



# Corbeil-Essonnes-Environnement

Monsieur Jean-Claude DOUILLARD  
Commissaire-enquêteur  
Centre administratif  
Direction de l'aménagement urbain  
11, avenue Darblay  
91100 Corbeil-Essonnes

Corbeil-Essonnes, le 24 juin 2017

Objet : enquête publique en vue du déclassement d'emprises du domaine public communal situées rue Jean Bouvet à Corbeil-Essonnes

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Par l'arrêté municipal n° 2017 / 1209, le maire de Corbeil-Essonnes a porté l'ouverture de l'enquête publique ci-dessus référencée.

Le motif essentiel de ce déclassement est la réalisation d'un programme immobilier privé "d'environ" 240 logements en accession à la propriété.

Nous vous avons rencontré, dès l'ouverture de l'enquête publique, pour prendre connaissance des documents fournis pour celle-ci et vous avons fait remarquer qu'ils ne figuraient pas sur le site internet de la commune, par exemple sur sa page d'accueil, et que cette opération de déclassement ne saurait être appréciée à la seule aune du code de la voirie routière, sans prendre en compte les dispositions du PLU.

Après notre visite, nous avons constaté que ces documents étaient accessibles via – seulement – la rubrique publications légales du site internet, et que vous aviez fait ajouter, comme nous vous l'avions demandé :

- la délibération relative au point 5.7 du conseil municipal du 09 juillet 2015 dont l'objet était : lancement d'une procédure générale de révision du plan local d'urbanisme – lancement et définition des modalités de la concertation ;
- l'extrait du plan de zonage du PLU ;
- le règlement du PLU pour la zone UC.

Il manque malheureusement un document important du PLU de 2014 qui est l'O.A.P (ci-jointe) : Orientations d'aménagement et de programmation - Site « Papeterie-Pom'Chou ».

Elles précisent p.3 :

## **Programmation**

« Le site Papeterie-Pom'Chou accueillera environ 1150 logements....

...Le secteur Pom'Chou a vocation à accueillir principalement des équipements. Des activités, commerces et services pourront également être implantés. **La réalisation de logements est limitée à 30% de la surface de plancher développée sur le secteur Pom'Chou. »**

Pour votre gouverne, environ 1 450 logements auront été construits par Bouygues sur le site de la Papeterie. Il faudrait donc y rajouter les 240 logements d'Icade sur le site Pom'Chou.

C'est seulement dans l'avant dernier paragraphe du document de l'enquête publique - 2. Notice explicative - qu'est mentionné le nom de la société ICADE au profit de laquelle doivent être cédées les parcelles objet du déclassement.

La société ICADE PROMOTION a déposé les 12 juillet 2016 et 27 mars 2017 au titre de l'article R.122-3 du code de l'environnement des demandes d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale.

« La première demande évoque un programme de 25 920 m<sup>2</sup> de plancher sur 1,5 ha, la deuxième un programme d'environ 16 150 m<sup>2</sup> sur un terrain d'assiette d'environ 1.8 ha, sis 68 rue Jean Bouvet. »

Dans ces documents apparaissent les plans masse correspondants (ci-joint p.14 de la demande du 27 mars 2017).

Le panneau d'affichage du centre administratif indique que la SASU ICADE a déposé le 30 mai 2017 une demande de permis de construire n° 0911741711042 pour construire 240 logements en accession libre et un équipement privé, d'une surface de plancher de 16 462 m<sup>2</sup>, sur les parcelles BI 10, 43 à 51, 205.

Rappelons que les parcelles cadastrales BI 51 et 205 font l'objet de l'enquête en cours.

**Le maire se garde bien de porter à la connaissance de la population tous ces éléments, sans lesquels il est impossible de comprendre les enjeux liés à ce déclassement de voirie et d'en apprécier l'utilité.**

La duplicité de la municipalité est grande pour tenter de faire passer en catimini – via le code de la voirie routière – une nouvelle opération immobilière au mépris, des documents d'urbanisme qu'elle a édictés, de la démocratie qui nécessiterait une concertation digne de ce nom faisant apparaître tous ses choix d'aménagement et leurs impacts.

Nous considérons que la publicité - plus que minimaliste - faite à cette enquête, l'occultation délibérée de la communication de pièces essentielles à la compréhension de la reconversion du site Pom'Chou, la non-information de la population, vous commandent en toute logique, Monsieur le commissaire-enquêteur, de donner un avis défavorable à cette enquête.

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire-enquêteur, à l'assurance de notre considération.

