2.1. Révision du PLU.....	12
1.2.2. Création du PDA	14
1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.	15
1.4. MODALITES DES ENQUETES	15
2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	17
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE CONJOINTE	18
2.2. RENCONTRES AVEC LES REPRESENTANTS DE LA MUNICIPALITE	18
2.3. DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES DEMANDES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.	19
2.4. VISITE DES LIEUX.....	19
2.5. ACTION D'INFORMATION PREALABLE PAR LA MUNICIPALITE ET BILAN DE LA CONCERTATION SUR LE PLU.....	19
2.6. PERMANENCES	22
2.7. CONSULTATION DU DOSSIER, ACCES AUX DOCUMENTS.	23
2.8. RECUEIL DES REGISTRES ET DES DOCUMENTS ANNEXES	23
2.9. EXAMEN DE LA PROCEDURE	23
2.10. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE CONJOINTE.....	24
2.10.1. Composition du dossier de PLU	24
2.10.2. Composition du dossier du PDA	30
2.11. BILAN	30
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	31
3.1. COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU REPRESENTANT DE LA MUNICIPALITE.	32
3.2. REMARQUE GENERALE SUR LES OBSERVATIONS PORTEES SUR LES REGISTRES ET COURRIERS	33
3.3. ETUDE DES OBSERVATIONS.....	33
3.3.1. Courriers adressés au commissaire enquêteur :	33
3.3.2. Synthèse des observations écrites.....	33
3.3.3. Analyse détaillée des observations déposées sur les registres papier.....	34
3.3.4. Tableau récapitulatif par thèmes des observations recueillis dans l'enquête conjointe..	34
3.3.5. Thèmes élaborés	35
3.3.5.1. Thème N°1 : la concertation.....	35
3.3.5.2. Thème N°2 : les logements sociaux	36
3.3.5.3. Thème N°3 : l'OAP 1-rue de Tigery	38
3.3.5.4. Thème N°4 : l'OAP 2-chemin d'Etiolles	40
3.3.5.5. Thème N°5 : Atteintes à l'environnement.....	43
3.3.5.6. Thème N°6 : Information/publicité	45
3.3.5.7. Thème N°7 : nuisances/qualité de vie	46

3.3.5.8.	Thème N°8 : circulation	48
3.3.5.9.	Thème N°9 : règlement/zonage.....	49
3.3.5.10.	Thème N°10 : Divers	50
3.3.6.	<i>Registre papier du DPA</i>	51
3.3.7.	<i>Questions du commissaire enquêteur</i>	52
4.	APPRECIATION DU PROJET DE P.L.U. SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL.....	55
4.1.	PREAMBULE	56
4.2.	CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET.....	57
4.2.1.	<i>Généralités</i>	57
4.2.2.	<i>Les potentialités de la commune : atouts, contraintes, faiblesses, et orientations.</i>	57
4.2.2.1.	Les atouts, contraintes et faiblesses.....	57
4.2.2.2.	Les enjeux	59
4.2.3.	<i>Bilan de l'analyse</i>	60
4.3.	LE PROJET DE PLU ELABORE	60
4.3.1.	<i>Orientations du PADD</i>	61
4.3.2.	<i>Le zonage</i>	63
4.3.3.	<i>Les emplacements réservés</i>	65
4.4.	CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	65
4.4.1.	<i>Personnes publiques consultées</i>	65
4.4.2.	<i>Réponses des personnes publiques consultées</i>	67
4.5.	CONSULTATION DE LA CDPENAF	74
4.6.	EVALUATION DU PROJET DE PLU	75
4.6.1.	<i>Les obligations posées par la loi SRU ont-elles été respectées ?</i>	75
4.6.2.	<i>Appréciation du projet</i>	76
4.6.2.1.	Réalisme du projet.....	76
4.6.2.2.	Equilibre du projet.....	77
4.6.2.3.	Cohérence du projet	77
4.7.	PROPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	78
4.7.1.	<i>Prise en compte des observations effectuées par les personnes publiques associées</i>	78
4.7.2.	<i>Prise en compte des observations effectuées par le public</i>	79
4.7.3.	<i>L'environnement – les espaces publics</i>	79
5.	APPRECIATION DU PROJET DE P.D.A. SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL.....	80
5.1.	PREAMBULE	81
5.2.	CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET.....	81
5.2.1.	<i>Généralités</i>	81
5.2.2.	<i>Le projet de PDA élaboré</i>	81
5.2.3.	<i>Compatibilité avec le PADD</i>	82
5.3.	EVALUATION DU PROJET DE PDA.....	82
5.3.1.	<i>Le rapport de présentation</i>	82
5.3.2.	<i>Argumentaire pour la définition du nouveau périmètre</i>	83
6.	CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL.....	84
6.1.	PREAMBULE	85
6.2.	CADRE REGLEMENTAIRE.....	85
6.3.	SITUATION.....	85
6.4.	OBSERVATIONS DU PUBLIC	85
6.5.	LE PV DE SYNTHESE ET LA REPONSE DE LA MAIRIE	86
6.6.	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	86
6.6.1.	<i>Sur le déroulement de l'enquête publique</i>	87
6.6.2.	<i>Sur le dossier soumis à l'enquête</i>	88
6.6.3.	<i>Sur les observations du public</i>	88

6.6.4.	<i>Sur les observations des PPA</i>	88
6.7.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	89
7.	CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE P.D.A. DE LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL	91
7.1.	PREAMBULE	92
7.2.	CADRE REGLEMENTAIRE.....	92
7.3.	SITUATION.....	92
7.4.	OBSERVATIONS DU PUBLIC	92
7.5.	LE PV DE SYNTHESE ET LA REPOSE DE LA MAIRIE	92
7.6.	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	93
7.6.1.	<i>Sur le déroulement de l'enquête publique</i>	93
7.6.2.	<i>Sur le dossier soumis à l'enquête</i>	94
7.6.3.	<i>Sur les observations du public</i>	94
7.7.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	95



1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE CONJOINTE

1.1. *Objet de l'enquête conjointe*

L'enquête conjointe concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de l'église Saint-Vincent-Saint-Germain.

1.1.1. Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1.1.1.1. Décision

La commune de Saint-Germain-lès-Corbeil est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 novembre 2007. Il a subi une première modification le 1^{er} juillet 2008 et une deuxième modification le 19 décembre 2012.

Dans la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2017, il a été décidé de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil. (**Annexe 1**)

Dans la séance du 3 juillet 2017, Monsieur le maire précise les motifs et objectifs suivants:

«

- *Intégrer les modifications liées à l'ensemble des nouvelles dispositions législatives et réglementaires du code de l'Urbanisme, loi ALUR, lois Grenelle etc...)*
- *Procéder à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 2030 (SDRIF)*
- *Modifier le plan de zonage et le règlement afin de l'adapter aux projets et réalisations récentes terminés (zone AUa et AUe),*
- *Permettre la requalification et prévoir le développement des zones économique de la Pointe Ringale et du cœur de ville (Croix Verte),*
- *Veiller à la préservation des éléments de patrimoine bâti et réhabilitation du centre historique,*
- *Réorienter certains secteurs (central Téléphonique, cœur de ville, centre ancien) afin de permettre l'intégration de projets d'initiative publique ou privée intégrés dans le contexte environnant,*
- *Intégrer le respect des objectifs en termes de production de logements sociaux de la loi SRU et de l'article 10 de la loi du 18 janvier 2013. »*

A la suite de cet exposé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à la majorité, décide de

- prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire.
- Lancer une concertation préalable pendant toute la durée de l'étude et jusqu'à l'arrêt du projet de révision du PLU.
- Les modalités de cette concertation seront les suivantes :
 - *Mise en œuvre des moyens d'informations*
 - *Mise en place d'une information continue pendant toute la durée d'élaboration du futur PLU (communication par le magazine municipal et l'infolettre, création de plaquettes d'information spécifiques, diffusion d'information via les panneaux lumineux)*
 - *Création d'une page dédiée sur le site internet de la commune*
 - *Mise à disposition du Porter à Connaissance consultable en ligne et à l'accueil de la Mairie*
 - *Exposition en Mairie ou à l'Espace Culturel et Associatif Victor Hugo*
 - *Expression du public et participation au débat public :*
 - *Prise en compte des remarques et propositions adressées par voie postales et électroniques*
 - *Mise à disposition d'un cahier pour consigner des observations*
 - *Mise en place d'un registre d'observations et de suggestions à l'accueil de la Mairie*
 - *Organisation d'ateliers de concertation*
 - *Organisation de réunions d'information publiques aux principales étapes de la procédure*

Il dit que la présente délibération soit notifiée à :

- *Monsieur le Préfet de l'Essonne et les services de l'état,*
- *Monsieur le Président du Conseil Régional d'Ile de France,*
- *Monsieur le Président du Conseil Départemental,*
- *Madame la Présidente du syndicat des Transport d'Ile de France,*
- *Monsieur le président de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud,*
- *Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie, de la Chambre des métiers et de la chambre d'Agriculture de l'Essonne,*
- *Monsieur le Président du Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de réseaux et de cours d'eaux (SIARCE),*
- *Messieurs les Maires des Communes de Corbeil-Essonnes, Saint-Pierre-du-Perray, Etiolles, Tigery, Saintry-sur-Seine et Evry,*

1.1.1.2. Débat sur les orientations générales du projet (PADD)

Dans la délibération du Conseil Municipal en date du 25 mars 2019, Monsieur le Maire rappelle :

- *Le débat ouvert lors de la commission d'urbanisme le 3 décembre 2018,*
- *La réunion associant le groupe de citoyens bénévoles le 29 novembre 2018,*
- *La réunion associant les Personnes Publiques Associées le 19 décembre 2018,*
- *La réunion publique le 7 février 2019,*

Le conseil municipal a délibéré à l'unanimité.

1.1.1.3. Arrêts du projet de PLU

1.1.1.3.1. Premier arrêt

Dans la délibération du Conseil Municipal en date du 5 novembre 2019, Monsieur le Maire rappelle les motifs et objectifs de la délibération du 3 juillet 2017.

Le conseil municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité tire un bilan favorable de la concertation avec la population et arrête le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.

Il précise que le projet sera notifié pour avis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées et aux personnes publiques ayant demandé à être consultées :

- *L'Etat ;*
- *La Direction Départementale des Territoires ;*
- *L'Agence Régionale de la Santé ;*
- *La Région d'île de France - Unité Aménagement Durable ;*
- *Le Département de l'Essonne ;*
- *L'île de France Mobilités ;*
- *La Chambre de Commerce et d'industrie - service aménagement et études économiques ;*
- *La Chambre interdépartementale d'agriculture ;*
- *La Chambre de métier et de l'Artisanat ;*
- *Le Centre Régionale de la Propriété Forestière d'île de France ;*
- *L'Unité Départementale de l'architecture et du Patrimoine de l'Essonne ;*
- *La Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale ;*
- *Le Service Départemental d'incendie et de Secours ;*
- *L'Unité Territoriale de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie ;*

- *Enedis ;*
- *L'Institut National de l'Origine et de la Qualité ;*
- *Orange - Unité de Pilotage Réseau Ile de France ;*
- *La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart ;*
- *L'Office National des Forêts ;*
- *Les Mairies d'Etiolles, Tigery, Saint-Pierre-du-Perray, Corbeil-Essonnes ;*
- *L'Etat-major de la zone de défense de Paris ;*
- *Le Syndicat Intercommunal d'aménagement, de réseaux et de cours d'eau ;*
- *Le Réseau de transport d'électricité ;*
- *GRT GAZ ;*
- *Les Voies Navigables de France.*

1.1.1.3.2. Nouvel arrêt du projet

Le projet de PLU a fait l'objet d'un premier arrêt en date du 5 novembre 2019. L'Etat, par le truchement de la DDT a formulé des remarques suite à la consultation des PPA. Les points relevés sont, entre autres, la non prise en compte des OAP dans le dossier de présentation.

Afin de résorber la carence en logements sociaux, deux AOP pouvant produire chacune 80 logements, sont proposées à l'issue d'une réunion de travail qui a réuni les services techniques et des élus. Le projet a ainsi été de nouveau arrêté le 28 juin 2021.

Par courrier du 16 décembre 2021, la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne a fait part de sa demande de débattre à nouveau sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

En effet, au regard des évolutions substantielles du PADD opérées entre le projet débattu en Conseil Municipal le 25 mars 2019 et celui figurant au sein du dossier d'arrêt du PLU du 28 juin 2021, un nouveau débat apparaissait indispensable afin de ne pas fragiliser juridiquement la procédure de révision.

A la demande de la DDT, la procédure a nécessité le retrait de la délibération n°27-2021 portant sur le bilan de concertation et l'arrêt du projet de PLU et à débattre à nouveau sur les orientations générales du PADD.

Le conseil municipal a, de ce fait en date du 28 juin 2018, après en avoir délibéré, à l'unanimité, retiré la délibération du 5 novembre 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.

Un nouveau débat a eu lieu lors du Conseil Municipal du 22 janvier 2022.

Lors de la séance du 11 avril 2022, le conseil municipal après avoir rappelé les termes de la délibération du 3 juillet 2017 qui prescrivait la révision du PLU et considérant la nécessité de réviser les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)), afin de résorber la carence en logements sociaux a tiré le bilan favorable de la concertation et validé la proposition des OAP. (**Annexe 2**)

Le projet de PLU a de ce fait été arrêté pour être mis à l'enquête publique.

1.1.2. Création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)

1.1.2.1. Historique

L'église Saint-Vincent-Saint-Germain a été inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté préfectoral du 23 octobre 2018 puis classée à ce même titre par arrêté ministériel en date du 6 avril 2021. En l'absence de périmètre délimité des abords (PDA), elle génère une protection s'appliquant à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celle-ci. Cette protection a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Il est à noter que ce périmètre s'étend également sur la commune de Corbeil-Essonnes, qui sera consultée à cet effet.

1.1.2.2. Objectif

Le PDA a pour objectif principal de limiter la servitude de protection aux espaces naturels ou bâtis se trouvant effectivement dans le champ de visibilité du monument, ou de manière exceptionnelle aux espaces présentant un intérêt patrimonial et paysager.

Sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), un PDA a été élaboré.

1.1.2.3. Délibérations

1.1.2.3.1. Saint-Germain-lès-Corbeil

Lors du conseil municipal de Saint-Germain-lès-Corbeil du 28 juin 2021, celui-ci considère que le PDA a pour objectif principal de limiter la servitude de protection résultant de l'inscription puis du classement de l'église Saint-Vincent-Saint-Germain à l'inventaire des monuments historiques, aux espaces naturels ou bâtis se trouvant effectivement dans le champ de visibilité du monument, ou de manière exceptionnelle aux espaces présentant un intérêt patrimonial et paysager. **(Annexe 3)**

Conformément à l'article R621-93 du Code du patrimoine et dans la mesure où l'élaboration du plan local d'urbanisme est en phase d'arrêt-projet, le conseil municipal doit se prononcer sur le projet du PDA.

Il donne donc un avis favorable au projet proposé par l'Architecte des Bâtiments de France.

1.1.2.3.2. Corbeil-Essonnes

- 11 -

Comme le prévoit les Bâtiments de France, la commune de Corbeil-Essonnes doit, également, délibérer.

Lors de la séance du 9 novembre 2022, Monsieur le maire de Corbeil-Essonnes a exposé :

- « *Considérant que la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil a sollicité la commune de Corbeil-Essonnes afin qu'elle émette un avis sur cette modification de périmètre préalablement à la procédure d'enquête publique qui doit suivre,*
- *Considérant que cette modification de périmètre des monuments historiques n'a aucun impact sur le territoire de Corbeil-Essonnes et que la partie de territoire communal située Rive-droite concernée par une protection au titre des monuments historiques reste identique,*
- *Considérant qu'il est dès lors proposé au conseil municipal de se prononcer favorablement sur la proposition du périmètre délimité des abords de l'église Saint-Vincent-Saint-Germain sur la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil entraînant de fait une modification par suppression, sur la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil, des périmètres de protection des monuments historiques de la tour élévatrice des Grands-Moulins et de la cathédrale Saint-Spire existants, »*

A la suite de cet exposé, le Conseil Municipal de Corbeil-Essonnes, après examen et délibéré,

- *Emet un avis favorable sur la proposition d'un périmètre délimité des abords de l'église Saint-Vincent-Saint-Germain sur la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil (91250) entraînant de fait une modification par suppression des périmètres de protection des monuments historiques de la tour élévatrice des Grands-Moulins et de la cathédrale Saint-Spire existants sur la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil,*
- *Précise que la servitude d'utilité publique relative aux périmètres de protection des monuments historiques fera l'objet d'une mise à jour et sera intégrée au plan local d'urbanisme de Corbeil-Essonnes, une fois que l'arrêté portant création du périmètre délimité des abords de l'église Saint-Vincent-Saint-Germain sera pris par le préfet de la région Ile-de- France. (Annexe 5)*

1.2. Environnement administratif

1.2.1. Révision du PLU

Des délibérations du Conseil Municipal de Saint-Germain-lès-Corbeil ont confirmé la procédure d'élaboration du PLU de Saint-Germain-lès-Corbeil :

- 1) La prescription en vue de réviser le PLU, le 3 juillet 2017 (déjà citée),
- 2) Le débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du 25 mars 2019,

- 3) Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Saint-Germain-lès-Corbeil en date du 5 novembre 2019, voté à l'unanimité.
- 4) Le retrait de la délibération du 5 novembre 2019, en date 28 juin 2021,
- 5) Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Saint-Germain-lès-Corbeil en date du 28 juin 2021,
- 6) Le retrait de la délibération du 28 juin 2021, en date du 17 janvier 2022,
- 7) Le débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du 17 janvier 2022,
- 8) Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Saint-Germain-lès-Corbeil en date du 11 avril 2022.

Pour ce qui concerne l'environnement administratif, la révision du PLU de Saint-Germain-lès-Corbeil doit prendre en compte les directives et orientations réglementaires et législatives suivantes :

- La loi n°2000-1208 sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (Loi SRU) du 13 décembre 2000 a remplacé les POS par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), par l'ajout des nouvelles lois suivantes :
 - loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 qui intègre les notions de renouvellement urbain, de mixité sociale et de diversité de l'habitat,
 - loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 sur la préservation de l'espace rural et agricole,
 - loi sur le Bruit du 31 décembre 1992 et loi « Barnier » du 2 février 1995 sur la préservation de l'habitat le long des voies de communication,
 - loi Paysage du 8 janvier 1993 sur la sauvegarde, la valorisation et la maîtrise du patrimoine naturel, paysager, architectural et archéologique,
 - loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 sur la protection et la mise en valeur de l'environnement,
 - loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996 sur la rationalisation des déplacements,
 - loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, réformant la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, qui modifie la structure et le contenu du dossier (Rapport de présentation avec diagnostic prospectif et évaluation des besoins, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, etc.) ainsi que la terminologie du zonage et la forme des pièces réglementaires.
- La loi n°2005-32 sur la programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005.
- La loi n°2000-614 sur l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000.
- La loi n°2006-872 sur l'engagement national sur le logement du 13 juillet 2006.

- La loi n°2007-290 sur le droit au logement opposable (DALO) du 5 mars 2007.
- La loi n°2009-323 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.
- La loi n°2005-781 sur le programme fixant les orientations de la politique énergétique (loi POPE).
- Des documents supra communaux, avec de nouvelles directives et orientations, modifient le contexte territorial :
 - Le schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013,
 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie adopté le 10 mars 2022.
 - Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés.
 - Le plan de gestion des risques d'inondation Seine Normandie (PGRI) approuvé le 3 mars 2022
 - Le programme local de l'habitat. SRHH
 - Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) adopté le 21 octobre 2013.
 - le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014.
 - Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Ile de France arrêté le 14 décembre 2012 (SCRAE).
 - Le plan de protection de l'atmosphère approuvé le 31 janvier 2018 (PPA).
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à la commune du Saint-Germain-lès-Corbeil:
 - Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2021.

1.2.2. Création du PDA

Des délibérations du Conseil Municipal de Saint-Germain-lès-Corbeil ont confirmé la procédure de la création du PDA de l'église Saint-Vincent-Saint-Germain.

- Délibération du 28 juin 2021 validant la création. (**Annexe 3**).

Pour ce qui concerne l'environnement administratif, la création du PDA de Saint-Germain-lès-Corbeil doit prendre en compte les directives et orientations réglementaires et législatives suivantes :

La création est régie par les articles L 621-30 et suivants du Code du patrimoine.

L'article L 621-30 dit notamment :

« I. – Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

II. – La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. »

1.3. Désignation du commissaire enquêteur.

Par ordonnance du 21 novembre 2022, Madame la présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Yves Maënhaut, en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête conjointe des projets de révision du Plan Local d'Urbanisme, création du Périmètre Délimité des Abords domiciliée en mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil.

Ce document figure en **Annexe 4**.

1.4. Modalités des enquêtes

Monsieur le maire de Saint-Germain-lès-Corbeil a publié le 2 décembre 2022 un arrêté N°143-2022 prescrivant l'ouverture de « l'enquête publique conjointe sur les projets de révision du plan local d'urbanisme » (PLU) et du périmètre délimité des abords de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête conjointe, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- L'enquête se déroulera du lundi 2 janvier 2023 à 8h30 au vendredi 3 février 2023 à 17h00, soit pendant 33 jours consécutifs,
- Un exemplaire des dossiers soumis à enquête et un exemplaire des registres d'enquête, seront déposés à la mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil et seront consultables aux jours et heures suivants :
 - ✓ lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à

17h30,

- ✓ mercredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- ✓ samedi de 8h30 à 12h00.

- Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public selon le planning ci-dessous :

Date	Jour	Lieu	Heure
7 janvier 2023	samedi	Mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil	09h00 à 12h00
21 janvier 2023	samedi	Mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil	9h00 à 12h00
1 février 2023	mercredi	Mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil	14h00 à 17h00

- Un affichage devra être effectué au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête à la Mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.
- L'enquête devra en outre être annoncée au plus tard 15 jours avant le début de celle-ci et rappelée dans les 8 premiers jours suivant son ouverture dans 2 journaux diffusés dans le département.
- Le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire Enquêteur.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis à Monsieur le maire de Saint-Germain-lès-Corbeil et au Tribunal Administratif de Versailles.
- Copie du rapport et conclusions du commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public à la mairie.