Pour notre association, le président

Claude COMBRISSE

pièces jointes : OAP Papeterie-Pom'Chou du PLU 2014  
pages 1-2-13-14 demande n° F01117P0045 du 27/03/2017 à l'autorité  
environnementale



Commune de **Corbeil-Essonnes**

2, place Galignani – 91100 Corbeil-Essonnes

Téléphone : 01.60.89.71.79

---

**P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

**3**

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## **Site « PAPETERIE-POM'CHOU »**

### **Présentation du site**

La Papeterie est un ancien site industriel, fermé depuis 2006. Avec environ 14 hectares de foncier mutable, il représente une opportunité importante pour la création d'un nouveau quartier de ville. La présence de l'Essonne, qui traverse le site, confère un cadre privilégié au futur projet urbain.

Une première phase d'aménagement est actuellement en cours sur 5 hectares : construction de 120 logements sociaux, d'un foyer jeunes travailleurs (147 chambres), d'une maison expérimentale d'accueil spécialisée (40 lits) et de 336 logements en accession.

La présente OAP vise à confirmer les orientations définies dans cette première phase, à encadrer la seconde phase et à garantir la cohérence du projet global.

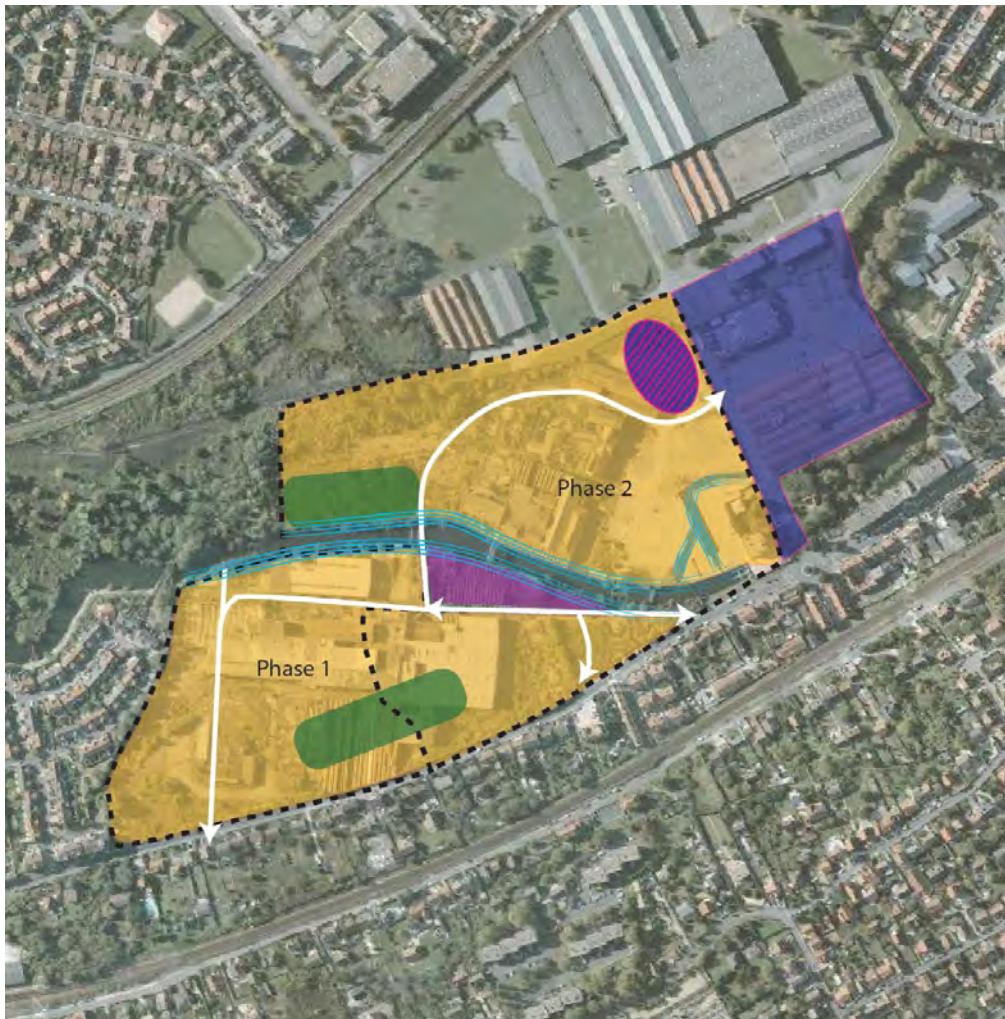
Dans la continuité du site de la Papeterie, le terrain de l'ancienne entreprise Pom'chou, constitue également une opportunité de renouvellement, sur environ 2.5 hectares.