L'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Germain-lès-Corbeil figure en

Annexe 5.



2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Publicité de l'enquête conjointe

Les avis de l'enquête conjointe ont été publiés par les soins de la Mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil dans 2 journaux :

- Le 15 décembre 2022 dans « Le Républicain».
- Le 15 décembre 2022 dans « Le Parisien » Edition 91,

Ces publications ont été répétées dans ces mêmes journaux :

- Le 5 janvier 2023 dans « Le Républicain».
- Le 5 janvier 2023 dans « Le Parisien » Edition 91,

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée à ce rapport **(Annexe 9)**.

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place dès le 15 décembre 2022 soit dans les délais qui sont 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil et ce jusqu'à la fin de l'enquête.

Un procès-verbal de constatation N° 2022-12-87 a été effectué par la police municipale de la commune le 28 décembre 2022 précisant les 11 lieux où se situent les panneaux sur lesquels ont été apposées les affiches annonçant l'enquête. **(Annexe 10)**.

D'autres moyens de publicité ont en outre été utilisés pour annoncer cette enquête, tel que les panneaux lumineux, le site internet de la commune,

Ainsi, je peux attester que non seulement la municipalité de Saint-Germain-lès-Corbeil a respecté les conditions réglementaires en matière de publicité de l'enquête conjointe relative au PLU, PDA de la commune, et a contribué, en utilisant d'autres supports d'information, à ce que chaque Saint-germinoise et Saint-Germinoise soit tenu au courant de la tenue de cette enquête dans les meilleures conditions.

2.2. Rencontres avec les représentants de la municipalité

J'ai été reçu une première fois, à la mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil le 2 décembre 2022, par Madame Marche, responsable urbanisme, Messieurs Pétel, maire, Rancher, adjoint urbanisme, Lorin délégué urbanisme.

Au cours de cet entretien ont été définies les modalités pratiques de l'enquête conjointe, les dates des permanences du commissaire enquêteur et en particulier :

- les conditions matérielles de déroulement de l'enquête (dates des

- permanences, lieu des permanences, etc.)
- Les conditions réglementaires (procédure) de déroulement de l'enquête (publicité dans journaux, affichage, formalités de clôture, etc.),
 - La composition des dossiers de l'enquête conjointe et les pièces devant être éventuellement rajoutées.

Il n'a pas été évoqué le principe d'une réunion publique qui ne me paraissait pas nécessaire suite au rappel des réunions d'information et de réunions publiques effectuées par la municipalité de Saint-Germain-lès-Corbeil.

Lors que le dossier a été complété par le service de la mairie, le 13 décembre 2022, j'ai paraphé le registre d'enquête ainsi que les pièces du dossier mis à la disposition du public.

2.3. Documents complémentaires demandés par le commissaire enquêteur.

Les documents suivants ont été demandés par le commissaire enquêteur :

- Les copies des journaux ayant publié les avis.
- L'ensemble des éléments relatifs à l'information et à la concertation.
- La liste des personnes publiques associées (PPA) qui ont été consultées ainsi que les réponses.
- Les lieux d'affichage.

2.4. Visite des lieux.

Le 10 janvier 2023, une visite de la ville a été organisée avec Messieurs Rancher, adjoint urbanisme, Lorin délégué urbanisme.

D'autres visites des lieux ont été effectuées après mes permanences suite aux remarques du public, sur différents lieux pour mieux appréhender les questions posées par le public. J'ai pu parcourir une grande partie de la commune.

J'ai ainsi pu voir les différents quartiers de Saint-Germain-lès-Corbeil, leurs particularités et leurs différences. Ces visites m'ont permis de mieux appréhender les problèmes spécifiques de la commune et les contrastes pouvant exister.

Elles m'ont permis également de visualiser concrètement les lieux dans leur environnement, de me rendre compte de la situation géographique particulière de Saint-Germain-lès-Corbeil. J'ai aussi pu mieux me rendre compte des atouts de cette commune en termes d'espaces et de quartiers pavillonnaires et imaginer les conséquences attendues des choix des projets de PLU, PDA soumis à l'enquête.

2.5. Action d'information préalable par la municipalité et

bilan de la concertation sur le PLU

Par délibération en date du 3 juillet 2017 et (déjà citée précédemment voir chapitre 1.1), le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément au code de l'urbanisme (articles R153-12).

En application de l'article L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation ont été définies par cette même délibération seront à minima les suivantes :

Moyens d'information à utiliser :

- *Mise en place d'une information continue pendant toute la durée d'élaboration du futur PLU*
- *(communication par le magazine municipal et l'infolettre, création de plaquettes d'information spécifiques, diffusion d'information via les panneaux lumineux)*
- *Création d'une page dédiée sur le site internet de la commune*
- *Mise à disposition du Porter à Connaissance consultable en ligne et à l'accueil de la Mairie*
- *Exposition en Mairie ou à l'Espace Culturel et Associatif Victor Hugo*
- *Information sur le site internet officiel de la commune.*

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat

- *Mise à disposition d'un cahier pour consigner des observations,*
- *Une réunion publique lors du projet d'aménagement et de développement durable.*

En application de ces décisions, la concertation avec la population s'est déroulée pendant la durée des études d'élaboration du PLU de la manière suivante :

- *Mise en place d'une information continue pendant toute la durée d'élaboration du futur PLU.*
- *communication par le magazine municipal et l'infolettre,*
- *création de plaquettes d'information spécifiques et diffusion d'information via les panneaux lumineux.*
- *Création d'une page dédiée sur le site internet de la commune*
- *Mise à disposition du Porter à Connaissance consultable en ligne et à l'accueil de la Mairie ; -*
- *Exposition en Mairie et à l'espace Culturel et Associatif Victor Hugo*

Expression du public et la participation au débat public

- *Prise en compte des remarques et propositions adressées par voie postale et électronique*

- Mise en place d'un registre d'observations et de suggestions à l'accueil de la Mairie
- Organisation d'ateliers de concertation
- Organisation de réunions d'informations publiques aux principales étapes de la procédure

Moyen de concertation	Observations formulées	Prise en compte dans le projet de PLU
<i>Registre de concertation à l'accueil</i>	Aucune observation	
<i>Réunions Publiques</i> -Présentation du diagnostic : 17/10/2018 -Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : 07/02/2019 -Le règlement du PLU et le Plan de zonage : 19/06/2019		
<i>Ateliers de concertation :</i> Phase diagnostic PLU -Atelier économique : 24/09/2018 et 08/10/2018 -Commission Cadre de Vie : le 02/10/2018 -Réunion des Personnes Publiques Associées : 04/10/2018 -Réunion avec les citoyens bénévoles : 09/10/2018 Phase PADD : -Réunion avec les citoyens bénévoles : 29/11/2018 -Présentation PADD aux Personnes Publiques Associées : 19/12/2018 Commission Cadre de Vie : le 03/12/2018	Mails réceptionnés sur l'adresse plurevision(@, gmail.com Interrogations portant sur : -l'emprise au sol -l'aspect esthétique : bardage, encadrements, coffrets à volets roulants extérieurs, installation des châssis et panneaux solaires -Liste des espèces invasives - Stationnement voitures et vélos - Clôtures	Prise en compte dans le PLU et réponses faites préalablement lors des réunions avec les citoyens bénévoles
Phase règlementation et plan de zonage : -Réunion groupe citoyens bénévoles : 14/03/2019-27/05/2019 - Commission Cadre de Vie : 20/03/2019		
<i>Adresse mail créée pour la révision du PLU</i> plurevision@, gmail.com	Mails réceptionnés en date des : 17/04/2019- 04et 08/05/2019.	Réponses apportées lors de la réunion groupe citoyens bénévoles : le 27/05/2019
<i>Information continue durant la phase d'élaboration du PLU</i> -Diffusion de la mise en révision du PLU dans un journal départemental en date du 08/02/2018 Article dans le journal de la commune. -Appel à candidature afin d'associer les citoyens à des réunions de travail : Infolettre du 26/01 au 09/02/2018 du 09/02 au 23/02/2018 du 23/02 au 09/03/2018 -Commission Cadre de Vie :		

Phase de diagnostic : le 02/10/2018 -Réunion Publique sur la présentation du diagnostic (1 ^{ère} phase) Infolettre du 21/09 au 05/10/2018 Infolettre extra-ordinaire du 12/10/2018 Affichage en ville et diffusion sur panneaux lumineux Article dans le journal de la commune -Réunion Publique sur le PADD Infolettre du 11 au 25/01/2019 Article dans le journal de la commune -Réunion Publique sur le règlement et plan de zonage Infolettre du 24/05 au 07/06/2019 Article dans le journal de la commune		
<i>Page dédiée à la révision du PLU sur le site de la commune</i> Informations relatives à la révision du PLU sur l'ancien site de la commune et sur le nouveau site. Porter à Connaissance mis en ligne		
<i>Exposition en Mairie</i> Affichage réalisé tout au long de la procédure		
<i>Mise à disposition du Porter à Connaissance</i> Document disponible en ligne sur le site de la Mairie ainsi qu'à l'accueil		

Ces différentes actions ont permis aux habitants d'être informés des décisions du conseil municipal et de pouvoir s'exprimer sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration.

In fine, et compte tenu des remarques et des propositions opposées au projet présenté, le bilan général de la concertation peut être considéré comme favorable.

2.6. Permanences

Les permanences du commissaire enquêteur, ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévues par l'arrêté du Maire de Saint-Germain-lès-Corbeil, à savoir :

Date	Jour	Lieu	Heure	Evénement
7 janvier 2023	samedi	Mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil	09h00 à 12h00	RAS
21 janvier 2023	samedi	Mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil	9h00 à 12h00	RAS
1 février 2023	mercredi	Mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil	14h00 à 17h00	RAS

2.7. Consultation du dossier, accès aux documents.

Le dossier d'enquête conjointe (**Annexe 11**) a été mis en place, tout au long de l'enquête à l'accueil en mairie, au bureau du service urbanisme et dans la salle du conseil de la mairie où avaient lieu les permanences du Commissaire Enquêteur.

Le public pouvait donc sur place consulter le dossier d'enquête et rencontrer le commissaire enquêteur lors des 3 permanences.

Le dossier était également à la disposition, jour et nuit, sur le site internet de la commune comme l'indiquait l'arrêté.

2.8. Recueil des registres et des documents annexes

L'enquête s'est terminée le vendredi 3 février 2023 à 17h00.

Le Commissaire Enquêteur a clos les registres déposés sur les lieux de l'enquête le mardi 7 février 2023 pour être joint au présent rapport où il figure en tant qu'**Annexe 12**.

Les registres papier d'enquête conjointe sur le PLU, PDA de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil ont recueilli au total soixante (60) observations.

Registre PDA : 5 observations

Registre PLU : 55 observations dont une hors délai.

La population a écrit indépendamment sur l'un ou l'autre registre.

Les observations reçus dans la boîte mail dédiée ont été collées ou agrafées dans le registre d'enquête au fur et à mesure de leur arrivée pour permettre à la population de pouvoir les consulter.

Aucun courrier relatifs au PLU ou PDA n'ont été adressés au commissaire enquêteur en mairie.

Enfin quelques observations orales ont été effectuées par divers visiteurs qui n'ont pas souhaités les transcrire dans le registre. Elles n'ont donc pas fait l'objet d'une mention particulière dans ce rapport mais concernaient pour la plupart des demandes de renseignements pour des problèmes d'ordre individuel. Le commissaire enquêteur, lorsqu'il le pouvait, a apporté réponse, dans le cas contraire, il a orienté ces personnes vers le Service urbanisme de la commune.

2.9. Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tout au moins sur le fond sinon dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal N° 143-2022 du 2 janvier 2023,

notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête conjointe, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

C'est le cas en ce qui concerne l'enquête objet du présent rapport.

2.10. Examen du dossier d'enquête conjointe

Un document s'appliquant à l'enquête conjointe ouvre le dossier

- L'arrêté municipal N° 143-2022 portant organisation de l'enquête publique conjointe sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) et la création d'un périmètre des abords (PDA) de la commune.
- La copie des journaux annonçant l'enquête.
- Les lieux des panneaux d'affichage et lumineux.
- L'annonce par la commune de Corbeil-Essonnes.
- L'infolettre N°17 du 23 décembre 2022.

Le dossier d'enquête conjointe comporte 2 dossiers distincts

- Un dossier pour le PLU
- Un dossier pour le PDA

2.10.1. Composition du dossier de PLU

Le dossier de PLU mis à la disposition du public comprend :

- Un registre d'enquête publique
- le projet d'enquête du PLU qui comprend :

Pièce N°0 : Actes administratifs comprenant les délibérations, les courriers de consultation des PPA, la désignation du commissaire enquêteur, le porter à connaissance, les avis de PPA

Pièce N°1 : Le rapport de présentation, document de 211 pages comprenant 10 parties qui se décomposent, après un préambule, comme suit :

Première partie : la structuration du territoire qui présente la situation géographique et administrative de la ville de Saint-Germain-lès-Corbeil,

- son contexte régional et intercommunal
- son contexte supra-communal

Deuxième partie : le diagnostic socio-économique qui indique :

- les tendances démographiques précisant l'évolution démographique, le solde migratoire et le solde naturel, la répartition de la population par tranches d'âges, la taille des ménages et la synthèse et les principaux enseignements.
- Les logements et les habitats détaillant le parc de logements en croissance, la composante du parc de logements, l'ancienneté du bâti, les caractéristiques des résidences principales, la taille des logements, les propriétaires et les locataires, la production de logements neufs et la synthèse et les principaux enseignements.
- Le contexte économique avec le taux d'activité et son évolution, les activités économiques et les emplois et la synthèse et les principaux enseignements.

Troisième partie : le fonctionnement de la commune avec :

- Les équipements : culturels, de sport et de loisir, les services aux habitants (services ponctuels commerciaux, offre de santé), la répartition des équipements.
- Les déplacements et les infrastructures : le réseau viaire, les transports en commun, les déplacements doux, le stationnement sur le territoire communal, l'utilisation automobile, (taux de motorisation, les déplacements domicile-travail), et la synthèse et les principaux enseignements.

Quatrième partie : l'état initial de l'environnement de la commune avec :

- La topographie
- L'hydrologie
- L'hydrographie
- Le climat,
- Les milieux naturels indiquant les massifs boisés, les terres agricoles, l'inventaire du patrimoine naturel, les zones humides, la trame verte et bleue (SRCE)
- Les milieux humains détaillant la gestion de l'eau potable, la gestion des eaux usées et pluviales, la gestion des déchets, la qualité de l'air, les ressources énergétiques, les risques naturels (retrait-gonflement de argiles, inondations, remontées de nappes, sismique, technologiques), transport de matières dangereuses, les nuisances et les pollutions.

Cinquième partie : les paysages et le patrimoine de la commune avec :

- Les paysages avec l'unité paysagère, les espaces agricoles et naturels, les espaces urbains, les entrées de ville,
- Le patrimoine comprenant le château de Saint-Germain-lès-Corbeil, l'église Saint-Germain, l'ensemble des vitraux du XIII^{ème} siècle,

Sixième partie : l'analyse de la consommation de l'espace et des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune :

- La consommation de l'espace,
- La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

- Septième partie : les justifications des dispositions du PLU :
- Les choix retenus pour établir le PADD
 - Axe n°1 : Démographie et habitat
 - Proposer un scénario démographique réaliste
 - Adopter le parc de logements aux besoins démographiques
 - Renouveler la ville sur elle même
 - Axe n°2 : Transports et déplacements
 - Assurer une mobilité en accord avec les principes d'un développement durable
 - Axe n°3 : Economie et commerces
 - Développer, conforter les zones d'activités existantes
 - Axe n°4 : le cadre de vie
 - Préserver les milieux naturels
 - Préserver le paysage de la commune
 - Adapter l'urbanisation aux risques présents sur le territoire
 - Adapter les réseaux et équipements aux évolutions démographiques
 - Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Les choix retenus pour établir le zonage
 - Les zones d'habitat (U/AU)
 - Les zones UA, UB, UC, UD, 1AU
 - Les zones d'activités (UX)
 - Les zones d'équipements (UE)
 - Les zones agricoles(A)
 - Les zones naturelles (N)
 - Les zones humides
 - Les zones inondables
 - Rappel des articles du code de l'urbanisme
 - Article L113-1 : préserver les boisements
 - Article L151-15 : démographie et habitat, mixité sociale
 - Article L151-23 : préserver les milieux naturels et le paysage
 - Article L151-41 : les emplacements réservés
 - Le zonage d'assainissement
 - Les superficies des zones du PLU
 - Les choix retenus pour établir le règlement
 - Les zones UA, UB, UC, UD1, UD2, UE, UX, 1AU, A et N
 - Les adéquations avec les documents supra-communaux
 - Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)
 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
 - Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 (PGRI)
 - Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIdF)
 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
 - Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)
 - Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)
 - Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

- Huitième partie : l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement
 - La manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.
 - Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement
 - Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- Neuvième partie : le résumé non technique et la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée
- Dixième partie : les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Pièce N°2 : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), document de 20 pages comprenant les orientations qui se décomposent, comme suit :

Axe N°1 : Démographie et habitat :

- Proposer un scénario démographique réaliste
- Adapter le parc de logements aux besoins démographiques
- Renouveler la ville sur elle-même

Axe N°2 : Transport et déplacements

- Assurer une mobilité en accord avec les principes d'un développement durable

Axe N°3 : Economie et commerces

- Développer/contrôler les zones d'activités existantes

Axe N°4 : Cadre de vie

- Préserver les milieux naturels
- Préserver le paysage de la commune
- Adapter l'urbanisation aux risques présents sur le territoire
- Adapter les réseaux et équipements aux évolutions démographiques

Pièce N°3 : Le règlement écrit document de 168 pages comprenant :

- Le cadre réglementaire
- Les dispositions générales
 - Le champ d'application du PLU
 - La portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
 - La division du territoire en zones
 - Les zones U délimitées (UA, UB, UC, UD1, UD2, UE, UX) et leurs sections
 - La zone 1AU et leurs sections
 - La zone A et leurs sections
 - La zone N et leurs sections
 - Les divisions foncières
 - Les autorisations d'urbanisme

- La méthode de calcul pour l'implantation et le gabarit des constructions
- Les informations diverses
- Des annexes
 - L'arrêté définissant les destinations et sous destinations de constructions
 - Le règlement d'exécution adoptant une liste des espèces exotiques envahissantes
 - Un lexique
 - La recommandation concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions
 - Les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France

Pièce N°4. : Le règlement graphique de la commune composé de 2 plans :

- Plan indiquant les différentes zones
- Plan indiquant les prescriptions
 - Les espaces boisés
 - Les secteurs de mixité sociale
 - Les sites et secteurs protégés pour des motifs d'ordre écologique
 - Les emplacements réservés
 - Les zones inondables délimitées par le plan de prévention des risques d'inondation de la Seine
 - Les zones humides et potentiellement humides
 - Les zones où des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation en application du zonage d'assainissement
 - Le périmètre des orientations d'Aménagement et de Programmation 1 & 2
 - Les prescriptions spéciales pour l'édification de clôture
 - La zone de changement de destination interdit

Pièce N°5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), document de 14 pages comprenant les explications des OAP dans le PLU.

- Le cadre réglementaire
- OAP N°1
 - Sa localisation et son périmètre
 - Ses principales caractéristiques de l'urbanisation attendues
 - La superficie
 - Le phasage
 - La densité et mixité
 - Les caractéristiques du bâti
 - Les voiries, accès et stationnement
 - L'intégration paysagère
 - Le schéma de principe
- OAP N°2
 - Sa localisation et son périmètre
 - Ses principales caractéristiques de l'urbanisation attendues
 - La superficie
 - Le phasage
 - La densité et mixité

- Les caractéristiques du bâti
- Les voiries, accès et stationnement
- L'intégration paysagère
- Le schéma de principe
- L'échéancier prévisionnel
- La mise en valeur des continuités écologiques
 - Fiche action 1 : maintenir les corridors écologiques fonctionnels et restaurer les corridors à fonctionnalité réduite
 - Fiche action 2 : protéger les espaces naturels remarquables
 - Fiche action 3 : préserver les espaces agricoles de toute urbanisation
 - Fiche action 4 : préserver les boisements

Pièce N°6. Cette pièce comprenant 32 annexes tels que délibération, arrêtés préfectorales, interministériels, décrets, guides, etc

Pièce N°7. Les servitudes d'utilité publique tels que : A4, AC1, AC2, AS1, EL3, I3, PM1, T7

Les délibérations. Ce dossier comprend :

La délibération du lancement de la procédure de révision générale du PLU du 3 juillet 2017

La délibération sur les orientations générales du PADD du 25 mars 2019

La délibération du bilan de concertation du 5 novembre 2019

La délibération relative au débat sur les orientations générales du PADD du 17 janvier 2022

La délibération du bilan de concertation et l'arrêt du PLU du 11 avril 2022

Le procès-verbal de constatations de la police municipale sur l'affichage N° 2022-12-87 du 28 décembre 2022

Le Porter à connaissance (PàC) du Préfet Ce dossier comprend 2 documents :

Dossier de PàC et ses annexes du 12 juillet 2018

PàC complémentaire du 5 juillet 2022

L'Avis des Personnes Publiques et Associées. Ce dossier comprend les avis de :

- la MRAe
- l'ARS Ile de France
- L'Ile de France Mobilités
- La DDT de l'Essonne.
- La Chambre d'Agriculture de la région Ile de France
- Le centre National de la Protection Forestière
- Le ministère de la culture
- L'académie de Versailles
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours
- L'Institut National de l'Origine et de la qualité
- Le Grand Paris Sud
- Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'Eau
- Le Réseau de Transport d'Electricité
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels

- 29 -

- Agricoles et Forestiers
- Le Département de l'Essonne

2.10.2. Composition du dossier du PDA

Le dossier du Plan Délimité des Abords (PDA) mis à la disposition du public comprend :

- Un registre d'enquête publique
- L'arrêté d'enquête

Le projet d'enquête du PDA qui comprend :

Partie N°1. Le rapport de présentation, document de 16 pages rappelant :

- le monument concerné
L'église Saint-Vincent Saint-Germain
- le rapport de présentation, l'argumentaire pour la modification du périmètre
 - les caractéristiques du monument historique
 - le monument historique et son environnement
 - l'argumentaire pour la définition du nouveau périmètre
- un plan de situation
- des plans comparant le périmètre proposé avec l'ancien périmètre
- la délibération de l'avis de la commune du 28 juin 2021
- la délibération de l'avis de la commune de Corbeil-Essonnes du 9 novembre 2022

2.11. Bilan

En effet, les documents cités précédemment ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête publique conjointe, aux lieux, jours et heures indiqués dans l'arrêté municipal :

Ainsi, les dossiers d'enquête pour le PLU et le PDA fournis semblent conforme aux exigences de la réglementation, tel que demandé aux codes de l'urbanisme et de l'environnement et du patrimoine.



3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1. Communication des observations au représentant de la municipalité.

Après avoir récupéré les registres de l'enquête publique conjointe le mardi 7 février 2023, j'ai pris contact avec la mairie pour lui commenter mon procès-verbal de synthèse (PV) (**Annexe 7**). La présentation de la synthèse a eu lieu le 17 février 2023 en mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil. J'ai été reçu par Monsieur Pétel, maire, Madame Marche, responsable au service urbanisme, Messieurs Rancher, adjoint urbanisme, Lorin, délégué, Sarrey, directeur service technique, Braunbruck, DGS, Biessy, responsable social. Monsieur Giot du bureau d'assistance CDHV était présent.

J'ai remis le PV de synthèse accompagné des observations écrites du public, déposées au cours d'enquête sur les registres papiers et le registre dématérialisé (boite mail).

Après avoir rappelé qu'il y avait 60 observations, j'ai indiqué que j'avais procédé à un dépouillement de ces observations en les regroupant par thèmes sur une grille.

J'ai commenté les dix (10) thèmes, rappelé qu'il y avait un grand nombre de questions des PPA restées sans réponse et détaillé les questions ou remarques personnelles, la mairie m'a indiqué qu'elle répondrait et ferait ses commentaires ou donnerait ses avis techniques sur les différentes observations recueillies en cours d'enquête.

A la vue du nombre de questions et des réponses à apporter, la commune a demandé de prolonger le délai 15 jours prévu et de pouvoir remettre son mémoire en réponse vers le 13 mars.

Madame Marche responsable du service urbanisme de Saint-Germain-lès-Corbeil m'a communiqué par mail le mémoire en réponse sur les observations du public et du procès de synthèse, le 15 mars 2023 (**Annexe 8**).

Il ne s'agit que de commentaires ou avis techniques dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors de l'enquête ou d'éclairer le Commissaire enquêteur mais qui ne préjugent aucunement des modifications éventuelles opérées ultérieurement par le conseil municipal chargé d'approuver le plan local d'urbanisme, conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme qui précise :

« A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article [L. 153-8](#).. »

3.2. Remarque générale sur les observations portées sur les registres et courriers

Les 60 annotations écrites ou dactylographiées portées sur les registres d'enquête (papier et dématérialisé) déposées en mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil émanent pour l'essentiel de personnes physiques privées mais aussi d'associations d'habitants.

Cette enquête a mobilisé fortement la population de la commune.

Les personnes rencontrées lors des permanences sont venues rencontrer le commissaire enquêteur essentiellement pour le PLU.

Celles qui se sont déplacées avaient, pour certain, à cœur d'examiner si le dossier mis à l'enquête était conforme aux conclusions de la concertation, de renouveler les souhaits qu'elles avaient déjà eu l'occasion d'exprimer lors de cette phase, de faire part de problèmes qui les concernaient personnellement ou contester les propositions contenues dans les projets de PLU.

Pour d'autres, les observations concernaient la création des nouvelles zones qui pourront être aménagées pour construire des logements sociaux.

Plusieurs personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur pour le PDA. Seule deux observations concernant sur le DPA ont été écrites sur le registre.

3.3. Etude des observations

3.3.1. Courriers adressés au commissaire enquêteur :

Aucun courrier n'a été déposé ou adressé au commissaire enquêteur en mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil.

3.3.2. Synthèse des observations écrites

D'une manière générale, les observations ne remettent pas en cause les choix fondamentaux expliqués dans le PADD et qui sous-tendent les grandes lignes du PLU, mais cherchent plutôt à comprendre les modifications de zonage et/ou de règles concernant les différentes zones.

Certaines des observations émises se fondent sur des changements ou des contradictions existant avec l'ancien PLU, d'autres demandent des explications ou des justifications sur les choix opérés.

D'autres personnes enfin, évoquant un cas personnel demandent à être éclairées ou rassurées.

3.3.3. Analyse détaillée des observations déposées sur les registres papier

Quatre registres papier ont été utilisés :

Un pour l'enquête DPA.

Trois pour l'enquête du PLU

Une grille de dépouillement a été établie afin d'analyser les observations du public. Elles sont numérotées de DPA obs N1 à DPA obs N5 pour le registre de la DPA et de PLU obs N1 à PLU obs N55 pour les registres PLU.

L'observation PLU obs N55 est arrivée hors délai mais sera prise en compte car elle ne sort pas du sujet de l'enquête PLU.

3.3.4. Tableau récapitulatif par thèmes des observations recueillis dans l'enquête conjointe

Mon analyse a permis de dégager dix thèmes.

La grille de dépouillement a été remise à la mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil, dans le procès-verbal qui permet à la commune de répondre aux questions posées par la population et le commissaire enquêteur.

Les 10 thèmes suivants ont été choisis pour dépouiller la totalité des interventions reçues au cours de cette enquête :

- Thème 1 : concertation
- Thème 2 : logements sociaux
- Thème 3 : OPA 1 rue de Tigery
- Thème 4 : OPA 2 chemin d'Etiolles
- Thème 5 : atteintes à l'environnement
- Thème 6 : information / publicité
- Thème 7 : nuisances / qualité de vie
- Thème 8 : circulation
- Thème 9 : règlement / zonage
- Thème 10 : divers

Pour chaque observation, (Cf. tableaux des dépouillements en **Annexe 6**) le commissaire enquêteur a porté une croix dans la colonne des thèmes correspondants lorsque ce thème lui semblait être évoqué.

Ainsi chaque observation dépouillée a pu donner lieu à plusieurs croix lorsque plusieurs thèmes y étaient évoqués.

L'ensemble des observations écrites résumés a été transmis, avec les 10 thèmes élaborés par le commissaire enquêteur à Monsieur Pétel, maire, Madame Marche, responsable au service urbanisme, le 17 février 2023 en présence de Messieurs Rancher, adjoint urbanisme, Lorin, délégué, Sarrey, directeur service technique, Braunbruck, DGS, Biessy, responsable social. Monsieur Giot du bureau d'assistance CDHV, pour recueillir ses avis et commentaires sous forme d'un procès-verbal de synthèse.

La mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse envoyé par mail au commissaire enquêteur le 15 mars 2023.

Ces avis et commentaires ont été intégrés sous les thèmes traités dans le chapitre suivant.

3.3.5. Thèmes élaborés

Les 10 thèmes sont développés, ci-après, reprenant l'analyse du commissaire enquêteur qui a été présentée dans le Procès-verbal de Synthèse, suivi des commentaires et avis techniques en réponse de la mairie et l'appréciation du commissaire enquêteur.

3.3.5.1. Thème N°1 : la concertation

Le thème « la concertation » regroupe 6 observations évoquées au cours de l'enquête. Des personnes qui ont déposées leur observation indiquent que la concertation a été inexistante.

PLU obs N30 A la lecture du PLU soumis en enquête publique, je suis très surpris de découvrir des projets structurants pour la commune qui n'ont jamais été présentés auparavant. En effet, la réunion publique d'information date de plusieurs années et le PLU proposé en enquête publique est assez différent de ce qui nous avait été présenté à cette époque. Une nouvelle réunion publique aurait été la bienvenue : pourquoi ne pas l'avoir organisée ?

De même, peu de publicité sur cette enquête publique (hormis celle réglementaire) :

Il n'y a eu aucune concertation avec les différents quartiers concernant les modifications apportées et les projets envisagés. Aucune alternative n'a été étudiée et expliquée à la population, les décisions ont été prises de façon arbitraire par la Mairie

PLU obs N35 Manque d'information et de concertation avec les habitants concernés, il n'y a eu aucune rencontre organisée, pas de communication avant la mise en route de ce/ces projet(s).

PLU obs N41 Nous déplorons aussi le manque de concertation sur ce projet.

PLU obs N42 A notre plus grand regret, la Mairie n'a pas communiqué sur ce projet, les habitants des quartiers concernés ont découvert cela lors des vœux mi-janvier. D'où notre mécontentement samedi dernier à la Mairie

PLU obs N51 la mairie de saint germain les Corbeil n'a jamais communiqué sur sa volonté de modifier le PLU, nous n'avons jamais reçu de courrier, de mails ou d'autre forme de communication, nous n'avons pas de panneaux d'affichage dans notre secteur, nous n'avons pas eu connaissance de réunion d'information, de concertation

Commentaires et avis techniques de la mairie :

Les publications règlementaires, les affichages, la concertation et les réunions publiques ont été réalisés conformément à la législation. Des informations ont été diffusées sur l'infolettre et le bulletin municipal

En ce qui concerne la concertation, les moyens suivants ont été mis en œuvre conformément à la délibération de prescription, afin d'informer et d'inclure la population par rapport à la révision du PLU :

1. Un registre de concertation ouvert à l'accueil de la mairie
2. 3 réunions publiques
3. Des ateliers de concertation réalisés avec les acteurs du territoire (commerçants, citoyens bénévoles, etc...)
4. Une page spécifique sur le site internet de la commune créée à cette occasion
5. Une parution dans un journal départemental
6. Une exposition en mairie
7. La mise à disposition du Porter à Connaissance en mairie

Appréciation du commissaire enquêteur :

Beaucoup de personnes ont contesté par écrit mais aussi verbalement le manque de concertation de la part de la mairie. J'ai reporté au chapitre 2.5 Action d'information préalable par la municipalité et bilan de la concertation sur le PLU le tableau qui relate le déroulé de la concertation que la mairie a organisé.

Comme on peut le voir sur ce tableau, on ne peut pas dire que la mairie a manqué à ses obligations de concertations. Elle a débuté bien avant la première réunion publique de présentation du diagnostic du 17/10/2017, des ateliers de concertation et une information continue durant cette phase d'élaboration

3.3.5.2. Thème N°2 : les logements sociaux

Le thème « les logements sociaux » regroupe 14 observations évoquées au cours de l'enquête. Les personnes qui ont déposées leur observation s'opposent à la construction de logements sociaux sur les 2 zones retenues par la commune et pour certains proches de leur logement.

PDA obs N3 Nous sommes contre le projet de 80 logements x2, mais par contre un projet moins imposant. Il va y avoir beaucoup de nuisances, le maire ne nous a pas tenu au courant de ce projet d'où notre mécontentement aujourd'hui

PLU obs N10 Nouvelle construction, rue de Tigery, c'est une concentration de logements sociaux qui est intolérable

PLU obs N11 Je suis consciente que les logements sociaux sont nécessaires mais je ne comprends pas pourquoi les concentrer dans le même quartier. Les années 70/80 ont bien montré que la concentration des logements sociaux ne permettait pas la mixité de la population et n'étaient pas favorable à une vie partagée. La mixité doit être respectée dans les deux sens et il convient d'éviter la concentration des fragilités sociales et économiques

PLU obs N15 nous nous opposons au projet 160 logements (2x80)

*PLU obs N17 Les orientations du Padd se déclinent quasi exclusivement sur le site du vieux village sur lequel il serait prévu de construire : 26 lgts rue Darblay+80 lgts Villouvette+80 lgts Rochefort+80 lgts rue de Tigery +80 lgts chemin d'Etiolles **soit** 346 lgts sociaux à construire*

+103 lgts sociaux existants soit un total de 449 logements sociaux sur une estimation de 616 logements présents dans le vieux village (20% du nombre global de logements sur St Germain) on arrive à un taux de 42% de logements sociaux sur le vieux village.

PLU obs N19 nous considérons que ce projet n'est pas justifié, ni en nombre de logements construits avec des parcelles dédiées aux parkings, ni en matière de protection environnementale, ni en termes économiques ou démographiques

PLU obs N40 Nous sommes opposés au projet d'urbanisation et construction de logements sociaux.

PLU obs N50 La compréhension des besoins en logements sociaux est très difficile avec la présentation proposée et les chiffres donnés

PLU obs N51 la concentration de logements sociaux sur un petit périmètre de la commune ne favorise pas la mixité, et l'assimilation. Il convient de noter que nous avons déjà des logements sociaux dans notre résidence,

PLU obs N52 L'article 1AU10 du projet de règlement précise....100% de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux..... une telle règle est contraire à l'objectif de mixité sociale de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Il est donc demandé à la Ville de bien vouloir justifier la localisation de l'OAP

PLU obs N54 projet injustifié et inopportun, pour lequel les données fournies ne permettent pas de justifier des choix d'ouverture à l'urbanisation qui ont été retenus

Commentaires et avis techniques de la mairie :

La commune est tenue de réaliser ces logements sociaux afin de réduire les sanctions financières auxquelles elle est actuellement soumise. Les élus ont choisi d'accompagner une démarche ordonnée par l'Etat plutôt que de se voir imposer des programmes immobiliers trop denses.

Les élus ont fait le choix de répartir ces logements sur plusieurs zones sur l'ensemble de notre territoire et éviter de venir trop dénaturer un quartier en particulier.

Les logements sociaux à réaliser sont liés au retard de la commune sur la part de logements sociaux demandée par la loi SRU (25% contre 13,6% sur la commune en 2018). La commune est tenue de combler ce retard pour réduire les sanctions financières et éviter la réalisation des logements par le Préfet sans l'aval de la commune.

Les logements se répartissent sur 6 projets localisés à des endroits différents de la commune et permet de répartir les efforts de constructions sur l'ensemble du territoire communal, là où il existe encore des possibilités foncières, sans pour autant avoir un impact trop important sur le cadre de vie des habitants proches.

La loi Climat et Résilience invite les collectivités à réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles mais la loi SRU de 2000 oblige ses mêmes collectivités à produire des logements dans ce que l'Etat qualifie de « dents creuses » telle l'OAP 1, située entre le lotissement des Chevreux et l'allée du lavoirs et les anciens corps de ferme de la rue de Tigery.

Malheureusement, la commune ne dispose que de peu de fonciers pouvant accueillir des petits collectifs.

En 2000, la loi SRU impose aux collectivités de l'Ile-de-France la production de 25% de logements sociaux. Tout d'abord menacés de payer une amende, l'Etat prévoit également une mise sous tutelle de la Préfecture : transfert du droit de préemption urbain de la commune à la Préfecture et gestion des autorisations d'urbanisme par les services de l'Etat. C'est la raison pour laquelle, la collectivité se doit d'être promouvant quant à la construction de programmes immobiliers.

Il était initialement envisagé par les élus que les logements sociaux devaient être réalisés sur le secteur des berges de Seine, cependant, ce projet a été refusé par l'Etat (avis défavorable de la DDT de l'Essonne), la commune a donc dû adapter son projet de PLU pour que ce dernier reçoive un avis favorable de l'Etat.

Sur les logements sociaux en cours de réalisation/à réaliser, environ 80% sont prévus dans les zones U du PLU actuel. Ces logements sociaux sont répartis à l'heure actuelle sur 6 sites différents pour répartir l'effort à faire et éviter d'impacter de manière trop importante un secteur de la commune.

Le challenge est maintenant de maîtriser l'urbanisation communale tout en répondant aux

contraintes imposées par l'Etat

La réalisation des deux opérations est soumise aux conditions de création de parc de stationnement public.

Les logements sociaux prévus doivent permettre à la commune d'approcher le seuil de 25 % de son parc à vocation social.

L'objectif de 25 % de logements sociaux de la loi SRU n'est pas mutualisable ou transférable vers une commune voisine

La commune doit démontrer à travers son PLU qu'elle est en capacité d'atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux de la loi SRU. L'OAP 2 est là en cas de dernier recours, si aucun nouveau projet en plus de ceux présentés dans le PADD n'émerge, l'OAP est censée permettre de réaliser les 80 logements restant pour atteindre les 25%.

La production de logements à caractère social est imposée aux collectivités par la loi SRU et renforcée par la loi Climat et Résilience.

Le nombre de logements dits « à caractère social » augmente en corrélation avec le nombre de foyers fiscaux. Il est donc difficile de donner des chiffres précis car erronés à chaque création de nouveau logement.

La réalisation des 160 logements sociaux restant est certes dommageable pour le parc, mais ce dernier sera impacté sur environ de 3 % de sa superficie seulement, la commune ayant cherché à limiter autant que possible la consommation d'espaces naturels dans le PLU.

Les logements sociaux étant réalisés par des entités autre que la commune, cette dernière ne peut savoir avec exactitude en dehors des projets validés, combien de logements sociaux seront fait via l'acquisition de parcelles privées. L'OAP lui permet d'imposer une densité pour avoir une vision plus précise de ce qui peut s'y faire, ce n'est pas le cas sur le reste de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La contestation a été forte sur la création de zones pour la construction de logements sociaux. Il faut rappeler que loi oblige, pour les communes de plus de 3 500 habitants et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences.

Comme le rappelle la mairie, il manque 160 logements sociaux pour respecter la loi et actuellement la commune est pénalisée financièrement par manque de ces logements sociaux.

Les terrains disponibles pour construire des logements sont peu nombreux sur le territoire de Saint-Germain-lès-Corbeil. La mairie devra chercher et exproprier des propriétaires de petits terrains pour compléter si nécessaire ce manque.

3.3.5.3. Thème N°3 : l'OAP 1-rue de Tigery

Le thème « l'OAP 1 rue de Tigery » regroupe 11 observations évoquées au cours de l'enquête. Des personnes qui ont déposées leur observation conteste la construction de logements sur la parcelle de l'OAP1, d'autres ont fait un commentaire pour donner leur désaccord.

PLU obs N3 Encore des constructions dans la rue de Tigery ou ses environs, proche d'un quartier dit historique !

PLU obs N9 Les nouvelles dispositions nous permettent un avenir teinté de nuisances et de

désagréments divers dans la rue de Tigery. (Circulation stationnement...). En outre, le village perd énormément de son cachet et ses avantages. Je m'oppose donc fermement à ses constructions prévues et non en rapport avec le PLU acté chez le notaire ?

PLU obs N10 Nouvelle construction, rue de Tigery, c'est une concentration de logements sociaux qui est intolérable

PLU obs N11 Je suis consciente que les logements sociaux sont nécessaires mais je ne comprends pas pourquoi les concentrer dans le même quartier. Les années 70/80 ont bien montré que la concentration des logements sociaux ne permettait pas la mixité de la population et n'étaient pas favorable à une vie partagée. les infrastructures de la rue de Tigery semble peu adaptées à l'accueil d'autres personnes : parking (2 à 3 voitures par logement) école, circulation (déjà 10 à 15 minutes d'attente, tous les matins pour accéder à la francilienne)

PLU obs N 17 Le choix des parcelles dites **d'OAP Orientations d'aménagement et de programmation** n'est pas judicieux. de 80 logements sur une parcelle de 13515 m2 loin de tous services sans école, sans transports sans stationnement

PLU obs N30 Aucune alternative n'est étudiée et argumentée aux projets OAP 1 et 2. Par exemple, pourquoi la zone boisée isolée située au bord de la D947 entre Saint Germain et Saint Pierre du Perray n'est-elle pas retenue ? Cette implantation semble beaucoup plus pertinente à urbaniser car au cœur des zones déjà construites, alors que l'implantation prévue dans le cadre d'OAP 1 & 2 ampute le bois du parc du château

PLU obs N31 , je vous informe que je suis opposé au changement du zonage au niveau de la Rue de Tigery et du Chemin d'Etiolles le changement de zonage rue de Tigery, il y aurait aussi destruction d'arbres

PLU obs N46 qu'aucune étude sérieuse de l'impact de ceux-ci n'a été réalisée. Il convient de reprendre sérieusement l'étude d'implantation de ces projets OAP 1 & 2 qui sont de loin les plus structurants pour l'avenir de la commune. Pourquoi construire des logements en périphérie de la commune, loin des écoles alors qu'il existe de nombreux espaces disponibles au cœur de la commune

PLU obs N50 La recherche, la répartition et la concentration de ces logements prêtent à interrogation.

Les logements 100 % sociaux sont construits et concentrés principalement sur le même secteur, impactant lourdement les habitants installés,

PLU obs N54 force est de constater que l'OAP n°1, classée en zone à urbaniser 1AU, a été illégalement comptabilisée au titre des espaces bâtis à densifier 0

l'analyse de l'état initial concernant l'OAP n°1, correspondant en intégralité à une nouvelle zone 1AU, assise sur une ancienne zone N au PLU ne va au-delà d'une simple cartographie..... aucune étude zone humide n'a été réalisée

Commentaires et avis techniques de la mairie :

Les OAP sont des Opérations d'Aménagement et de Programmation qui s'étalent dans le temps et laissent aux collectivités, la possibilité de prévoir des adaptations

La parcelle cadastrée AI 228 correspondant à l'OAP 1 rue de Tigery est une parcelle appartenant à un propriétaire privé. Cette assiette foncière peut être considérée comme une « dent creuse » dans un environnement déjà urbanisé car entourée par le lotissement de l'allée du lavoir et les anciens corps de ferme réhabilités.

l'OAP 1 étant considérée comme un terrain artificialisé au sens de la nomenclature de l'article R101-1 du Code de l'urbanisme étant donné les constructions et l'usage du terrain

Le règlement prévoit un nombre de stationnement minimum à réaliser par logement sur l'emprise de la zone 1AU pour les 80 nouveaux logements, permettant de limiter les nuisances en termes de stationnement. Les OAP demandent également de prévoir une partie pour du parking.

Il s'agit de prévoir la réalisation de petits collectifs vers lesquels seront orientés des personnes porteuses de handicaps, le personnel médical (cf CHSF), des étudiants, des jeunes couples, etc...

De plus, la parcelle de l'OAP 1 est une parcelle privée. Le développement du projet est une initiative privée. La collectivité a positionné cette OAP afin de pouvoir maîtriser la constructibilité de l'assiette foncière

Il y a très peu de foncier communal disponible et la parcelle rue de Tigery est considérée comme « une dent creuse » au sens urbanistique : ce sont ces terrains que la loi Climat et Résilience cible.