L'aménagement du secteur « Pom'Chou » doit se définir en complémentarité du nouveau quartier de la Papeterie. A ce titre, le terrain « Pom'Chou » est intégré à la présente OAP.

### **Orientations d'aménagement**

Sur cet ancien site papetier, l'ambition est de créer un nouveau quartier, tout en conservant la mémoire du passé. Le projet urbain devra respecter les orientations suivantes :

- Créer un véritable quartier à vocation résidentielle susceptible d'accueillir une mixité urbaine,
- Proposer une diversité de logements, une offre de services aux habitants, notamment sur le plan des équipements, des espaces publics et des activités commerciales,
- Obtenir une intégration environnementale et paysagère réussie avec notamment la mise en valeur de l'Essonne et l'aménagement d'espaces verts,
- Restaurer et mettre en valeur les éléments de patrimoine industriel,
- Aménager un réseau dense de circulation douce, connecté à la voirie principale.



### Orientations d'aménagement et de programmation

- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur d'implantation préférentielle d'équipements (salle de réunion, gymnase...)
- Implantation d'un groupe scolaire
- Secteur préférentiel d'implantation commerciale
- Principes d'implantation d'espaces verts
- Principes d'implantation de la voirie principale
- Principes de restauration des berges et des abords de l'Essonne

## **Programmation**

Le site Papeterie-Pom'Chou accueillera environ 1150 logements. Les nouvelles opérations et les opérations conduisant à une division de logements existants, ne pourront être composées de plus de 40% de T1 et de T2. Les T5 devront représenter 5% minimum du programme quand ce dernier comporte au moins 20 logements.

L'aménagement du site devra également prévoir à minima :

- Une école (environ 16 classes)
- Une crèche
- Une salle de quartier
- Un équipement sportif de type gymnase
- 2500 m<sup>2</sup> d'activités, commerces et services minimum

Le secteur Pom'Chou a vocation à accueillir principalement des équipements. Des activités, commerces et services pourront également être implantés. La réalisation de logements est limitée à 30% de la surface de plancher développée sur le secteur Pom'Chou.

## **Phasage**

Les besoins scolaires induits par la construction de nouveaux logements devront être satisfaits préalablement à la construction de ces logements (PC école délivré ou travaux de construction engagés).





## 4.2 Objectifs du projet

Création de logements mixtes (logements sociaux prévus) et d'un gymnase.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet sera « posé » sur le terrain actuel décapé des voiries et de la dalle béton des constructions existantes à une cote supérieure à 40.03 mNGF ( niveau des plus hautes eaux connues de l'Essonne, jouxtant les emprises projet).

Les travaux prévoient en préalable une délimitation précise des emprises travaux afin de protéger les habitats limitrophes présents et notamment les berges de l'Essonne. Les travaux seront distants de 6m par rapport aux berges. Toutefois, la démolition des bâtiments existants et proches des berges pourra entraîner la déstabilisation d'une partie de ces berges qui devront être consolidées.

Une fois la démolition réalisée, les nouveaux bâtiments seront ensuite construits et le secteur disposera d'un aménagement paysager dédié.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet sera composé de 15 bâtiments d'habitation et d'un gymnase. Le gymnase donnera directement sur la rue Jean Bouvet. Les ouvrages publics (gymnase et voirie de la Rue des Bouvets) seront ensuite rétrocédés à la mairie de Corbeil-Essonnes.

7 bâtiments seront de petite superficie au sol (correspondant à 1 ou 2 T4) et n'auront pas de parking au rez-de-chaussée. Les autres bâtiments sont de taille supérieure et disposeront pour la plupart d'un parking au rez-de-chaussée.

Plusieurs allées seront créées au niveau du sol, en R+1 et le long de l'Essonne afin de permettre la circulation piétonne.







N



	Logements	SHAB
RdC	24	1 772
R+1	87	4 610
R+2	65	4 317
R+3	59	3 160
R+4	5	450
<b>TOTAL</b>	<b>240</b>	<b>14 308</b>
<b>PROGRAMME</b>	<b>240</b>	<b>14 310</b>

REPARTITION							
	RdC	R+1	R+2	R+3	Combles	Projet	Prog.
T2	0	21	21	20	0	<b>62</b>	<b>63</b>
T3	6	35	35	28	1	<b>105</b>	<b>105</b>
T4	7	9	9	11	4	<b>40</b>	<b>42</b>
T4+	11	22	0	0	0	<b>33</b>	<b>30</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>87</b>	<b>65</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>240</b>	<b>240</b>

Plan de masse