Pour les deux projets d'OAP, l'aménagement sera réfléchi en fonction de la présence d'arbres et de manière à en supprimer le moins possible, en préservant les essences remarquables (s'il y en a)

La construction de logements sociaux est une directive de l'Etat -loi SRU de 2000-. La commune de SGLC a déjà été mise à l'amende pour non-réalisation de logements. La perte de la maîtrise du foncier serait préjudiciable.

Une solution est de flécher les « dents creuses », telle l'OAP 1, et préserver au mieux une cohérence d'aménagement

La présence d'OAP sur des parcelles qui sont privées permet d'encadrer la constructibilité des assiettes foncières de façon plus restrictive que le règlement écrit.

Les terrains objets des OAP sont des propriétés privées. Ces propriétaires n'ont pas d'obligation légale à informer les riverains de leur projet.

Le terrain de l'OAP1 est aujourd'hui utilisé comme jardin et accueille déjà des constructions. Ce type d'occupation du sol est à considérer comme surface artificialisée

Il n'y a donc rien d'illégal à considérer que l'OAP1 se fait sur un espace déjà urbanisé, les surfaces artificialisées étant à associer aux zones urbaines et non naturelles. La consommation d'espaces et d'artificialisation a été mesurée à partir des chiffres du MOS et par une projection prenant en compte la nécessité de produire des logements sociaux, conformément à la loi SRU

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette OAP n°1 est une parcelle qui est déjà urbanisée en partie et qui est considérée comme une dent creuse ; elle se situe le long de la rue de Tigery déjà fortement urbanisée. Elle me paraît adapter à la vue de la description dans le dossier des principales caractéristiques d'urbanisation attendues par la mairie.

La mairie devra être vigilante aux aménagements sur cette OAP n°1 pour que les caractéristiques du bâti, les voiries, accès, stationnement s'intègrent bien dans le cadre proche du parc du Château.

3.3.5.4. Thème N°4 : l'OAP 2-chemin d'Etiolles

Le thème « l'OAP 2 chemin d'Etiolles » regroupe 14 observations évoquées au cours de l'enquête. Des personnes qui ont déposées leur observation conteste la construction de logements sur un terrain faisant partie du parc du château, que la concertation n'a pas eu lieu par contre, d'autres ont fait un commentaire pour donner leur désaccord qui va changer leur cadre de vie.

PLU obs N4 Nous contestons fermement le nouveau PLU concernant la création des zones UE, et 1AU au bout du chemin d'Etiolles. En effet, non seulement la nuisance apportée par ce projet, mais également la diminution voir la suppression à terme de l'espace boisé

PLU obs N5 Nous contestons et nous opposons au projet de nouveau PLU pour la création des zones 1AU et OAP n°2, ainsi qu'à l'aire de stationnement dans une zone soit disant classée « historique ». Un site inscrit dans un espace boisé classé

PLU obs N7 Nous sommes fermement opposés à ta zone 1AU située chemin d'Etiolles. Passage à 2 voies du chemin d'Etiolles alors que celui-ci était une voie privée, avec une chaîne barrant ce chemin au milieu, lorsque le Parc des Chevreux a été commercialisé. Ceci va entraîner des nuisances inexistantes actuellement.

PLU obs N19 nous tenons à exprimer notre plus vive opposition au projet sur la zone 1AU chemin d'Etiolles, destiné a construire des logements sociaux. nuisances pour les riverains : Le

- 40 -

chemin d'Etiolles était une voie privée à une bande, devenue voie privée depuis la construction des maisons du domaine de St Germain, sauf le tronçon final.

Avec l'ouverture d'une route à double voie, il y aura de gros problèmes de nuisances sonores et de sécurité pour les riverains et... les habitués promeneurs.

PLU obs N22 Passage à 2 voies du chemin d'Etiolles. (On parle d'un chemin)

Nuisances sonores avec le passage supplémentaire de plus d'une centaine de voitures, les embouteillages aux heures de pointes

Nuisances sonores dues aux travaux pendant une longue période

Évolution démographique non anticipée, infrastructures, routières, transport en commun etc.

nous nous opposons donc au futur projet de la zone 1AU située chemin d'Etiolles

PLU obs N24 Nous sommes fermement opposés à la zone 1AU située chemin d'Etiolles.

PLU obs N Nous sommes opposé à ce projet d'urbanisation et construction de logements en zone 1AU qui sont les rares points verts des alentours de la résidence des chevreaux.

Nous pensons que ce projet est source de nuisances à l'heure où l'on prône la protection de l'environnement, l'urbanisation de logements sociaux, plus que de mesure n'est pas approprié à la qualité de vie que l'on est en droit d'attendre des zones pavillonnaires, comme cela était lorsque nous avons choisi de vivre en la commune de Saint-Germain pour ses qualités environnementales

PLU obs N30 comment est t'il possible d'urbaniser la zone OAP2 située en zone boisée tout en respectant cette contrainte du SDRIF. La représentation graphique page 17 du PADD inclus la zone OAP2 dans ce périmètre. Cela semble difficilement compatible avec la construction de logements et un parking de 80 places : comment peut-t'on d'un côté définir des zones à préserver et en même temps décider de les artificialiser avec des constructions

PLU obs N31 je suis opposé au changement du zonage au niveau de la Rue de Tigery et du Chemin d'Etiolles.

Concernant le chemin d'Etiolles, l'emplacement se trouve situé en cul de sac, en pleine zone boisée comprise dans l'emprise d'un parc verdoyant qui préserve la biodiversité du secteur.

- PLU obs N46 Pouvez-vous fournir un bilan des projets déjà autorisés à date et des besoins résiduels avec la localisation de ceux-ci pour répondre à la loi SRU et ses 25% de logements sociaux ? Il y a différents tableaux avec des chiffres mais aucun bilan précis si bien qu'on se perd dans les différents décomptes !!!*

- Déterminer le nombre maximal de logements sur les zones OAP 1 & 2 ainsi que sur la zone espace verts entre les 2 ?*

Pourquoi faire autant de parking sur OAP 1 & 2 en extérieur de la ville alors que les besoins sont plutôt dans le centre de la commune (squares, ...)

PLU obs N50 On peut légitimement s'interroger sur le sens de l'alinéa en page 94 du rapport de présentation du PLU.. 80 logements chemin d'Etiolles (OAP2) pour 2023 / 2024, ce chiffre pouvant être modifié pour tenir compte du nombre de logements réalisés par le biais des autres programmes ...ça peut donc être 300 logements 100 % sociaux

PLU obs N51 l'implantation de logements prévus sur le chemin d'Etiolles fait courir un grand risque de dépassement de budget par la société qui sera en charge de la construction et plus précisément des fondations. la concentration de logements sociaux sur un petit périmètre de la commune ne favorise pas la mixité, et l'assimilation il existe de nombreux autres emplacements foncier sur la commune qu'ils conviendraient de mobiliser afin de veiller à une répartition harmonieuse des logements sociaux sur la commune

PLU obs N52 la parcelle 1038 actuellement classée en zone N et Espace boisé classé, de modifier le zonage (vers une zone 1AU et une zone UE) et de créer une OAP (OAP 2), laquelle a pour objet la création d'un programme de logements sociaux, d'un parc public de stationnement, et d'un cheminement piéton vers l'OAP 1. les modifications envisagées ne sont pas régulières d'un point de vue juridique. le projet envisage, le changement de zonage d'une partie de la parcelle 1038, actuellement en zone N, en zone UE. erreur manifeste d'appréciation.

... sur une partie de la parcelle 1038 a en réalité pour unique vocation d'accueillir un parc public de stationnement de 80 places environ.

PLU obs N54 pour l'OAP n°2 ...malgré la surface réservée en espace vert par le schéma de principe de l'OAP, il reste que la surface ouverte à l'urbanisation via l'institution d'une zone prétendument urbaine classée UE, et d'une nouvelle zone 1AU, n'a fait l'objet d'aucune étude environnementale.

la totalité du périmètre de l'OAP n°2 est incluse non pas dans un « espace urbanisé à optimiser », pas plus que dans un « quartier à densifier à proximité d'une gare », mais bien au sein des «

espaces boisés et espaces naturels à préserver »

Commentaires et avis techniques de la mairie :

Les OAP sont des Opérations d'Aménagement et de Programmation qui s'étalent dans le temps et laissent aux collectivités, la possibilité de prévoir des adaptations.

Le scénario sur lequel se base le PLU se veut économe en termes de consommation d'espace naturel puisque seule l'OAP 2 consomme un espace naturel,

Sur les 43 881m² qui forment l'OAP 2 seulement 10 162m² seront affectés à l'urbanisation. 28 216m² seront préservés en zone Naturelle et en EBC soit 57%. Pour mémoire, le parc du château s'étend sur près de 80 hectares

l'OAP 2 serait réalisée en dernière instance.

La typologie de logements demandés à travers l'OAP 2 sont des maisons de ville (R+1+C) ou petits collectifs (R+2), il n'est pas question de T1 en particulier.

Le parc du château n'est pas classé et les essences d'arbres présentes sur l'assiette foncière de l'OAP 2 ne sont pas remarquables

La commune doit démontrer à travers son PLU qu'elle est en capacité d'atteindre l'objectif de 25 % de logements sociaux de la loi SRU. L'OAP 2 est là en cas de dernier recours, si aucun nouveau projet en plus de ceux présentés dans le PADD n'émerge, l'OAP est censée permettre de réaliser les 80 logements restant pour atteindre les 25%.

L'OAP 2 aura de son côté un impact négatif sur les espaces naturels du parc, mais sa superficie limitée permet de rendre cet impact le plus faible possible

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sur cette OAP n°2 d'une superficie de 43 881m², seul 10 162m² seront utilisés pour la réalisation de logements.

Le besoin et l'obligation de réaliser des logements sociaux sont difficiles à réaliser sur le territoire de la commune par manque de terrain.

La parcelle qui serait utilisée est considérée en Espace Boisé Classé sur le plan de règlement graphique mais pas très boisé (constaté sur place), il est prévu une compensation sur d'autre espace de la commune qui sont en zone naturelle mais non EBC.

Ce terrain me paraît un peu isolé mais en continuité avec les logements déjà existants sur le chemin d'Etiolles. Le fait de garder un espace vert de 28 216m², en Espace Boisé Classé, est acceptable pour une bonne intégration paysagère.

Lors de mes questions posées à la mairie, la deuxième correspond à « *Que prévoyez-vous dans le cas de la suppression d'EBC sur les OAP, quelle compensation avez-vous prévue ?* », (chapitre 3.3.7) la commune indique les parcelles qui pourraient être mise en EBC.

De plus, dans sa réponse, elle envisage de :

- Réduire le terrain d'assiette et d'alléger l'OAP n°2 (passage de 80 à 60 logements) ;
- L'OAP n°2 qui deviendrait l'OAP n°3 ;
- Créer une OAP n°2 sur une parcelle privée sise avenue Leclerc, pour la construction de 20 logements à caractère social.

Cette modification sera faite en accord avec les services de la DDT.

Le phasage des OAP sera défini dans le temps

Je **demande** donc que cette solution soit mise en œuvre pour limiter le nombre de logements 80 à 60 et que cette OAP devienne l'OAP n°3 en créant une OAP n°2 sur une parcelle avenue Leclerc. Ce changement d'ordre entrainera un décalage des constructions de l'OAP N°3 et diminuera aussi la surface nécessaire.

3.3.5.5. Thème N°5 : Atteintes à l'environnement

Sur le thème « Atteintes à l'environnement » les personnes qui ont déposées leur observation estiment que le PLU présenté va porter atteinte à l'environnement avec la construction de nouveaux logements dans la rue de Tigery, le chemin d'Etiolles et l'emprise sur le parc du château.

PDA obs N5 Ce projet de PLU va à l'encontre de :

- 1) *la préservation des espaces naturels « excepté comme par hasard la propriété Darblay à usage exclusif de son propriétaire*
- 2) *La réduction de la nuisance sonore*
- 3) *La préservation de la faune existante*
- 4) *La fluidité de la circulation pour accéder à la N 104*

La mixité sociale en concentrant dans les « îlots », les personnes concernées

PLU obs N2 Nous contestons le choix de convertir en zone à urbaniser (section. 1AU1 et section 1AU2) 2 zones classées en zone N ce qui porte atteinte à une zone naturelle qui aurait dû être protégée.

PLU obs N4 Nous contestons fermement le nouveau PLU concernant la création des zones UE, et 1AU au bout du chemin d'Etiolles. En effet, non seulement la nuisance apportée par ce projet, mais également la diminution voir la suppression à terme de l'espace boisé

PLU obs N5 En effet, il y a un risque important de dénaturation du domaine occupé par des bâtiments prestigieux qui est le château de Darblay installé dans un écrin « paysagé La loi climat et résilience de 2021 doit réduire l'artificialisation des sols, réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et Forestiers à l'horizon 2030. Nous sommes donc également concernés par cette loi d'application immédiate comme le rappelle la DDETSTP. Il serait donc plus dommageable de voir encore des espaces « classés » disparaître. Une partie de l'histoire d'une ville avec. Jusqu'où doit-on laisser le bétonnage progresser

PLU obs N7 Destruction de zone boisée en contradiction avec la loi climat

Destruction d'une zone ZNIEFF de type 2

Suppression d'une partie du parc du château, patrimoine majeur de la ville (cf PADD page 16)

Abattage massif d'arbres déjà commencé sur la parcelle. Est-ce normal ?

Nuisances pour les riverains actuels

PLU obs N10 depuis des années tout est fait pour conserver une ceinture verte autour du village pour ses projets, or ces projets viennent prendre sur nos espaces boisés qui sont pourtant notre poumon de la ville.

PLU obs N12 conséquences écologiques, abattement de nombreux arbres classés, présence d'un ru protégé par le SIARCE, protection des espèces animales et végétales existant et susceptible de disparaître, 2. nuisances sonores par la très forte densification sur cette même zone.

PLU obs N16 Ce projet entraînera la destruction d'arbres anciens et perturbera la faune qui s'y trouve

PLU obs N19 Avec l'ouverture d'une route à double voie, il y aura de gros problèmes de nuisances sonores et de sécurité pour les riverains et... les habitués promeneurs

PLU obs N25 la suppression d'une partie de la forêt du parc pour y construire des logements en nombre importants. Les infrastructures actuelles, voirie ne le permettent pas et le cadre de vie des saint Germinoises va être fortement dégradé, notamment une des zones pavillonnaires proches

PLU obs N26 Nous sommes totalement opposés à ses nouveaux projets car ils vont continuer à dégrader notre cadre de vie

PLU obs N35 Dommage que notre écrin de verdure classé naturelle ne soit pas plus zone protégé à sa juste valeur pour notre maire

PLU obs N37 partout la protection et la préservation des espaces verts est une priorité. Le projet prévoit la destruction d'une partie de forêt protégée

PLU obs N39 Pourquoi ce choix quand on voit tous les espaces verts de la commune, il y a possibilité de construire sans toucher à des espaces préservés exceptionnels car interdit au

public comme Le parc du château. Préservons notre patrimoine et ce magnifique château et son parc. C'est un des rares espaces préservés de l'activité humaine où la faune et la flore peuvent se développer sereinement contrairement aux autres parties boisées de St Germain où la présence humaine altère la biodiversité

PLU obs N42 nous sommes dans un écrin de verdure, en zone humide et peut-être inondable. C'est ce qui nous a été signalé lors de notre achat en 2008.

La faune et la flore sont un plus dans notre environnement. (pic-vert, chevreuil, sanglier, écureuil...) la campagne et le plein air à 40 minutes de Paris

PLU obs N47 Nous sommes totalement opposé au nouveau PLU. Destruction d'une zone boisée est protégée. Impact direct de nuisances au parc des chevreux.

St-Germain, veux-tu le garder son caractère de village authentique ?? ou toujours plus d'immeuble sur les zones boisées restante, surtout lorsqu'elles sont protégés.

PLU obs N48 Je vous écris pour exprimer mon mécontentement concernant la construction d'un lotissement d'habitation sociale dans un espace naturel, notamment une zone humide sans aucune concertation avec le voisinage. Il est inacceptable que l'on construise des habitations sur un terrain protégé sans prendre en compte l'opinion des riverains. Ce projet de destruction va non seulement détruire un espace naturel précieux, mais également impacté significativement la qualité de vie des habitants environnants.

PLU obs N49 Nous sommes fermement opposé à ce projet de PLU, qui la commune et va endommager les espaces naturels remarquables

PLU obs N54 NON-RESPECT DES PRINCIPES D'EQUILIBRE ET DE NON-ARTIFICIALISATION NETTE POSES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Commentaires et avis techniques de la mairie :

Les élus ont fait le choix de répartir ces logements sur plusieurs zones sur l'ensemble de notre territoire et éviter de venir trop dénaturer un quartier en particulier.

Ces zones sont assez éloignées de la N104 pour justement éviter des nuisance sonores, visuelles et de trafic.

Les possibilités foncières restantes sont occupées par des espaces verts urbains faisant partie du patrimoine de la commune que les élus souhaitent conserver pour préserver le cadre de vie de la commune conformément au PADD.

Les possibilités foncières restantes sont occupées par des espaces verts urbains faisant partie du patrimoine de la commune que les élus souhaitent conserver pour préserver le cadre de vie de la commune conformément au PADD.

Il ne s'agit pas de détruire la zone boisée et encore moins des arbres remarquables. Les constructions éventuelles seraient organisées autour des sujets qualitatifs.

Comme dans toute forêt, certains sujets doivent être taillés et élagués voire abattus parce que vieillissants.

Dans cette révision de document d'urbanisme, la modification d'espaces naturels et/ou agricoles doit être compensé.

L'abattage d'arbres sur les parcelles concernées n'a rien à voir avec le projet de PLU qui n'est pas encore approuvé, mais relève du propriétaire.

Les espaces boisés sur le PLU actuel seront retirés au strict nécessaire pour permettre la réalisation du projet. Les élus ne souhaitent pas réduire davantage la superficie du parc, L'OAP2 impactera un espace naturel, mais sa superficie réduite permet de limiter son impact. Le fonctionnement écologique de la zone naturelle ne sera que faiblement impacté par cette extension.

La consommation d'espaces et d'artificialisation a été mesurée à partir des chiffres du MOS et par une projection prenant en compte la nécessité de produire des logements sociaux, conformément à la loi SRU

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est sûr que tout nouvel aménagement apporte quelque peu des nuisances, la population a toujours peur de ne pas garder son cadre de vie, mais la

mairie devra être vigilante aux aménagements sur ces OAP. Les terrains concernés restent assez éloignés des grands axes de circulation.

3.3.5.6. Thème N°6 : Information/publicité

Sur le thème « Information /publicité » les personnes qui ont déposées leur observation indiquent que la mairie n'a pas fait assez de publicité ou d'information sur l'enquête de la révision du PLU de Saint-Germain-lès-Corbeil.

PDA obs N2 Aucune lettre de modification n'est arrivé dans nos boites

PDA obs N3 le maire ne nous a pas tenu au courant de ce projet d'où notre mécontentement aujourd'hui

PDA obs N5 je ne félicite pas la mairie pour le manque de publicité sur ce projet

PLU obs N7 Le mode de consultation Sans communication préalable de la mairie sur les importants futurs impacts, il est laissé un seul petit mois pour prendre connaissance d'une masse importante de documents sans synthèse explicite

PLU obs N20 Il aurait fallu prévenir la population impactée par ce projet avant leur décision d'habiter St-Germain

PLU obs N21 En espérant que Monsieur Petel soit à l'écoute des Saint germinois.

Nous sommes confiants dans les bonnes décisions qui seront prises

PLU obs N26 Nous avons été informés non par la mairie, mais par un de nos voisins de la modification du PLU

PLU obs N30 je suis très surpris de découvrir des projets structurants pour la commune qui n'ont jamais été présentés auparavant. Il n'y a eu aucune concertation avec les différents quartiers concernant les modifications apportées et les projets envisagés

PLU obs N32 Nous pensons que les informations de l'instruction de ce dossier sont largement insuffisantes en particulier pour les riverains concernés.

Quelques affiches sur les lieux à modifier auraient été utiles

PLU obs N34 Il y a eu un défaut manifeste et volontaire d'information

Aucune information sur la page du PLU de la ville. dans le magazine automne/hiver 2022. Sur le site de la mairie, une information volontairement peu claire et précise, aucune introduction, aucune explication, des documents bruts

. Aucune information postale auprès des habitants ou des riverains immédiats

PLU obs N42 nous sommes très surpris d'avoir découvert se qui allait se faire dans notre environnement proche.. A notre plus grand regret, la Mairie n'a pas communiqué sur ce projet, les habitants des quartiers concernés ont découvert cela lors des vœux mi-janvier

PLU obs N50 j'ai pris connaissance il y a peu du PLU soumis à enquête publique, car je n'avais pas connaissance de cette démarche lancée pendant la période des fêtes de Noël et du nouvel an.

Dans le dernier journal municipal Le Saint Germinois automne / hiver 2022, aucune mention n'est faite sur le besoin d'évolution de ce document, essentiel pour la commune

PLU obs N 51 la mairie de saint germain les Corbeil n'a jamais communiqué sur sa volonté de modifier le PLU, nous n'avons jamais reçu de courrier, de mails ou d'autre forme de communication, nous n'avons pas de panneaux d'affichage dans notre secteur, nous n'avons pas eu connaissance de réunion d'information, de concertation

Commentaires et avis techniques de la mairie :

La publicité réglementaire autour de la révision du PLU a été respectée, à savoir les annonces légales lors de la procédure de mise en révision (insertion de la délibération dans deux journaux locaux, l'affichage de la délibération sur les points d'affichage municipaux y compris sur le site de la commune et dans l'infolettre), organisation de trois réunions publique les 17.10.2018, 07.02.2019 et 19.06.2019 et communication de l'arrêté de la mise à

l'enquête publique (insertion dans deux journaux locaux, affichage sur les panneaux municipaux, mise en ligne sur le site de la commune et dans l'infolettre).
 Les mêmes publicités ont été réalisées sur la commune de Corbeil -Essonnes, concernée par la modification du PDA
 Avant de s'implanter dans une commune, tout citoyen a la possibilité de venir en mairie afin de se renseigner sur les futures évolutions et sur le fonctionnement de la commune (services à disposition, etc...)
 Les moyens suivants ont été mis en œuvre afin d'informer et d'inclure la population par rapport à la révision du PLU :
 Un registre de concertation ouvert à l'accueil de la mairie, 3 réunions publiques.
 Des ateliers de concertation réalisés avec les acteurs du territoire (commerçants, citoyens bénévoles, etc...), Une page spécifique sur le site internet de la commune créée à cette occasion.
 Une parution dans un journal départemental, Une exposition en mairie
 La publicité légale a été menée de façon rigoureuse.
 La publicité autour du projet a été faite de manière réglementaire et une infolettre a été distribuée ainsi qu'une information préalable sur le site de la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Au vue de la concertation et des moyens mis en œuvre par la commune, on ne peut pas dire que l'information et la publicité a été mauvaise. L'information et la publicité concernant l'enquête publique ont été respectées. La commune a été au-delà de la réglementation qui impose un affichage en mairie, une publication dans 2 journaux 15 jours avant et dans les 8 premiers jours de l'enquête. D'autres moyens ont été mis en œuvre, panneaux lumineux, affiche sur les panneaux municipaux, infolettre, etc., un constat d'affichage prouve les moyens mis en œuvre pour bien informer de l'enquête publique.

3.3.5.7. Thème N°7 : nuisances/qualité de vie

Sur le thème « nuisances/qualité de vie » les personnes qui ont déposées leur observation trouvent que ce nouveau PLU apportera beaucoup de nuisances.

PDA obs N3 Il va y avoir beaucoup de nuisances

PLU obs N4 la nuisance apportée par ce projet

PLU obs N7 Nuisances pour les riverains actuels. La suppression d'arbres dans le parc du château rendant les nuisances sonores de la N104 plus importantes

Vue tronquée et diminution de l'ensoleillement pour les riverains chemin d'Etiolles

PLU obs N8 . La révision du PLU va encore un peu plus détruire cette qualité de vie et on va voir disparaître l'âme de ce vieux St-Germain

PLU obs N9 Les nouvelles dispositions nous permettent un avenir teinté de nuisances et de désagréments divers dans la rue de Tigery

PLU obs N12 nuisances sonores par la très forte densification sur cette même zone ; une vie radicalement transformée aussi bien pour les quartiers limitrophes et globalement pour la ville de Saint-Germain.

PLU obs N19 Conséquences directes : nuisances pour les riverains : il y aura de gros problèmes de nuisances sonores et de sécurité pour les riverains et... les habitués promeneurs

PLU obs N22 Nuisances sonores avec le passage supplémentaire de plus d'une centaine de voitures, les embouteillages aux heures de pointes

Nuisances sonores dues aux travaux pendant une longue période

PLU obs N23 nombreux désagréments d'une part pour les riverains et également pour la xxx d'une partie destruction d'une partie du bois, sans compter les nuisances sonores,

PLU obs N24 le cadre de vie des saint Germinoises va être fortement dégradé, notamment une des zones pavillonnaires proches

PLU obs N28 ce projet est source de nuisances à l'heure où l'on prône la protection de l'environnement, l'urbanisation de logements sociaux, plus que de mesure n'est pas approprié à la qualité de vie que l'on est en droit d'attendre des zones pavillonnaires

PLU obs N31 en pleine zone boisée comprise dans l'emprise d'un parc verdoyant qui préserve la biodiversité du secteur. La mise en place d'une zone résidentielle viendrait détruire des arbres et probablement des espèces protégées qu'elle héberge La route pour atteindre cette zone n'est absolument pas adapté pour recevoir le trafic routier induit par ce projet Ce zonage va aussi à l'encontre du Schéma régional de cohérence écologique du secteur.

PLU obs N32 Impact écologique : que deviennent les chênes Pluricentenaires ? s'ils sont conservés, comment survivraient-ils aux travaux et à l'imperméabilisation des sols de ce secteur. Quant à la faune importante du parc, comme en témoigne les visites régulières de sangliers, de renards et de cervidés dans nos jardins que devient elle

PLU obs N35 Dommage que notre écriin de verdure classé naturelle ne soit pas plus zone protégé à sa juste valeur pour notre maire

PLU obs N39 Préservons notre patrimoine et ce magnifique château et son parc. C'est un des rares espaces préservés de l'activité humaine où la faune et la flore peuvent se développer sereinement contrairement aux autres parties boisées de St Germain où la présence humaine altère la biodiversité.

PLU obs N40 Nous souhaitons garder la qualité de vie que nous avons trouvé en venant nous installer dans la résidence des chevreaux

Commentaires et avis techniques de la mairie :

Les possibilités foncières restantes sont occupées par des espaces verts urbains faisant partie du patrimoine de la commune que les élus souhaitent conserver pour préserver le cadre de vie dans la commune conformément au PADD.

L'âme du vieux St Germain sera d'autant plus préservée que le Périmètre Délimité des Abords de l'église St Vincent St Germain a été réajusté et étendu aux secteurs du centre ancien et sur le nord du parc du château afin que l'Architecte des Bâtiments de France puisse maîtriser l'architecture globale de chaque nouveau bâti ou rénovation de bâti existant. Effectivement, toutes les constructions et tous les aménagements apportent des nuisances temporaires, à l'image des différents lotissements créés dans les années 70, 80 et 90.

Les espaces boisés sur le PLU actuel seront retirés au strict nécessaire pour permettre la réalisation du projet. Les élus ne souhaitent pas réduire davantage la superficie du parc, L'OAP2 impactera un espace naturel, mais sa superficie réduite permet de limiter son impact. Le fonctionnement écologique de la zone naturelle ne sera que faiblement impacté par cette extension.

La commune souhaite conserver certains espaces verts urbains pour préserver le cadre de vie de la commune, d'autant que ces éléments font partie du patrimoine de Saint-Germain. Le rapport de présentation comprend une analyse des capacités de densification, ces dernières sont déjà assez largement mobilisées pour les logements sociaux dans l'enveloppe urbaine.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je ne pense pas que le cadre de vie va changer sur le territoire de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil, Les lotissements construits sur la commune ont déjà créés un cadre de vie agréable qui ne changera pas avec les nouveaux logements. Seule l'augmentation de la circulation pourrait apporter des nuisances mais la commune est bien desservie par des transports en commun. Elle devra voir ou revoir son plan de circulation.

3.3.5.8. Thème N°8 : circulation

Sur le thème « circulation » les personnes qui ont déposées leur observation sont inquiètes d'un accroissement de la circulation dans la commune et en particulier rue de Tigery et chemin d'Etiolles.

PDA obs N5 Ce projet de PLU va à l'encontre de La fluidité de la circulation pour accéder à la N 104

PLU obs N9 désagréments divers dans la rue de Tigery. (Circulation stationnement...)

PLU obs N11 D'autres par les infrastructures de la rue de Tigery semble peu adaptées à l'accueil d'autres personnes : parking (2 à 3 voitures par logement) école, circulation (déjà 10 à 15 minutes d'attente, tous les matins pour accéder à la francilienne))

PLU obs N12 conséquences sur la circulation des voies inadaptées avec un augmentation significative de la circulation sur le périmètre des projets, notamment, rue de Tigery, chemin d'Etiolles

PLU obs N 18 Les infrastructures routières et de transport en commun ne pourront le supporter :

Le matin la RD33 est bloquée vers la N104 depuis le rondpoint de l'europe et parfois même depuis le rondpoint de la poste

PLU obs N22 Évolution démographique non anticipée, infrastructures, routières, transport en commun etc.

PLU obs N 23 problèmes de circulation sur le chemin d'Etiolles, ce qui risque d'entraîner des accidents, notamment pour les enfants.

PLU obs N31 La question de l'engorgement de la circulation induite est également totalement occultée alors qu'il s'agit d'un sujet à prendre en considération.

PLU obs N35 une circulation de 160 véhicules dans le futur « boulevard d' Etiolles » et non plus le « chemin » car les logements sociaux seront loin de toutes commodités

PLU obs N42 Les axes routiers sont déjà saturés, et la circulation des véhicules supplémentaires sur la commune va nous apporter des nuisances. (odeurs et sonores)

PLU obs N43 , la densité de circulation entre la rue de Tigery et la rue du Général Leclerc rend aujourd'hui de grandes difficultés, ce qui laisse présager un nom encombrement, difficilement acceptable pour les riverains.

PLU obs N44 Gros danger, rue de Tigery, Pas de trottoir, rue inaccessible aux poussettes et fauteuils roulants. Programme paraît-il accessible aux handicapés !. Sortie rue de Tigery vers avenue du général Leclerc pratiquement déjà impossible

PLU obs N45 la voirie déjà saturée aux heures de pointes Une francilienne saturée

Commentaires et avis techniques de la mairie :

Ces zones sont assez éloignées de la N104 pour justement éviter des nuisances sonores, visuelles et de trafic.

Le chemin d'Etiolles est une Voie Communale n°3 appartenant au domaine public de la commune et est soumise au code de la route. Une voie communale ne peut être réservée au seul usage des riverains. S'il est aujourd'hui utilisé par les promeneurs, il a vocation à répondre à l'utilisation conforme à sa nature. . Un réaménagement est donc envisageable.

Le maintien entre les deux OAP du sentier existant permettra aux promeneurs de cheminer en sécurité.

L'extension rue de Tigery se localisa à environ 500m à vol d'oiseau du collège et du centre-ville, permettant d'accéder aux équipements en une dizaine de minutes à pied.

Les parkings demandés dans le cadre de l'OAP concernent les logements prévus, afin d'éviter le stationnement sur l'espace public.

La rue de Tigery nécessite également des emplacements afin de libérer les trottoirs et fluidifier la circulation.

La création d'un cheminement entre les deux OAP n'est que la pérennisation du sentier existant.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'obligation de constructions de logements à caractère social apportera forcément une augmentation de circulation routière. Le chemin d'Etiolles qui est une voie communale aura besoin d'être réaménagé, le stationnement autorisé aujourd'hui devra être réglementé pour permettre la circulation. Un retournement devra aussi être aménagé pour permettre aux pompiers, poubelles et riverains de circuler sans encombre.

Je **recommande** à la mairie d'étudier un plan de circulation avec la création des nouvelles OAP.

3.3.5.9. Thème N°9 : règlement/zonage

Le thème « règlement/zonage » regroupe les observations évoquées au cours de l'enquête par des personnes qui font un commentaire pour donner leur désaccord ou réflexions sur les articles du règlement en particulier.

PLU obs N2 Nous contestons le choix de convertir en zone à urbaniser (section. 1AU1 et section 1AU2) 2 zones classées en zone N ce qui porte atteinte à une zone naturelle qui aurait dû être protégée

PLU obs N4 Nous contestons fermement le nouveau PLU concernant la création des zones UE, et 1AU au bout du chemin d'Etiolles.

PLU obs N6 Remarques sur le règlement du PLU : généralités : problèmes rédactionnels

Zone UX : quelques précisions à mentionner et questions

Zone N : quelques précisions à mentionner et questions

Zone UC : quelques précisions à mentionner et questions

Zone UD 1 : quelques précisions à mentionner et questions

PLU obs N27 zone UD1- 49 les clôtures (donnant sur l'alignement des voies) par haie vive hauteur 0,80m

PLU obs N30 Sur le règlement de la zone UD2 plus particulièrement, les dispositions prises sur l'éloignement de 8m par rapport aux voies, couplées à l'éloignement par rapport aux limites séparatives ainsi que l'éloignement entre 2 constructions non contiguës revient à interdire toute construction dans cette zone y compris la construction de piscine, garage, abris, ... soumis à déclaration ou autorisation d'urbanisme. A l'heure des politiques de densification urbaine, qu'est-ce qui justifie des dispositions aussi restrictives ?

PLU obs N52 Il ressort en effet du projet de PLU soumis à enquête publique, sur une partie de la parcelle 1038 actuellement classée en zone N et Espace boisé classé, de modifier le zonage (vers une zone 1AU et une zone UE) et de créer une OAP (OAP 2), laquelle a pour objet la création d'un programme de logements sociaux, d'un parc public de stationnement, et d'un cheminement piéton vers l'OAP 1. les modifications envisagées ne sont pas régulières d'un point de vue juridique. le projet envisage, le changement de zonage d'une partie de la parcelle 1038, actuellement en zone N, en zone UE. erreur manifeste d'appréciation.

PLU obs N53 Concernant les clôtures de la Zone UD1 notamment, il serait nécessaire de préciser:

PLU obs N49: Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non par un grillage, d'une hauteur maximale de 0.80 mètre

PLU obs N54 force est de constater que l'OAP n°1, classée en zone à urbaniser 1AU, a été illégalement comptabilisée au titre des espaces bâtis à densifier... c'est tout le diagnostic, et notamment tout le bilan de la consommation d'espaces et d'artificialisation qui est ici faussé, et largement minoré

Commentaires et avis techniques de la mairie :

Les OAP 1 et 2 permettent simplement à la commune de combler son retard en proportion de logements sociaux. Sur le nombre de logements prévus dans le cadre du PADD, 80% se feront/ont été réalisés dans les zones U du PLU actuel.

La création de la zone UE a pour vocation d'implanter un parc de stationnement public qui pourrait être utilisé par les futurs locataires et/ou par les administrés riverains et leurs visiteurs.

Les règles qui s'appliqueront n'auront pas d'effet rétroactif. Elles seront opposables dès lors que les procédures de publicité seront accomplies.

En accord avec les ASL, il a été prévu de conserver ces prescriptions dans le PLU.

Chaque ASL dispose néanmoins du choix de modifier son cahier des charges,

UD1-49 : Cette prescription sur les clôtures ne concerne que celle donnant sur les voies et pas celles localisées sur les limites séparatives.

UD1-54 : Cette règle vise justement à préserver les arbres et haies existantes sur ces lotissements.

Pour rappel, le règlement du PLU s'applique même en cas de règlement de lotissement

Les règles d'implantation de la zone UD2 visent à conserver les caractéristiques de lotissement de la zone. Une densification trop importante de cette zone serait contraire aux objectifs de préservation du cadre de vie souhaité par les élus dans le PADD.

Concernant la zone UD.2 : les piscines, abri de jardins, etc... sont des constructions annexes ou extensions, en opposition aux constructions principales auxquelles s'applique les articles UD-13 à 16.

Le règlement demande 1 place de stationnement par logement +1 par tranche de 5 logements (soit 96) et l'OAP demande 60 places supplémentaires, soit un total de 156 places.

Ces places de stationnement devront se réaliser à l'arrière des bâtiments conformément à l'OAP.

Le classement en zone naturelle (N) et EBC relève du PLU, le zonage sur ces parcelles peut être changé via la procédure de révision du PLU, il n'y a pas de souci juridique sur ce changement.

L'article 1AU10 n'est pas incompatible avec les objectifs généraux de Code de l'urbanisme, puisque les quartiers limitrophes de ces zones 1AU ne comptent peu ou pas de logements sociaux

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune apporte des réponses concrètes aux demandes des observations du public. Le service urbanisme de la commune pourra toujours renseigner les personnes qui poseront des demandes d'autorisation ou permis de construire.

3.3.5.10. Thème N°10 : Divers

Le thème « divers » concerne des observations ou questions qui n'ont pas de rapport direct avec le PLU ou le PDA.

PLU obs N1 j'ai pu prendre connaissance sur le site internet de la ville d'une enquête publique relative à la révision du PLU. Les permanences du commissaire enquêteur ne sont pas précisées sur le site internet. pourriez-vous m'indiquer les jours et horaires ? par ailleurs, est-il possible de prendre rendez-vous avec le commissaire enquêteur ?

PLU obs N19 La durée de l'enquête publique limitée à 33 jours, à partir du 23/01/2023 ne laisse pas beaucoup de temps. De plus, le nombre de réunions avec le commissaire enquêteur est

limité à 3, dont la première prévue le 07/01/2023 a été annulée. Quid des prochaines ?
 PLU obs N20 le contrat de mixité sociale qui justifie un certain nombre de règles du PLU et qui est visé à de nombreuses reprises dans le PADD n'a pas été mis en ligne dans le cadre de l'enquête publique. Compte tenu de l'échéance proche de fin d'enquête, vous serait-il possible de me le communiquer dans les plus brefs délais ?

Commentaires et avis techniques de la mairie :

Concernant les permanences du commissaire enquêteur, elles ont toutes été assurées et leur nombre a été décidé par Monsieur le commissaire enquêteur lui-même. La durée de l'enquête doit être de 30 jours minimum. La collectivité a préféré, en accord avec ce dernier, la prolonger de 3 jours.

Les dates de permanences du Commissaires Enquêteur étaient notifiées sur l'arrêté n° 143-2022 de mise à l'enquête publique. Cet arrêté était le premier document mis en ligne mi-décembre 2022

Pour rappel, ce contrat de mixité sociale est extérieur au PLU, il n'y a donc aucune obligation à le faire figurer au dossier d'enquête publique qui concerne la révision du PLU et la mise en place du PDA.

Les élus ont fait le choix de ne pas fixer précisément la proportion de T1, T2 ou T3 à réaliser pour laisser de la souplesse aux aménageurs qui réaliseront les logements sur les OAP.

Les différentes études montrent que les petits logements type T2 et T3 sont recherchés (parents isolés, jeunes couples, personnes âgées qui ne peuvent plus entretenir un pavillon devenu trop vaste).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sans commentaires

3.3.6. Registre papier du DPA

Le registre du DPA contient 5 observations, seules 2 concernent cette enquête. C'est l'observation numérotée DPA Obs N4, par contre sur le registre PLU 1 observation PLU obs N6 fait mention du DPA. Elles sont recopiées dans le tableau de dépouillement.

Observation DPA Obs N4 : Elle émane d'une personne dont le nom est illisible qui écrit :

« Le parc forestier du château représente un poumon vert par rapport aux nuisances de la francilienne qu'il convient de préserver. Le PDA devrait intégrer toute cette forêt »

Observation PLU Obs N6 : Elle émane M Pingard pour l'Association Syndicale Générale Libre_ qui écrit :

« Remarques sur le PDA : le périmètre proposé nous semble réaliste, ne se basant pas uniquement sur un cercle de 500m, mais en s'adaptant aux zones limitrophes. »

Commentaires et avis de la mairie :

Le PDA correspond à la redéfinition du périmètre de protection des monuments historiques, la forêt ne peut donc pas y être incluse.
 De par sa localisation, le parc du château ne constitue pas un rideau naturel entre la RN 104 et les secteurs Chevreaux et rue de Tigery.
 Le PDA intègre dans son périmètre une partie plus conséquente du parc du château afin de maîtriser l'architecture d'un futur aménagement, (ce que le « périmètre Monument Historique des 500 mètres » ne couvrait pas)

Appréciation du commissaire enquêteur :

C'est l'Architecte des Bâtiments de France qui a instauré ce nouveau périmètre qui a été dessiné en fonction des enjeux de vues et de percées visuelles sur l'église Saint-Vincent-Saint-Germain.

3.3.7. Questions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a, dans le PV de synthèse, posé des questions sur le PLU. La mairie a apporté ses réponses.

- Questions sur le projet de PLU

- 1) Quel moyen prévoyez-vous au niveau éducation (école, collège, etc) pour accueillir les nouvelles populations ?

Commentaires et avis de la mairie :

Le groupe scolaire Prés-Hauts va subir des transformations pour accueillir une nouvelle classe. Le groupe scolaire Champ Dolent va voir son accueil périscolaire agrandi.

Actuellement les classes présentent des effectifs moyens de 25 enfants : les classes ne sont donc pas à leur capacité maximale.

Il est à noter que deux classes sont inoccupées dans le groupe scolaire Champ Dolent.

Concernant le périscolaire, la tendance des familles saint germinoises est plutôt à éviter de laisser les enfants en accueil périscolaire, ce qui explique le faible nombre d'enfants fréquentant ce service.

Concernant la restauration scolaire, la collectivité dispose d'une capacité totale d'accueil de 346 enfants (126 maternelles et 222 élémentaires) par service. Deux services journaliers sont proposés. Le nombre d'enfants accueillis s'élève à 559 (203 maternelles et 356 élémentaires). La restauration scolaire a un potentiel supplémentaire d'une centaine d'enfants.

Dans la prévision d'une augmentation de la population, une parcelle communale supportant un gymnase désaffecté est conservée pour l'extension du groupe scolaire Croix-Verte et/ou la création d'un parc de stationnement.

Le collège peut accueillir 920 élèves. A ce jour, 890 enfants y sont scolarisés et les effectifs prévus pour l'année 2023-2024 sont en baisse.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les réponses apportées permettent de s'assurer que l'augmentation de la population qui occupera les logements sociaux pourra être accueillie dans les différents établissements scolaires de la commune.

- 2) Que prévoyez-vous dans le cas de suppression d'EBC sur les OAP, quelle compensation avez-vous prévu ?

Commentaires et avis de la mairie :

Les EBC supprimés peuvent être compensés par l'ajout de :

- La parcelle en zone naturelle située au droit du lotissement « allée du lavoir » AI 247,
- les parcelles AA 97, 98, 101 et 102,
- la partie boisée de la parcelle AA 94
- la parcelle AA 205 à l'angle de la rue de Rochefort et Ernest Chamblain.

Toutes ces parcelles sont d'ores-et-déjà en zone Naturelle.

La compensation sur les parcelles ci-dessus mentionnées atteint 7 010m². (voir plan joint).

(Annexe 13)

Néanmoins, la commune envisage de :

- Réduire le terrain d'assiette et d'alléger l'OAP n°2 (passage de 80 à 60 logements) ;
- L'OAP n°2 qui deviendrait l'OAP n°3 ;
- Créer une OAP n°2 sur une parcelle privée sise avenue Leclerc, pour la construction de 20 logements à caractère social.

Cette modification sera faite en accord avec les services de la DDT.

Le phasage des OAP sera défini dans le temps

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je demande que les parcelles citées par la mairie, bien qu'elles soient en zone naturel, soient repérées sur le plan de zonage comme espaces boisés classés (EBC) en compensation des surfaces supprimées lors de la construction des nouveaux logements sur le OAP 1 et OAP 2.

- 3) Comment allez-vous raccorder les bâtiments des OAP aux réseaux d'assainissement en particulier, la station d'épuration est-elle calculée pour recevoir ces nouveaux logements ?

Commentaires et avis de la mairie :

La commune de Saint Germain-Lès Corbeil est gérée par les stations d'épuration de EXONA et d'Evry.

La station « Exona » est actuellement en travaux pour extension de ses capacités de traitement.

Il est nécessaire de préciser que le SIARCE a été consulté dans la préparation du document d'urbanisme et que les besoins ont été anticipés

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je note que l'extension en cours de la station d'épuration ne devrait pas poser de problème pour traiter les eaux usées des nouveaux logements

- 4) A quoi sert l'emplacement réservé ER3, quelles installations d'intérêts générales sont prévues à cet emplacement ?

Commentaires et avis de la mairie :

L'ER3 était pressenti pour installer un nouveau Centre des Services Techniques, conformément au PADD.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sans commentaire

- 5) Avez-vous des terrains qui seraient disponibles pour d'éventuelles constructions à caractère social ?

Les parcelles appartenant à la municipalité sont en zone Naturelle et pour certaines en EBC afin de protéger un maximum les espaces boisés et maintenir les corridors écologiques existants. Il est prévu de restaurer ceux qui sont en souffrance.

La commune est également propriétaire de deux parcelles constructibles :

- Rue R. H. Leduc d'une contenance de 2 130m², située au cœur d'un lotissement. Un projet de cession du terrain est engagé.
- Impasse de la Tuilerie (gymnase désaffecté) d'une surface d'environ 1 900m². Cette parcelle est néanmoins privilégiée pour la réalisation d'un espace de stationnement et/ou de créer une extension au groupe scolaire Croix Verte.

Appréciation du commissaire enquêteur :

*Je **recommande** de garder ces 2 terrains, rue Leduc et Impasse de la Tuilerie qui pourront servir à construire les logements sociaux manquants.*



**4. APPRÉCIATION DU PROJET DE
P.L.U. SUR LE TERRITOIRE DE LA
COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-
LÈS-CORBEIL**

4.1. *Préambule.*

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite Loi SRU N°2000-1208 daté du 13 décembre 2000 et comporte 209 articles. Elle a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) qui se substituent aux anciens P.O.S. et apporte de profonds changements par rapport aux dispositions précédentes. Elle vise notamment à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables avec :

- Une exigence de solidarité pour assurer le développement cohérent des territoires urbains, périurbains et ruraux.
- Un développement durable et une qualité de vie : gestion économe de l'espace et respect des équilibres entre développement et protection.
- Une exigence de démocratie et de décentralisation.

Afin de :

- Définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- Réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines.
- Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

Il faut noter surtout que le PLU est l'expression du projet urbain de la commune.

En effet, à partir d'un diagnostic, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) d'une commune et donne à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols.

A ce titre, il assume un rôle véritable, plan de **développement** et **d'urbanisme**.

Le PLU est pour les élus et les citoyens des documents plus **exigeants** que les POS, plus **riches** car plus globaux et plus **prospectifs**. Elaborés et révisés dans le cadre d'une concertation **systématique**, il doit être plus explicite en termes de stratégie opérationnelle et de mise en œuvre.

4.2. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

4.2.1. Généralités

La commune de Saint-Germain-lès-Corbeil est une commune française située à vingt-neuf kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France.

Elle est située au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne à 29 kilomètres de Paris.

Son territoire, d'une superficie de 4,93 km², est entouré par les communes de Corbeil-Essonnes, Saint-Pierre du Perray, Etiolles et Tigery.

Saint-Germain-lès-Corbeil fait partie de Draveil. Elle fait, également, partie de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud qui regroupe 23 communes.

Elle est à proximité de grands axes de communication nationaux irriguant l'agglomération parisienne, tel que le RN104 et la RD 448 qui longe la Seine. La ligne de bus TZen en site propre traverse la commune sur une grande partie

L'urbanisation du territoire de Saint-Germain-lès-Corbeil a donc été progressive. Le nombre d'habitants est passé de 650 habitants en 1968 à 7462 en 2015. Le nombre de logements est passé de 224 lgts en 1968 à 3083 lgts en 2014

La commune est composée de plusieurs secteurs dont le secteur centre-ville ancien, les nouveaux lotissements construits dans les années 1970 à 1990.

4.2.2. Les potentialités de la commune : atouts, contraintes, faiblesses, et orientations.

4.2.2.1. Les atouts, contraintes et faiblesses

- **S'agissant l'évolution démographique :**

- La population est en augmentation constante depuis 1968.
- La taille des ménages est supérieure à la moyenne nationale.
- La commune enregistre un vieillissement de sa population sur les dernières années.
- Une offre de logements qui ne parvient pas à répondre à la demande des petits ménages.

- **S'agissant de l'évolution du parc de logements.**

- Manque de petits logements
- Peu de logements sociaux et encore trop peu de logements locatifs individuels ou collectifs.

- Le parc de logements sociaux est insuffisant au regard de la loi SRU
- La composition du parc de logement est en majorité des résidences principales, en logements individuels de grande taille et en propriété.
- La commune est en déficit de logements sociaux inférieur aux obligations légales

- **S'agissant de la population et de son évolution, de l'emploi et de l'activité.**

- Taux d'activités supérieur au contexte supra communal
- Présence d'activités économiques
- Faible présence des activités industrielles et agricoles
- Nombre d'emploi faible au regard de la démographie.
- Le chômage est stable mais reste faible, à la moyenne départementale et nationale.
- La population est très dépendante de la voiture individuelle pour leur déplacement domicile travail.
- L'agriculture est en perte de vitesse.

- **S'agissant des équipements.**

- Une offre complète et diversifiée
- Offre en faveur de la petite enfance
- Des logements principalement occupés par des propriétaires.
- Faible présence des activités industrielles et agricoles.

- **S'agissant de déplacements et infrastructures**

- Présence de 4 routes départementales et la Francilienne qui rejoint l'autoroute A6.
- Présence de Bus scolaire, lignes permanentes qui desservent l'ensemble de la commune et permettent d'accéder à la ligne D.
- Nombreuses liaisons douces.
- Absence de gare sur le territoire de la commune.

- **S'agissant du paysage, le milieu environnemental.**

- La commune de Saint-Germain-lès-Corbeil possède des éléments paysagers naturels de qualité : boisements à l'est, nord-ouest et sud, les berges de la Seine, les espaces verts en milieu urbain.

- **S'agissant du patrimoine.**

- La commune de Saint-Germain-lès-Corbeil est riche d'un patrimoine

architectural, urbain, paysager, le château, l'église.

- **S'agissant des risques naturels.**

- Risque d'inondations en bordure de la Seine,
- Les aléas de retrait-gonflement des argiles.
- Risque de remontées de nappe
- Risques sismique faible
- Des risques technologiques : canalisation de matières dangereuses (gaz, pétrolier,)

4.2.2.2. Les enjeux

- **S'agissant de l'évolution démographique**

- Etablir un scénario démographique réaliste afin de maîtriser l'urbanisation.
- Garder les populations jeunes afin de dynamiser la vie locale

- **S'agissant de l'évolution du parc de logements.**

- Diversifier le parc de logements afin d'offrir un parcours résidentiel complet
- Mobiliser le potentiel foncier en renouvellement afin de mettre en œuvre un projet durable : amélioration de la qualité urbaine, lutter contre l'étalement urbain.
- Répondre aux exigences de la loi SRU.

- **S'agissant de la population et de son évolution, de l'emploi et de l'activité.**

- Gérer l'équilibre entre attractivité résidentielle et attractivité économique
- Développer l'offre de commerciale de façon à s'adapter au contexte sociodémographique de la commune.

- **S'agissant des équipements**

- Maintenir la qualité de l'offre
- Permettre le développement des projets.

- **S'agissant de déplacements et infrastructures**

- Poursuivre les démarches en cours qui visent à améliorer la cohabitation des différents modes de transport sur la voirie (voiture, transport en commun, liaisons douces).
- Organiser le développement urbain et économique des secteurs de

- projets situés à proximité des infrastructures de transport
- Permettre le développement de nouvelles lignes TZen.
- Poursuivre le développement des liaisons douces selon des itinéraires cohérents.

4.2.3. Bilan de l'analyse

La réflexion préalable à la révision du PLU s'est fondée sur :

- les enseignements du diagnostic ;
- la prise en compte des normes supra communales ;
- une réflexion sur les besoins et les enjeux de Saint-Germain-lès-Corbeil dans son environnement urbain.

Si le diagnostic met bien en exergue les potentialités dont dispose la commune, il permet également de cerner les contraintes qui limitent ses choix.

Parmi celles-ci les contraintes financières sont toujours importantes et de nature à limiter les ambitions.

Le PLU devrait par voie de conséquence être le fruit d'une réflexion fondée sur de l'imagination créatrice mais prudente, réaliste et mesurée dans ses ambitions.

4.3. Le projet de PLU élaboré

Lors de la séance du 3 juillet 2017, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal a décidé la révision du PLU de Saint-Germain-lès-Corbeil sur l'ensemble de son territoire.

Lors de la séance publique du conseil municipal du 25 mars 2019, le PADD a été soumis à débat.

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la révision du PLU de Saint-Germain-lès-Corbeil et l'élaboration actuelle du PLU résultent de la volonté de mettre en œuvre un véritable projet urbain pour les quinze années à venir.

Les choix qui ont été faits doivent donc traduire au sens noble du terme, et en fonction des orientations affichées, la politique qu'entend mener la municipalité, sur le long terme, pour parvenir aux résultats qu'elle s'est fixée.

Ces choix sont clairement affichés et affirmés par la municipalité. Les enjeux retenus ont été élaborés sur la base du diagnostic territorial. Les orientations de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil peuvent se décliner suivant quatre axes.

4.3.1. Orientations du PADD

Ces orientations sont déclinées dans le PADD sous forme de quatre orientations traduites par des engagements d'actions concrètes :

1) Démographie et habitat

Le développement de Saint-Germain-lès-Corbeil doit se faire, avec pour objectif, de garantir et améliorer le cadre de vie des saint-germinoises et saint-germinoises. Cela passe par plusieurs actions fortes.

Action 1-1 : PROPOSER UN SCENARIO DEMOGRAPHIQUE REALISTE

- > Retenir comme hypothèse démographique un taux de croissance d'environ 1,58 % par an jusqu'en 2025, puis 0 % par an sur la période 2025/2030, soit un nombre d'habitants estimé à 8 720 habitants en 2025/2030.
- > Anticiper un desserrement des ménages de 0,22 % par an, soit 2,4 personnes par ménage à l'horizon 2030.

Action 1-2 : ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS AUX BESOINS DEMOGRAPHIQUES

- > Produire 590 nouveaux logements sur la période 2015/2025, dont 95 % de social :
- > Produire 34 nouveaux logements sur la période 2025/2030, dont 25 % de social, pour faire face au desserrement des ménages sur cette période.
- > Fixer une programmation de logements, en lien avec le contrat de mixité sociale, par la réalisation des programmes de logements locatifs sociaux.
- > Fixer un taux de 100 % de logements locatifs sociaux pour les programmes de plus de 12 logements et/ou 800 mètres carrés de surface de plancher, dont 30 % minimum de PLAI et 30 % maximum de PLS, conformément au contrat de mixité sociale.
- > Fixer un taux de 50 % de logements locatifs sociaux pour les autres programmes.
- > Privilégier la construction de petits logements (T1, T2 et T3).
- > Veiller à la bonne intégration des nouveaux projets en respectant le cadre de vie de la commune et en proposant des logements qualitatifs.
- > Réaliser un programme de logements intergénérationnels dans le programme de logements « Villouvette » avec la création d'une maison d'accueil maternelle.

Action 1-3 : RENOUELER LA VILLE SUR ELLE-MEME

- > Donner la priorité au renouvellement urbain et/ou au changement de destination (programmes rues Darblay/Tigery, programme Villouvette, programme Rochefort...).
- > Favoriser la densification de l'existant par la mobilisation des capacités de densification (66 logements estimés).
- > Augmenter les densités moyennes humaines et des espaces d'habitat de 15 %

minimum, en compatibilité avec les objectifs du SDRIF.

- > Fixer une densité minimale de 50 logements par hectare pour les programmes de logements identifiés dans le PADD.
- > Programmer une extension de l'urbanisation nécessaire pour répondre à l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 (programme chemin d'Etiolles) en compatibilité avec les objectifs du SDRIF.
- > Limiter l'extension de l'urbanisation à destination de l'habitat à environ 3 ha, en compatibilité avec les objectifs du SDRIF concernant les quartiers à densifier à proximité des gares (programme Chemin d'Etiolles).

2) Transport et déplacements

Saint-Germain-lès-Corbeil doit poursuivre son développement de manière maîtrisée et équilibrée pour que l'essor de la commune profite à tous les Saint-Germinois.

Plusieurs actions ont ainsi été définies :

Action 2-1 : ASSURER UNE MOBILITE EN ACCORD AVEC LES PRINCIPES D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE

- Encourager la pratique des modes de déplacements actifs (marche à pied, vélo, etc.), en prévoyant notamment la création d'itinéraires spécifiques en lien avec les programmes de logements ou la future ligne du TZEN, et dans le but d'améliorer la qualité de l'air.
- Faciliter le développement des modes de déplacements doux, organisés à une échelle supra-communale (Scandibérique, PDIPR, etc.).
- Anticiper l'arrivée du TZEN et du projet de transport en commun fluvial en prévoyant les emplacements spécifiques et en organisant le développement de l'urbanisation en conséquence (programme Chemin d'Etiolles, etc.).
- Poursuivre l'amélioration de l'offre en stationnement.

3) Economie et commerces

Le développement durable de Saint-Germain-lès-Corbeil doit être aussi un objectif ambitieux porté par le PADD.

Action 3-1 : DEVELOPPER/CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES

- > Développer le parc d'activités de la Pointe Ringale, notamment sur le délaissé de la ligne du TZEN (entre la ligne et la N104) sur environ 5 000 mètres carrés.
- > Contrôler l'implantation des activités et des publicités sur le parc d'activités de la Pointe Ringale.
- > Délocaliser sur le parc d'activités de la Pointe Ringale le local des services techniques.

- > Conforter le pôle commercial de la croix verte.
- > Encadrer l'implantation des activités sur le reste du territoire, notamment vis-à-vis des nuisances et/ou du stationnement.

4) Cadre de vie

Action 4-1 PRESERVER LES MILIEUX NATURELS.

- > Maintenir les corridors écologiques fonctionnels et restaurer les corridors à fonctionnalité réduite.
- > Protéger les espaces naturels remarquables (zones humides, etc.).
- > Préserver les espaces agricoles de toute urbanisation.
- > Préserver les boisements par un classement spécifique.

Action 4-2 : PRESERVER LE PAYSAGE DE LA COMMUNE

- > Préserver les paysages naturels et urbains, notamment en réglementant les publicités.
- > Conserver et mettre en valeur les espaces de respiration participant au cadre de vie (le mail, la Marronnerai, etc.).
- > Préserver le parc du château et la végétation associée (classement en EBC)

Action 4-3 : ADAPTER L'URBANISATION AUX RISQUES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE

- > S'assurer de la bonne prise en compte du plan de prévention des risques d'inondation de la Seine (PPRi).
- > Informer sur le risque de retrait/gonflement des argiles et imposer une étude de sol avant travaux.
- > Limiter et si possible réduire l'exposition des populations aux nuisances (bruit...) et pollutions °

Action 4-4 : ADAPTER LES RESEAUX ET EQUIPEMENTS AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

- > Accompagner le développement de la commune par une offre d'équipements bien dimensionnés et de qualité (gymnase, écoles...).
- > Promouvoir les parcours de santé.
- > Faciliter le déploiement des nouvelles technologies de communication (NTIC) pour les nouvelles constructions.
- > Veiller au bon dimensionnement des différents réseaux°

4.3.2. Le zonage

Conformément aux articles R.151-17 à R.151-25 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le projet de PLU a été divisé en zones urbaines (U) en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles et forestières ou non équipées

- 63 -

(N), les zones agricoles (A).

Afin de pouvoir au mieux traduire sur le terrain la réalité et la diversité des objectifs poursuivis, le zonage a été subdivisé en zones suivantes :

Pour les zones urbaines :

Zone UA : La zone UA correspond aux noyaux urbains originels de St Germain Lès Corbeil. Cette zone mixte comprend des constructions d'habitat et d'activité économique. Les constructions sont en règle générale implantées en mitoyenneté et à l'alignement ou autour d'une cour ouverte sur la voie.

Zone UB : La zone UB correspond à divers secteurs construits, réalisés au coup par coup ou sous forme de petits lotissements d'habitations et insérés, soit en périphérie immédiat du tissu ancien, soit entre les grandes opérations de lotissements ou de constructions groupées. Ils présentent une densité très variable et des morphologies comme des trames foncières hétérogènes.

Zone UC : La zone UC correspond au secteur de la première périphérie résidentielle proche des zones UA/UB aux opérations réalisées sous forme de ZAC Val Coquatrix 1 à 4 et au secteur d'habitat individuel des Demeures du Golf situé au nord de la RD 33. Ces secteurs présentent une densité relativement élevée par rapport aux autres secteurs pavillonnaires, les constructions individuelles y sont implantées majoritairement sur au moins une limite séparative.

Zone UD1 : La zone UD1 correspond au permis groupé du parc de Mauperthuis, dans sa partie affectée aux logements individuels, aux opérations réalisées sous forme de ZAC, (la Croix verte, Valfleury, Prés Hauts, Champ Dollent) à quatre constructions individuelles incluses dans l'emprise des opérations précédentes et à l'opération dénommé Les demeures du Golf dans sa partie localisée au sud de la RD 33.

Zone UD2 : La zone UD2 correspond aux constructions du lotissement du parc des Chevreux qui présente une densité relève activement faible

Zone UE : La zone UE correspond à l'emprise d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. La nature des constructions, tant sur le plan du gabarit qu'en terme de typologie architecturale, lui confère un caractère exceptionnel.

Zone UX : La zone UX correspond à la zone d'activités de la pointe Ringale, au centre commercial de la Croix Verte et au pavillon témoin des opérations de la Croix Verte, Valfleury, prés hauts et Champ Dollent. Cette zone destiné à accueillir des constructions d'activités artisanales et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'hébergement hôtelier et touristique et de bureaux.

Zone 1AU : La zone 1AU correspond aux opérations dites du parc du château

Pour les zones naturelles et forestières :

Zone A : La zone A est destinée à être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone N : La zone N est destinée à être protégée.

Les enjeux selon les zones sont définis dans le rapport de présentation.

Des recommandations d'intégration des nouvelles constructions en situation d'aléas retrait-gonflement des argiles, secteurs de bruit, zones humides sont annexées.

4.3.3. Les emplacements réservés

Cinq (5) emplacements ont, en outre, été, réservés au PLU pour permettre la réalisation des objectifs poursuivis par la commune, essentiellement pour des aménagements de voies et ouvrages publics.

Un emplacement réservé est dédié à des voies et ouvrages publics pour EPA Sénart.

4.4. Consultation des personnes publiques associées

Conformément aux articles L 153-16 et 17 du Code de l'Urbanisme, la mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil a consulté les personnes publiques associées lors de l'élaboration du P.L.U. de sa commune.

4.4.1. Personnes publiques consultées

Les 32 personnes publiques suivantes ont été consultées par la Mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil le 25 juillet 2022 et avaient donc trois mois pour faire connaître leur avis :

N°	PERSONNE PUBLIQUE CONSULTEE	Avis reçu	Avis non reçu
1	Etat		X
2	Direction Régionale de la Santé		X
3	Agence Régionale de la Santé	25/08/22	
4	Département de l'Essonne	16/11/22	
5	Ile de France Mobilités	13/10/22	

6	DDT Bureau Aménagement Durable		X
7	DDT Service environnement		X
8	Direction Animation Territoriale de l'Attractivité et des Contrats		X
9	DDT Bureau Planification	27/10/22	
10	Chambre de Commerce et d'Industrie service aménagement et études économiques		X
11	Chambre Interdépartementale de l'Agriculture	8/11/22	Hors délai
12	Chambre des métiers et de l'Artisanat		X
13	Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France	10/11/22	Hors délai
14	UDAP	22/08/22	
15	Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale		X
16	SDIS	29/08/22	
17	Unité Territoriale de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (MRAe)	30/08/22	
18	ENEDIS		X
19	Institut National de l'Origine et de la Qualité	18/10/22	
20	Orange Unité de Pilotage Réseau Ile de France		X
21	Grand Paris Sud (GPS)	20/10/22	
22	Office National des Forêt (ONF)		X
23	Mairie d'Etiolles		X
24	Mairie de Tigery		X
25	Mairie de Saint Pierre du Perray		X
26	Mairie de Corbeil-Essonnes		X
27	Etat-major de la zone de Défense de Paris		X
28	SIARCE	28/07/22	
29	RTE	9/09/22	
30	GRT Gaz		X
31	Voies Navigables de France		X
32	DRIEAT Préfet région	31/08/22	

4.4.2. Réponses des personnes publiques consultées

Parmi les personnes associées quatorze (14) ont répondu.

2 ont répondu hors délai.

Les principales observations effectuées par les personnes publiques consultées sont les suivantes :

1) Concernant les observations de l'Agence Régionale de Santé :

Dans son avis l'ARS donne un avis favorable en précisant que les enjeux sont moyens sur l'eau destinée à la consommation humaine, la qualité et usages des sols et sous-sol, de l'air extérieur, et sonore de l'environnement:

Avis du commissaire enquêteur :

L'avis est favorable, par contre la mairie devra être vigilante sur la lutte anti-vectorielle pour limiter le risque de développement des maladies liées via les insectes qui utilisent les points d'eau stagnantes.

2) Concernant les observations du Département de l'Essonne:

Le conseil départemental donne un avis favorable en demandant de prendre en compte quelques remarques

- I- Impact sur le collège La Tuilerie : Augmentation de la population se répercute sur les capacités d'accueil du collège. La sectorisation relève de la compétence du Département.
- II- Déplacements : Préciser que la RN 104 entre dans la catégorie des "routes classées à grande circulation.

Deux emplacements Réservés au bénéfice de la commune sont positionnés au niveau du réseau départemental (RD 33: Croix verte et RD 947: trou à sable).

Ajouter le "Plan vélo" dans le Rapport de présentation et insertion du projet de liaison douce entre SGLC et Corbeil.

Commentaires et avis de la mairie :

I- Le collège peut accueillir 920 élèves. A ce jour, 890 enfants y sont scolarisés et les effectifs pour l'année prochaine sont en baisse

II- Ajout du classement RN 104 / Travail avec le CD dans le cadre des projets
Certaines remarques ont été faites par d'autres PPA et ont été prises en compte, notamment la précision relative aux OAP, le tracé de la trame bleue et verte, l'ajout de données concernant la faune et la flore, les clôtures et le passage de la petite faune, ainsi que la mise à jour des différents documents et leur date d'approbation.

III- /Ajouter le volet "Plan vélo" dans le rapport de Présentation / Insertion du tracé du projet de piste cyclable SGLC-Corbeil.

Cette modification sera faite en accord avec les services de la DDT

Concernant l'OAP n°1 : Le descriptif de l'OAP précisera le maintien au maximum des arbres existants, la plantation de haies et le traitement du fond de parcelle en lisière du parc du

château.

Concernant l'OAP n°2: la commune prévoit de réduire l'emprise foncière de l'opération et de descendre le nombre de logements de 80 à 60. En parallèle, la création d'une OAP sur une parcelle privée sise avenue Leclerc développera environ 20 logements à caractère social.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La mairie a répondu aux questions du département pour le collège et autres questions et s'engage à prendre en compte les demandes, à compléter dans les documents du PLU.

3) Concernant les observations d'Ile de France Mobilités :

Ile de France Mobilités a répondu en indiquant que le projet de PLU est globalement compatible avec les prescriptions et recommandations du PDUIF.

IdF Mobilités émet quelques observations concernant :

les normes de stationnement pour véhicules motorisés tels que :

Recommandations sur les constructions à usage d'habitation

Prescriptions sur les constructions à usage de bureaux.

Les normes de stationnement Vélos tels que :

Prescriptions sur les constructions à usage d'habitation

Prescriptions sur les constructions à usage de bureaux

Prescriptions sur les constructions à usage d'activités.

Prescriptions sur les constructions établissements scolaires.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune devra compléter les différents documents comme le demande Ile de France Mobilités.

4) Concernant les observations de la Direction Départementales des Territoires de l'Essonne :

La DDT de l'Essonne donne un avis favorable au projet de PLU de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil. Néanmoins il demande de prendre en compte ses observations.

Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace : projet Chemin d'Etiolles : classement en zone 2AU apparaît plus adapté, et classement en zone 2AU du secteur correspondant à la future aire de stationnement de 80 places dans la même OAP n° 2. Etablissement d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de chaque OAP.

Atteinte des objectifs en matière de mixité sociale : Faire un point sur les projets Rue

Darblay/Tigery porté par Pierre et Lumières (12 lgts) et sur le site du gymnase Racot
 3- Protection du patrimoine bâti et naturel: OAP n° 2: suppression de 15 665m² d'EBC: préciser les modalités de compensation. Préciser l'intégration paysagère du projet dans son ensemble (lgt et aire stationnement)

Protection du patrimoine bâti et naturel: sur l'OAP n°2 les modalités de compensation doivent être précisées. L'OAP mérite d'être affinée.

Zones Humides: revoir le règlement qui doit être en concordance avec la disposition 1,3,1 du SDAGE 2022-2027

Des remarques complémentaires ont été énoncées

Rapport de présentation: Incrire explicitement les orientations et prescriptions permettant de répondre aux prescriptions du Schéma directeur des gens du voyage et particulièrement en matière d'implantation de terrains familiaux locatifs

Carte Risques retrait gonflements argile doit être mise à jour + communication sur la plaquette "Construire en milieu argileux"

Modifier la référence du PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027 en date du 03 mars 2022

SDAGE : nouveau document de planification pour 2022-2027 en date du 23 mars 2022 : revoir l'analyse en conséquence

Assainissement: actualiser les informations: Pièces réglementaires: Gestion des eaux pluviales: préciser et compléter le règlement plus incitatif

Clôtures: revoir le règlement en cohérence avec la libre circulation de la petite faune

Secteur MH: Préciser dans le règlement écrit le report aux annexes relatives aux prescriptions de l'ABF. En annexe, ajouter les prescriptions relatives à la pose de panneaux photovoltaïques et leur intégration.

SUP: Annexer la SUP 14 relative à l'ouvrage de transport d'électricité

Commentaires et avis de la mairie :

Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace: Les OAP vont faire l'objet d'un échéancier précis. La commune propose la création d'une OAP sur une parcelle sise avenue Leclerc pour la création d'environ 20 logements à caractère social. En parallèle, l'OAP n°2 peut voir son assiette foncière réduite et le nombre de logements passé de 80 à 60. Cette modification sera faite en accord avec les services de l'Etat

Atteinte des objectifs en matière de mixité sociale: Les projets Rue Darblay ont débuté en mars 2023. Le site "gymnase Racot" est l'objet de discussion car la création d'une aire de stationnement semble nécessaire afin de sécuriser la voirie.

Protection du patrimoine bâti et naturel: L'EBC supprimé dans le cadre du projet de l'OAP n°2 est compensé par la pose d'EBC sur les parcelles en zone naturelle :

- situées au droit du lotissement « allée du lavoir » AI 247,
- les parcelles AA 97, 98, 101 et 102,
- la partie boisée de la parcelle AA 94
- la parcelle AA 205 à l'angle de la rue de Rochefort et Ernest Chamblain

Rapport de présentation: prise en compte des remarques

Pièces réglementaires: Les prescriptions sur les clôtures et l'ABF sont prises en compte

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune devra être vigilante aux recommandations de la DDT de l'Essonne et prendre en compte les modifications demandées.

5) Concernant les observations de la chambre interdépartementales d'agriculture :

La réponse est arrivée hors délai. Le Président de la chambre d'agriculture donne un avis défavorable sur l'OAP.

Loi Climat et résilience: préciser les trames bleues et vertes obligatoires dans le cadre réglementaire

Commentaires et avis de la mairie :

Les trames bleue et verte seront précisées

Avis du commissaire enquêteur :

Comme le précise la commune les trames Bleues et vertes seront à préciser.

6) Concernant les observations de L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) :

L'Architecte des Bâtiments de France de l'Essonne a émis ses observations sur le projet de PLU.

Monument historique et site :

deux servitudes d'utilité Publique à mentionner sur les pièces graphiques

Recensement éléments patrimoine :

Eglise, Château et ses communs, qlq bâtiments anciens issus de l'agriculture, plusieurs maisons bourgeoises, murs anciens: poser une OAP patrimoniale ou une protection L. 151-19 du CU en plus de la protection L. 151-23 du CU

OAP et règlement graphique ::

ce site est protégé par le Code de l'Environnement (zone verte). Soit conserver le parc en zone N dans sa totalité, soit que l'agencement des constructions et du parc de stationnement rappellent les aménagements du parc tout en créant une transition avec le tissu pavillonnaire voisin.

Les espaces de stationnement devront être inclus et répartis à proximité des bâtiments de la zone 1AU et de préférence inséré dans les R-d-C des constructions. L'aménagement de l'ensemble devra être étudié de façon à minimiser l'abattage d'arbres.

Règlement écrit : Dans la partie généralité des caractéristiques architecturales des zones concernées par les secteurs protégés au titre du code du Patrimoine, il semble utile d'ajouter une phrase renvoyant à l'annexe du règlement où sont précisées les prescriptions de l'ABF. L'article L.111-16 du CU est cité et

devrait être associées à l'article L.111-17 du même code.

Concernant la pose des panneaux photovoltaïques, l'annexe pourrait être complétée par: "Afin de préserver l'aspect du faitage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation notamment depuis les vues lointaines, les panneaux photovoltaïques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, mais ils peuvent l'être s'ils sont implantés sur une construction annexe basse, type garage, appentis ou abri de jardin. Les panneaux doivent être positionnés sur une seule ligne en partie basse de la toiture, de rive à rive et encastrés sans saillie dans la toiture et s'ils sont implantés sur une construction basse, ils peuvent être positionnés de manière à occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture".

Projet de PDA (Périmètre Délimité des Abords) L.621-31 code du patrimoine : La poursuite de la procédure de création du PDA nécessite que l'enquête publique soit conjointe avec l'enquête publique du PLU. Ainsi, l'arrêté du Conseil Municipal de mise à l'enquête publique doit mentionner deux objets. Cet arrêté devrait aussi préciser que la commune est propriétaire de l'église St Vincent-St Germain afin que le Commissaire enquêteur puisse le mentionner dans son rapport. En effet, la procédure prévoit que le CE questionne le propriétaire du monument historique sur le projet de PDA

Commentaires et avis de la mairie :

[MH et sites](#) : observation retenue et prise en compte

[Projet de PDA \(Périmètre Délimité des Abords\) L.621-31 code du patrimoine](#) : Inscrire une prescription relative aux teintes des panneaux photovoltaïques soit rédigée : la teinte des panneaux photovoltaïques devra être similaire ou à minima au plus près de la couleur de la toiture existante. Prescription également relative à l'implantation en toiture

Avis du commissaire enquêteur :

Comme le précise la commune, les remarques seront prises en compte et la teinte des panneaux solaires devra, si cela est possible, être similaire au couleur des toitures. Cette devra être mentionnée dans le règlement.

7) Concernant les observations du Service Départemental d'Incendie et de Sécurité (SDIS) :

Le SDIS rappelle ses observations formulées précédemment formulées en novembre 2021.

Accessibilité : Evitez , autant que possible, la création de voie en impasse de façon à ce que les sapeurs-pompiers puissent se dégager rapidement si nécessaire.

Défense extérieure contre l'incendie : Les débits, le nombre et la répartition des poteaux d'incendie devront être conformes au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie et son guide technique en fonction des bâtiments et de leur classement.

Commentaires et avis de la mairie :

[La mairie tiendra compte de ces remarques](#)

Avis du commissaire enquêteur :

Je recommande à la commune de tenir compte des remarques du service incendie et de sécurité.

8) Concernant les observations de l'Unité Territoriale de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (MRAe) :

Des recommandations ont été évoquées.

Justifier la localisation de l'aire de stationnement de 80 places prévue sur le site « rue de Tigery » en sus des places de stationnement réservées aux logements ;

Justifier la localisation de la zone 1AU « Chemin d'Etiolles » et de l'aire de stationnement prévue, au sein d'une ZNIEFF, d'un site inscrit d'un espace boisé classé

Compléter l'état initial des zones 1AU « Chemin d'Etiolles » en spécifiant si elle est concernée par un EBC.

Commentaires et avis de la mairie :

L'ensemble du secteur "centre-ville" présente des problématiques de stationnement qui découlent de la configuration des habitations historiquement présentes, implantées à l'alignement de la voirie et au nombre croissant de véhicules par logement. La création d'un parc de stationnement permettrait la résolution en partie de cette réalité et fluidifierait la circulation sur les rues concernées par les OAP.

L'OAP n°2 fera l'objet, en accord avec les services de l'Etat, d'une réduction de son assiette foncière et du nombre de logements (60 au lieu de 80). Ces logements seront redistribués sur une OAP à créer sur une parcelle privée sise avenue Leclerc, pour environ 20 logements à caractère social. La commune ne dispose que de peu de foncier libre : deux parcelles constructibles sont déjà porteuses de projet. Les autres parcelles communales sont en zone naturelle du PLU et la municipalité souhaite les préserver, en cohérence avec le PADD.

Le PDA couvre les deux OAP : par conséquent, la conservation des arbres sera soumise à l'avis de l'ABF. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, conformément au règlement du SIARCE

Avis du commissaire enquêteur :

La commune de Saint-Germain-lès-Corbeil devra prendre en compte les remarques.

9) Concernant les observations du Grand Paris Sud (GPS):

Le Grand Paris Sud donne un avis favorable au PLU de Saint-Germain-lès-Corbeil mais demande d'actualiser les documents tels que notamment Loi d'Orientation des Mobilités, le rapport de présentation, l'OAP et le règlement.

Loi d'Orientation des Mobilités de 2019, page 8 - contexte régional-, page 10 - contexte supra

régional-, le Plan Climat Air Energie Territorial de GPS, page 30 -équipements sportifs-, page 33 - services commerciaux-, page 37 et 38 -réseau viaire-, pages 42 à44 - transports en commun, déplacement doux, stationnements-, pages 45 et 46 -déplacements domicile travail-, page 57 -trame bleue et verte-, page 60 - synthèse milieu naturels à l'échelle communale-, page 66 -ressources énergétiques-, pages 131 et suivantes - choix retenus pour établir le règlement-, pages 154 et suivantes -adéquation doc supra-communales-, page 173 -compatibilité avec le PGRI

Rapport de présentation : Rappeler les principaux objectifs du PDUIF. Compléter le diagnostic avec inventaires des capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides et électriques et de vélos (cartographie) ET besoins en matière de transports aux personnes et marchandises

OAP : Supprimer les éléments relatifs à l'arrivée du T ZEN

Règlement : reprendre les préconisations pour la régulation et maîtrise développement des surfaces commerciales Charte signée en août 2019. Revoir les dispositions relatives aux clôtures pour le passage de la petite faune.

Commentaires et avis de la mairie :

L'actualisation des documents sera réalisée

Avis du commissaire enquêteur :

La commune devra modifier, compléter actualiser les documents de son projet de PLU.

10) Concernant les observations du Syndicat Intercommunal d'Aménagement des Rivières et du Cycle de l'Eau (SIARCE):

Le Siarce a formulé des remarques.

Zones humides : protégées par le code de l'environnement -Loi sur l'Eau- et considérées d'intérêt général.

Détailler plus précisément les mesures de protections des ZH via un inventaire et délimitations réglementaires des espaces sur le territoire : diagnostic, relevés de terrain dans les secteurs susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement afin de les transcrire sur une cartographie adaptée à l'échelle du doc d'urbanisme.

Pour les ZH étendues ou remplissant des fonctions majeures, définir un secteur avec réglementation spécifique pour les protéger et les valoriser.

Possibilité de prévoir des emplacements réservés ou des SUP pour localiser les sites : définir des prescriptions.

Mise en place de dispositifs tels que : "coefficient de biotope par surface" ou d'imposer une part minimale de surfaces non-imperméabilisée ou "éco-aménageable" pour préserver au maximum le cycle naturel de l'eau et maintenir l'équilibre hydrologique favorables à la préservation des ZH et de leurs fonctions.

Préciser des corridors écologiques, la manière dont ils sont protégés, et avec quels outils.

Concernant les cours d'eau (p.11 OAP) : proposer une inconstructibilité de ces secteurs pour une réelle préservation. Préciser les règles d'entretien.

Commentaires et avis de la mairie :

Appliquer un coefficient minimum de surface non-imperméabilisé : 40%

Préciser une zone d'inconstructibilité de part et d'autre du ru

Les corridors écologiques seront inscrits sur le plan de servitudes

Avis du commissaire enquêteur :

Les remarques sont pertinentes et la commune pourra en tenir compte dans son projet de PLU.

11) Concernant les observations du Réseau de Transport d'Énergie (RTE):

Le RTE demande d'insérer le plan de SUP.

Insérer en annexe du PLU le plan SUP des ouvrages électriques pour opposabilité ET la note d'information. Indiquer les mentions "dispositions générales et particulières" dans les zones N et UC qui sont concernées par la servitude I4.

Commentaires et avis de la mairie :

Les observations seront retenues

12) Concernant les observations des autres PPA

Un grand nombre de personnes publiques et associées n'a pas répondu au courrier de la mairie de Saint-Germain-lès-Corbeil. Aucune commune alentour n'a répondu.

Avis du commissaire enquêteur :

Je remarque qu'un grand nombre de PPA consultées n'a pas répondu au courrier de la Mairie ce qui laisse à penser que le PLU de Saint-Germain-lès-Corbeil leur convient.

4.5. Consultation de la CDPENAF

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers a été consultée.

Elle donne un avis favorable sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers avec quelques réserves.

Elle demande :

- d'effectuer une étude hydrogéologique approfondie pour confirmer ou non la présence d'une zone humide
- de maintenir l'accès à la dernière parcelle agricole
- la création, en zone N, des sous-zonages NI centrés sur les équipements existants et attendus.

- développer une information aux habitants sur les circulations forestières afin de limiter les effets de l'augmentation de la fréquentation sur les espaces forestiers privés en bordure des habitations.

Avis du commissaire enquêteur :

*Je **recommande** à la commune de prendre en compte les remarques de la CDPENAF.*

4.6. Evaluation du projet de PLU

Le sens de l'avis qui doit être rendu sur le projet de PLU de la ville de Saint-Germain-lès-Corbeil nécessite que soient examinées, de façon critique :

- d'une part si les obligations réglementaires posées par la loi SRU du 13 décembre 2000 sont respectées tant dans l'esprit que dans la lettre ;

- d'autre part de juger, en opportunité et avec bon sens, si le projet soumis à enquête publique est un projet équilibré et réalisable compte tenu des possibilités actuelles de la commune et de celles qui peuvent être attendues sur le long terme.

Il n'est, bien entendu, pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Il n'a pas non plus à se prononcer sur les divers choix arrêtés par la municipalité, ces choix étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale au pouvoir et assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

4.6.1. Les obligations posées par la loi SRU ont-elles été respectées ?

La loi SRU a pour objectifs majeurs de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable.

A cet effet, la loi définit 3 axes politiques :

- ❶ Des politiques urbaines plus cohérentes → réforme des documents d'urbanisme
- ❷ Une ville plus solidaire → obligation de réaliser des logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant
→ des outils pour améliorer la qualité de l'habitat privé
- ❸ Organiser les déplacements au service → les déplacements réintégrés dans la réflexion

- 75 -

du développement durable

urbaine

Le PLU qui découle de la réforme des documents d'urbanisme exprime le projet urbain de la commune, à cet effet, élaboré à l'issue d'un diagnostic :

- Il définit le droit des sols
- Il exprime le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune = **un cadre de référence**
 - ⇒ un projet global pour toute la commune (obligatoire) des projets particuliers sur certains secteurs (facultatifs) **notamment**
 - ✓ **Pour les projets d'aménagement** : ZAC, espaces publics, voies publiques, entrées de ville, paysage, environnement
 - ✓ **Pour les interventions dans les quartiers à réhabiliter ou à renouveler** : action envers les copropriétés en difficulté, l'insalubrité, les îlots dégradés, construction de logements sociaux...
 - ✓ **Pour les entrées de ville**

J'ai déjà eu l'occasion tout le long de ce rapport de décrire l'ensemble des documents qui constituent le projet de PLU de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.

Le diagnostic de la commune assez complet respecte, à mes yeux, l'esprit de la loi SRU et met bien l'accent sur les aspects de « solidarité » et de « développement durable » voulu par la loi.

Le bilan du diagnostic qui permet de déboucher sur les objectifs du PADD me paraît bien traité, on voit bien, en effet, le lien existant entre ce bilan et le diagnostic lui-même et la démarche cartésienne qui permet de passer de l'un à l'autre.

Le PADD est bref et concis, comme il se doit, pour un document sensé, être synthétique. En quelques pages, il permet de visualiser la globalité des objectifs qu'entend poursuivre la municipalité pour la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil sur le long terme. Il respecte également les grandes lignes tracées par la loi SRU et n'omet pas les aspects imposés par la loi.

La rédaction du règlement traduit, pour l'essentiel et pour chacune des zones du PLU les objectifs définis dans le PADD. La rédaction est en effet claire, et de lecture facile.

Les annexes fournies font partie de celles qui sont exigées par la réglementation.

4.6.2. Appréciation du projet

4.6.2.1. Réalisme du projet

- 76 -

Le diagnostic développé dans le rapport de présentation a permis d'établir les potentialités et les besoins de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil et d'élaborer les enjeux principaux pour la commune puis les choix retenus.

Il n'existe donc pas d'indication précise sur des aménagements particuliers et sur ce point on ne peut pas dire que la commune échafaude de réalisations pharaoniques ou exagérément dispendieuses qui ne tiendraient pas compte des réalités, notamment financières de la commune.

4.6.2.2. Equilibre du projet

J'ai indiqué, quels étaient les objectifs poursuivis par la loi SRU pour ce qui concerne l'établissement du PLU, à savoir : Il s'agit d'un projet global pour toute la commune qui vise à :

- Définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- Réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines.
- Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

Mais il peut exister des projets particuliers sur certains secteurs (facultatif) et notamment des projets d'aménagement (espaces publics, voies publiques, entrées de ville, paysage, environnement), des projets d'interventions dans les quartiers à réhabiliter ou à renouveler (action envers les copropriétés en difficulté, l'insalubrité, les îlots dégradés, construction de logements sociaux, etc.) et des projets pour les entrées de ville.

Le diagnostic établi a permis, au travers de la grille des objectifs poursuivis par la loi SRU, rappelés ci-dessus, de définir les principales ambitions de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil décrits dans le PADD,

Il convient d'abord de remarquer que la diversité des actions retenues correspond bien à la diversité de la palette proposée par la loi SRU.

La diversité des aspects proposés dans cette palette se retrouve dans les choix opérés développés sous chacune des actions générales proposées.

Ces orientations concernent donc, pêle-mêle, l'ensemble des besoins économiques, sociaux, culturels, résidentiels, etc.... des saint-germinois en tentant de réduire les nuisances qui les frappent et de préserver leur cadre de vie, d'améliorer les conditions de la circulation tout en respectant les contraintes environnementales et une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains.

En ce sens on peut parler tout à la fois de diversité et d'équilibre au moins dans les orientations générales du projet de PLU soumis à enquête.

4.6.2.3. Cohérence du projet

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que le PLU doivent être cohérents.

- 77 -

Cela signifie notamment que la commune doit se doter des moyens lui permettant de réaliser les projets envisagés.

Il doit donc y avoir adéquation entre la volonté exprimée dans ce PLU qui affirme, valoriser les différentes identités de la commune, réduire les nuisances induites par la circulation de transit, assurer le développement économique de la commune et développer les services aux habitants tout en préservant l'environnement et le cadre de vie afin de s'inscrire dans une optique de développement durable et les moyens nécessaires.

Cette adéquation nécessaire, existe-t-elle réellement ?

En effet, qu'il s'agisse de renforcer le centre-ville, de créer de nouvelles zones d'habitat, qualifier les entrées de ville, développer une offre de stationnement public, etc., le recours à des emplacements réservés prévus permet de mener à bien les besoins et projets inventoriés.

Le projet de PLU soumis à enquête prévoit cinq (5) emplacements réservés pour faire face à l'ensemble des besoins de la commune :

des emplacements pour aménagement de voies et ouvrages publics,
un emplacement pour des installations d'intérêts générales.

Le projet prévoit également un emplacement réservé pour des voies et ouvrages publics au bénéficiaire EPA Sénart.

Si l'on fait référence maintenant à la cohérence existant entre les objectifs annoncés et telle ou telle disposition du rapport de présentation, du règlement ou du plan du zonage, incohérences qui ont d'ailleurs été relevées par des particuliers ayant déposé sur les registres d'enquête ou par le Préfet de l'Essonne dans sa réponse en tant que personne publique associée et qui sont détaillées. Il convient de noter qu'il s'agit dans la plupart des cas d'incohérences rédactionnelles qui peuvent être aisément rectifiées sans qu'il soit nécessaire d'engager un nouveau débat sur le fond, et d'autres qui risquent de faire jurisprudence.

4.7. Propositions complémentaires

4.7.1. Prise en compte des observations effectuées par les personnes publiques associées

Quatorze des personnes publiques associées ont répondu par la réglementation en effectuant des remarques.

Certaines de ces remarques ont déjà été citées dans l'exposé de ce rapport. Les remarques faites par ces personnes publiques associées sont souvent pertinentes et méritent, après une étude attentive la commune de Saint-Germain-lès-

Corbeil, d'être prises en considération dans la rédaction définitive du PLU.

Il faut notamment préciser les changements opérés par rapport au PLU en vigueur que remplace le projet de PLU soumis à enquête.

4.7.2. Prise en compte des observations effectuées par le public.

Un nombre important de personnes s'est déplacé pour consulter le dossier et inscrire sur le registre papier, sur le registre électronique dédié ou écrire au commissaire enquêteur.

Beaucoup de questions sur les nouveaux quartiers (OAP) ou des parcelles construites qui inquiètent les propriétaires.

4.7.3. L'environnement – les espaces publics

Le besoin et l'inquiétude de la population sont l'environnement et le cadre de vie. Cela fait aussi partie des objectifs de la commune.

Je considère que le cadre de vie a une importance dans la vie des citoyens. Saint-Germain-lès-Corbeil fait partie des communes qui possède un massif forestier important, un poumon vert, ainsi que quelques quartiers verdoyants et sur tout une ceinture verte qui doivent être protégés.

Le cadre de vie des Saint-Germinoises et Saint-germinois devra s'inscrire dans un schéma paysager. Il devra prendre en compte tous les espaces boisés dans la partie urbanisée ou non.

En conclusion et sous réserve :

- **de la prise en compte des points de détail exposés ci-dessus, le projet de PLU de la ville de Saint-Germain-lès-Corbeil me paraît réaliste.**
- **de la prise en compte des incohérences rédactionnelles à corriger et mes remarques, globalement cohérent.**
- **De la prise en compte des observations des PPA.**



**5. APPRÉCIATION DU PROJET DE
P.D.A. SUR LE TERRITOIRE DE
SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL**

5.1. Préambule

Un Périmètre Délimité des Abords (PDA) est une procédure qui a pour objectif principal de limiter la servitude de protection aux espaces naturels ou bâtis se trouvant dans le champ de visibilité d'un monument ou de manière exceptionnelle aux espaces présentant un intérêt patrimonial et paysager.

Ce PDA a été proposé et élaboré par l'Architecte des Bâtiments de France. Il a été envisagé à l'occasion de la révision du PLU de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.

5.2. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

5.2.1. Généralités

La commune de Saint-Germain-lès-Corbeil est située au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne et a une église inscrite et classée monument historique. Le site des rives de Seine est également protégé par arrêté du 19 août 1976.

L'église Saint-Vincent-Saint-Germain a été inscrite à l'inventaire des monuments historiques le 23 octobre 2018 puis classée le 6 avril 2021. En l'absence de périmètre, elle génère une protection à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible de l'église ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celle-ci. Cette protection a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans le but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Ce périmètre s'étend également sur la commune de Corbeil-Essonnes.

5.2.2. Le projet de PDA élaboré

Les communes concernées ont délibéré pour chacune Saint-Germain-lès-Corbeil le 28 juin 2021 et Corbeil-Essonnes le 9 novembre 2022.

Lors de la séance du conseil municipal du 28 juin 2021, le conseil municipal a donné à l'unanimité un avis favorable au projet proposé par l'ABF. Le projet sera soumis pour avis aux personnes publiques et associées.

Les objectifs du Périmètre Délimité des Abords résultent de la volonté de :

- 81 -

- Déterminer une zone de protection cohérente et plus adaptée au tissu urbain Saint-Germinois.
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager de la commune en prescrivant.

Ces choix sont clairement affichés et affirmés par l'ABF.

5.2.3. Compatibilité avec le PADD

Le patrimoine architectural, urbain et paysager est un des éléments majeurs pris en considération dans les objectifs fixés par le PADD du PLU.

Aucune incompatibilité entre le PDA et le PADD n'a donc été relevée.

5.3. Evaluation du projet de PDA

Le sens de l'avis qui doit être rendu sur le projet du Périmètre Délimité des Abords de la ville de Saint-Germain-lès-Corbeil nécessite que soient examinées, de façon critique s'il n'y a pas d'incompatibilité avec le PADD.

Il n'est, bien entendu, pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

J'ai déjà eu l'occasion tout le long de ce rapport de décrire l'ensemble des documents qui constituent le projet du Périmètre Délimité des Abords de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.

5.3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique correctement le souhait de l'Architecte des Bâtiments de France de vouloir protéger le patrimoine de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil.

Il rappelle les caractéristiques du monument historique :

- Au VI^{ème} siècle, construction en bois de l'église
- Au XII^{ème} siècle Reconstituée en pierre
- Au XIX^{ème} siècle restauration importante

L'édifice mesure environ 30 mètres de long par 18 mètres de large. Il comprend plusieurs objets remarquables classés ou inscrits.

Il rappelle également son environnement.

5.3.2. Argumentaire pour la définition du nouveau périmètre

Le cadre bâti environnant de l'église de Saint-Germain-lès-Corbeil a fortement évolué à la fin du XXe siècle. L'aspect rural primitif s'est vu englober dans un vaste et continu tissu pavillonnaire.

Les noyaux traditionnels situés autour de l'église et le long de la rue du Vieux Marché, permettent à la commune de conserver une identité rurale. Ces deux quartiers séparés sont accompagnés d'un tissu plus récent qui les rassemble, de part et d'autre de la rue Rochefort et le long de la rue Chamblain. Ce tissu constitué d'une partie pavillonnaire, est aussi composé de maisons des années 20 et 30 assez remarquables et de plusieurs murs anciens qui participent à la qualité du paysage urbain de ce secteur.

Le nouveau périmètre s'attache donc à préserver en priorité le cadre urbain associé à l'ancienneté de l'église en intégrant l'ensemble de tissu rural de la commune et l'essentiel du domaine du Château Darblay.

Des enjeux de vues et de percées visuelles sur le monument historique sont également pris en compte, notamment dans l'avenue Charles de Gaulle et l'avenue du Général Leclerc. Malgré la présence d'un tissu pavillonnaire moins traditionnel, il est intéressant de maîtriser la qualité de ce bâti qui accompagne les vues sur le monument.

**6. CONCLUSIONS ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR
LE PROJET DE REVISION DU
P.L.U. DE LA COMMUNE DE SAINT-
GERMAIN-LÈS-CORBEIL**

6.1. Préambule

Le Commissaire enquêteur se dit favorable au principe de révision du PLU sur la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil. Il est appelé à remplacer le PLU en vigueur depuis 19 novembre 2007 et modifié une première fois le 1^{er} juillet 2008 et une deuxième fois le 19 décembre 2012.

6.2. Cadre réglementaire

Le dossier présenté répond au code de l'urbanisme et aux documents supra communaux.

6.3. Situation

La commune de Saint-Germain-lès-Corbeil est située au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne à 29 kilomètres de Paris.

Son territoire, d'une superficie de 4,93 km², est entouré par les communes de Corbeil-Essonnes, Saint-Pierre du Perray, Etiolles et Tigery

Saint-Germain-lès-Corbeil fait partie du canton de Draveil. Elle fait, également, partie de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud qui regroupe 23 communes.

Elle est à proximité de grands axes de communication nationaux irriguant l'agglomération parisienne, tel que le RN104 et la RD 448 qui longe la Seine. La ligne de bus TZen en site propre traverse la commune sur une grande partie

La commune est bordée par la Seine.

L'urbanisation du territoire de Saint-Germain-lès-Corbeil a donc été progressive. Le nombre d'habitants est passé de 650 habitants en 1968 à 7462 en 2015. Le nombre de logements est passé de 224 lgts en 1968 à 3083 lgts en 2014

La commune est composée de plusieurs secteurs dont le secteur centre-ville ancien, les nouveaux lotissements construits dans les années 1970 à 1990.

6.4. Observations du public

Parmi les 60 observations, courriers et fiches reçus par le Commissaire enquêteur, concerne le projet de modification du PLU.

6.5. Le PV de synthèse et la réponse de la mairie

Un procès-verbal de synthèse a été adressé au maire de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil le 17 février 2023 qui reprenait les observations du public et les questions du commissaire enquêteur. Dans le courrier, il était dit d'analyser et de prendre en compte les remarques des PPA.

Un mémorandum en réponse a été communiqué par mail le 15 mars 2023 par Mme Marche du service urbanisme.

La mairie a apporté des réponses. Elle répond aux questions posées par le public ainsi que celles posées par le Commissaire enquêteur.

Les éléments, demandés dans le courrier, ont été apportés aux remarques des PPA.

6.6. Conclusions du commissaire enquêteur.

Après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de révision du PLU de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil le commissaire enquêteur constate que :

Le diagnostic de la commune assez complet respecte, à ses yeux, l'esprit de la loi SRU et met l'accent sur les aspects de « solidarité » et de « développement durable » voulu par la loi.

Le bilan du diagnostic qui permet de déboucher sur les objectifs du PADD paraît bien traité, on voit bien, en effet, le lien existant entre ce bilan et le diagnostic lui-même et la démarche qui permet de passer de l'un à l'autre. Le recours, lors de l'analyse et à la fin des divers points abordés (démographie, logement, activités économiques, équipements, transports etc.) de courts résumés sous forme de synthèse partielle rappellent les points abordés.

Le PADD est bref et concis, comme il se doit pour un document sensé être synthétique. En quelques pages, il permet de visualiser la globalité des objectifs qu'entend poursuivre la municipalité pour la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil sur le long terme. Il respecte également les grandes lignes tracées par la loi SRU.

La rédaction du règlement traduit, pour l'essentiel et pour chacune des zones du PLU les objectifs définis dans le PADD. La rédaction est en effet claire et de lecture facile hormis les quelques erreurs ou incohérences signalées par ailleurs.

Les annexes fournies font partie de celles qui sont exigées par la réglementation, à l'exception des plans des réseaux d'eau et d'assainissement.

Les obligations essentielles de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ont été respectées.

Le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil tient compte des besoins essentiels et indispensables de la population et

n'échafaude pas de réalisations pharaoniques et/ou exagérément dispendieuses mais paraît, au contraire, être d'une ambition mesurée qui tient compte des réalités, notamment financières de la commune, il est dans l'ensemble cohérent hormis les quelques remarques qu'il faudra prendre en compte et les erreurs qu'il conviendra de rectifier.

6.6.1. Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête ayant duré 34 jours constatant que :

- les termes de l'arrêté municipal qui a organisé l'enquête ont été respectés.
- l'enquête publique a été annoncée par un avis publié dans des journaux habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires :
Le Parisien de l'Essonne et le Républicain, 15 jours avant le début de l'enquête, par les soins de la mairie. Ces publications ont été répétées dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.
- l'enquête publique a été annoncée sur le site internet, sur les panneaux d'affichage et lumineux de la commune.
- à l'occasion des permanences, le Commissaire enquêteur a constaté la présence de la publicité par affichage en mairie, lieu de permanence
- le dossier d'enquête unique a été mis à la disposition du public en mairie, désigné comme lieu de permanence pendant la durée de l'enquête comme indiqué par l'arrêté qui a organisé l'enquête.
- un registre d'enquête a été mis à la disposition du public
- une adresse mail a été pis à la disposition du public sur le site internet de la mairie.
- le Commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues pour recevoir le public dans la salle du conseil et mariage.
- Le Commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber notablement le bon déroulement de l'enquête publique.
- Le public a pu consulter les dossiers et pour certains d'entre eux déposer des documents ou inscrire leurs observations sur le registre papier et la boîte mail.

- Les registres papier, adresse mail d'enquête ont été à disposition du Commissaire enquêteur à compter du lundi 2 janvier 2023 et ce jusqu'à la fin de l'enquête le vendredi 3 février 2023.

6.6.2. Sur le dossier soumis à l'enquête

- le dossier d'enquête du PLU comporte les pièces requises par la loi.
- l'examen du dossier par le Commissaire enquêteur montre que, bien que complexe, il est néanmoins compréhensible par un public non averti,
- le dossier sur le PLU mis à l'enquête, était dans de bonnes conditions de consultation et que la composition tout comme leur contenu était conforme aux textes en vigueur.
- Le dossier était consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune.

6.6.3. Sur les observations du public

- le public a déposé 60 annotations dans le registre, dans la boîte mail, les observations de la boîte mail ont été mises immédiatement dans le registre, le public pouvait les consulter.
- le commissaire enquêteur a examiné chacune des annotations déposées.

6.6.4. Sur les observations des PPA

- L'Agence Régionale de Santé émet un avis favorable mais estime que les enjeux sont moyens sur l'eau destinée à la consommation humaine, la qualité et usages des sols et sous-sol, de l'air extérieur, et sonore de l'environnement.
- Le Président du Conseil Départemental dans son courrier de réponse à la consultation des PPA émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations et quelques remarques.
- Ile de France Mobilités a répondu en indiquant que le projet de PLU est globalement compatible avec les prescriptions et recommandations du PDUIF mais émet quelques recommandations et prescriptions.

- La DDT de l'Essonne donne un avis favorable mais demande de prendre en compte des observations.
- L'Architecte des Bâtiments de France de l'Essonne a émis ses observations sur les monuments, le patrimoine, les OAP et règlement.
- Le SDIS rappelle ses observations à savoir l'accessibilité et les moyens de défense contre l'incendie.
- La DRIEE émet des recommandations sur les OAP.
- Le Grand Paris Sud donne un avis favorable mais demande d'actualiser les documents, notamment Loi d'Orientation des Mobilités, rapport de présentation, OAP et règlement.
- Le SIARCE a formulé des remarques sur les zones humides
- Le Président de la Commission Départementale (CDPENAF) demande en particulier de procéder à une étude hydrologique approfondie.

6.7. Avis du commissaire enquêteur

Considérant qu'il émane de ces documents ou observations de nombreuses demandes de précisions sur le PLU ou des interrogations ou problèmes à caractère personnel mais pas de remise en cause fondamentale des grandes orientations de ce PLU,

Mais considérant également que si ce projet de PLU est globalement compatible avec les documents d'urbanisme, sont apparues des difficultés liées à certaines incohérences qu'il convient de corriger, à des manquements qu'il convient de combler ou à divers points qu'il convient de préciser,

Considérant enfin que toutes les difficultés constatées peuvent être aisément surmontées, afin de parfaire le document soumis à l'enquête,

Je **recommande** à la commune :

- à la demande de la CDPENAF d'effectuer une étude hydrogéologique approfondie pour confirmer ou non la présence d'une zone humide.
- d'étudier un plan de circulation avec la création des nouvelles OAP.
- de mentionnée dans le règlement que la teinte des panneaux solaires devra, si cela est possible, être similaire au couleur des toitures.

- d'être vigilante aux aménagements sur l'OAP n°1 pour que les caractéristiques du bâti, les voiries, accès, stationnement s'intègrent bien dans le cadre proche du parc du Château.
- de garder les 2 terrains, rue Leduc et Impasse de la Tuilerie qui pourront servir à construire les logements sociaux manquants

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DONNE UN

AVIS FAVORABLE

au projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil avec les **3 RESERVES** suivantes :

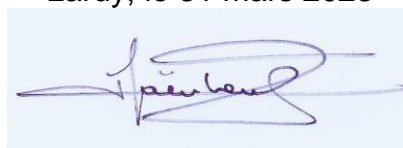
RESERVE : ⁽¹⁾ (Si la réserve n'est pas levée par la commune l'avis est réputé défavorable).

Réserve N°1 : Le Commissaire enquêteur demande que les remarques formulées par les différentes personnes publiques associées et le public, qui me paraissent particulièrement pertinentes, ainsi que celles que j'ai pu personnellement émettre dans ce rapport soient, après une étude attentive de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil, mises à jour avant approbation du dossier en conseil municipal pour être définitivement adoptées.

Réserve N°2 : Le Commissaire enquêteur demande que l'OAP n°2 soit revue en prévoyant 60 logements sociaux au lieu des 80 prévus, que le 20 logements supprimés soient sur le terrain envisagé par la commune, avenue Leclerc.

Réserve N°3 : Le Commissaire enquêteur demande que les parcelles citées par la mairie, bien qu'elles soient en zone naturel, soient repérées sur le plan de zonage comme espaces boisés classés (EBC) en compensation des surfaces supprimées lors de la construction des nouveaux logements sur le OAP 1 et OAP 2.

Lardy, le 31 mars 2023



Yves Maënhaut
Commissaire enquêteur



**7. CONCLUSIONS ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR
LE PROJET DE P.D.A. DE LA
COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-
LÈS-CORBEIL**

7.1. Préambule

Le Commissaire enquêteur se dit favorable au principe création d'un Périmètre Délimité des Abords sur la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil qui permet d'adapter la réglementation nationale aux spécificités locales.

Un PDA est un document qui est susceptible de contribuer à la conservation ou la mise en valeur des immeubles qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent sur le territoire communal.

Il est appelé à protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager de la commune.

En outre, le PDA doit être annexé au plan local d'urbanisme.

7.2. Cadre réglementaire

Le dossier présenté répond au code du patrimoine.

7.3. Situation

La commune de Saint-Germain-lès-Corbeil est une ville de l'Essonne située sur les coteaux de la rive droite de la Seine, à 29 kilomètres au sud-est de Paris. Très longtemps rurale, cette commune s'est profondément métamorphosée dans les années 1970. Les terres jusqu'alors dédiées à l'agriculture et à la vigne sont vendues et loties. Aujourd'hui, la ville située en face de Corbeil-Essonnes est essentiellement composée d'un tissu pavillonnaire lâche et paysager. Son territoire, d'une superficie de 4,93 km², est entouré par les communes de Corbeil-Essonnes, Saint-Pierre du Perray, Etiolles et Tigery

Le tissu ancien et traditionnel, aujourd'hui très minoritaire, est regroupé dans seulement deux petites zones de la ville, dont l'une se tient autour de l'église.

7.4. Observations du public

Deux observations ont été déposées sur le registre concernant l'enquête du PDA.

7.5. Le PV de synthèse et la réponse de la mairie

Un procès-verbal de synthèse a été adressé au maire de la commune

de Saint-Germain-lès-Corbeil qui reprenait les observations du public et les questions du commissaire enquêteur sur l'enquête conjointe PLU, PDA.

7.6. Conclusions du commissaire enquêteur.

Après avoir analysé l'ensemble du dossier et observations du public sur le projet du PDA présenté par la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil le commissaire enquêteur constate que :

La commune de Saint-Germain-lès-Corbeil a donné un avis favorable sur la proposition du dossier présenté par l'Architecte des Bâtiments de France.

La commune de Corbeil-Essonnes a émis un avis favorable au dossier présenté par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'argumentaire définit correctement le nouveau périmètre de l'église Saint-Vincent Saint-Germain classée aux Monuments Historiques et qui préservera en priorité le cadre urbain associé à l'ancienneté de l'église en intégrant l'ensemble du tissu rural de la commune et l'essentiel du domaine du Château Darblay.

La rédaction est en effet claire, la lecture est facile.

Le projet de PDA de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil tient compte des objectifs fixés par l'Architecte des Bâtiments de France.

7.6.1. Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue d'une enquête ayant duré 34 jours constatant que :

- les termes de l'arrêté municipal qui a organisé l'enquête ont été respectés.
- l'enquête publique a été annoncée par un avis publié dans des journaux habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires : Le Parisien de l'Essonne et le Républicain, 15 jours avant le début de l'enquête, par les soins de la mairie. Ces publications ont été répétées dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.
- l'enquête publique a été annoncée :
 - sur le site internet de la commune,
 - sur les panneaux lumineux de la commune
 - en mairie de Corbeil-Essonnes

- à l'occasion des permanences, le Commissaire enquêteur a constaté la présence de la publicité par affichage en mairie, lieu de permanence
- le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie, désigné comme lieu de permanence pendant la durée de l'enquête comme indiqué par l'arrêté qui a organisé l'enquête.
- le Commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues pour recevoir le public.
- Le Commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber notablement le bon déroulement de l'enquête publique.
- Le public a pu consulter le dossier et pour certains d'entre pouvait déposer des documents ou inscrire leurs observations sur le registre papier et le registre dématérialisé dédié et la boîte mail.
- Le registre papier, une adresse mail d'enquête ont été à disposition du Commissaire enquêteur à compter du lundi 1^{er} janvier 2023.

7.6.2. Sur le dossier soumis à l'enquête

- le dossier d'enquête du PDA comporte les pièces requises par la loi,
- l'examen du dossier par le Commissaire enquêteur est néanmoins compréhensible par un public non averti,
- le dossier sur le PDA mis à l'enquête, complet, était dans de bonnes conditions de consultation.

7.6.3. Sur les observations du public

- le public n'a inscrit que 2 observations dans le registre papier, sur le registre électronique dédié.

7.7. Avis du commissaire enquêteur

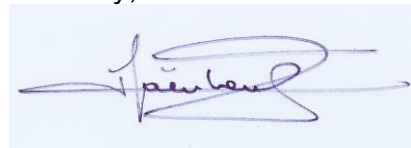
Compte tenu de ce qui précède et que ce projet de Périmètre Délimité des Abords de l'église de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil n'est pas incompatible avec les documents d'urbanisme,

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR DONNE UN

AVIS FAVORABLE

au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la commune de SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL tel qu'il a été défini dans le dossier soumis à l'enquête publique conjointe du lundi 2 janvier 2023 au vendredi 3 février 2023.

Lardy, le 31 mars 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Yves Maënhaut', is written over a light blue rectangular background.

Yves Maënhaut
Commissaire enquêteur

