

COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES (ESSONNE)
REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique du 3 septembre au 13 octobre 2008

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Georges-Michel BRUNIER

Octobre 2008

SOMMAIRE

1.OBJET DE L'ENQUETE	.3
1.1 Situation	3
1.2 Objet de l'enquête	3
1.3 Modifications apportées au PLU	3
2 O&GANISATION DE L'ENQUETE	.4
2.1 Designation du commissaire enquêteur	4
2.2 Modalités de l'enquête	4
2.3 Publicité de l'enquête	4
2.4 Prolongation de l'enquête	5
2.5 Documents mis à la disposition du public	5
2.6 Réunion publique	6
3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE	.7
3.1 Reunions preliminaires ou en cours enquete	7
3.2 Visites des lieux	7
3.3 Examen du dossier	7
4 OBSERVATIONS DU PUBLIC	8
4.1 Registres d'enquête	8
4.2 Courriers reçus	8
4.3 Permanences du commissaire enquêteur	8
4.4 Contribution des associations	8
5 OBSERVATIONS A CARACTERE GENERAL	.10
5.1 Préambule	10
5.2 Transports et déplacements	10
5.3 Modification de la zone N	11
5.4 Nature du sous sol	11
5.5 Intervention du SIARCE (Syndicat intercommunal d'assainissement et de restauration des cours d'eau)	12
5.6 Information des riverains	12
6 CAS PARTICULIERS	.13
6.1 M. Waeckel	13
6.2 M. et Mme Bérault	13
6.3 M. Wos	13
6.4 M. Gianotti	13
6.5 Mme Marson	14
7 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	.16
8 LISTE DES ANNEXES	. 20

1. OBJET DE L'ENQUETE

1.1 Situation

L'enquête concerne le plan local d'urbanisme (pLU) de la commune de Corbeil-Essonnes (Essonne)

1.2 Objet de l'enquête

La ville de Corbeil-Essonnes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (pLU) approuvé le 27 juin 2005.

Dans le cadre de la réhabilitation du quartier des Tarterets, elle a décidé, par une délibération du conseil municipal en date du 12 février 2007, la réalisation d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur un ensemble de terrains situé en lisière sud de ce quartier au lieudit "Montagne des Glaises". L'urbanisation de ces terrains, actuellement en friche et pour partie classés en zone N au PLU, permettra de réaliser une transition entre les Tarterets et les quartiers d'habitat individuel existants.

La réalisation de ce projet rend nécessaire la révision du PLU selon la procédure simplifiée ~ cette révision fait l'objet de la présente enquête publique.

1.3 Modifications apportées au PLU

La révision simplifiée ne concerne que le site de la Montagne des Glaises ~ il apporte au PLU approuvé les modifications suivantes :

modification des limites de la zone N : réduction de l'emprise de cette zone dans le périmètre de la ZAC, avec compensation par le classement en zone N d'autres sites sur le territoire de la commune ~

modification consécutive des limites de la zone UD, correspondant aux emprises à urbaniser de la ZAC ~

création d'un sous-secteur Uda à l'intérieur duquel le règlement de la zone UD est modifié (le règlement de la zone N n'étant pas modifié).

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par l'ordonnance n° E08000113/78 du 21 juillet 2008 de Madame le Président du Tribunal Administratif de Versailles.

Cette décision figure en annexe n° 1.

2.2 Modalités de l'enquête

Dans son arrêté du n° 2008 - 1559 du 30 juillet 2008, Monsieur le Sénateur-Maire de Corbeil-Essonnes a prescrit l'ouverture d'une enquête publique dans la période du mercredi 3 septembre au vendredi 3 octobre 2008.

Cet arrêté figure en annexe n° 2.

Ses principales dispositions sont les suivantes :

- . durée de l'enquête: 31 jours consécutifs du mercredi 3 septembre au vendredi 3 octobre 2008 inclus.
- . lieu de consultation du dossier: mairie de Corbeil-Essonnes
- . le commissaire enquêteur est à la disposition du public à l'adresse indiquée ci-dessus, au} dates et heures suivantes :
 - mercredi 10 septembre 2008 de 13 h 45 à 16 h 45
 - samedi 20 septembre 2008 de 9 h à 12 h
 - vendredi 3 octobre 2008 de 13 h 45 à 16 h 45

L'enquête a été prolongée et la date de clôture a été reportée comme indiqué en 2.4 ci-après

2.3 Publicité de l'enquête

2.3.1- publications

première parution :
le Parisien jeudi 14 août 2008
le Républicain jeudi 14 août 2008

deuxième parution :
le Parisien jeudi 11 septembre 2008
le Républicain jeudi 11 septembre 2008

Les copies des encarts publiés figurent en annexe n° 3

2.3.2- affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les formes et délais prescrits en mairie de Corbeil-Essonnes et sur les panneaux d'affichage municipal.

La prolongation de l'enquête a fait l'objet d'un affichage complémentaire.

Le certificat d'affichage établi par M. le Sénateur-Maire de Corbeil-Essonnes figure en annexe n° 4.

2.3.3- autres supports de communication

Une annonce a été insérée sur le site internet de la ville (www.corbeil-essonne.com).

2.4 Prolongation de l'enquête

Le commissaire enquêteur a été informé que le samedi matin 6 septembre 2008 des personnes qui se sont présentées à l'accueil de la mairie n'ont pas pu consulter le dossier ; d'autre part, il a constaté lors d'un déplacement à Corbeil-Essonnes que le samedi matin 13 septembre le dossier était disponible pour consultation mais il était incomplet (absence de l'étude d'impact de la ZAC de la Montagne des Glaises).

Pour compenser ces irrégularités il a proposé d'y porter remède par une prorogation de la durée de l'enquête pour une durée de 10 jours, soit du 4 au 13 octobre 2008 inclus, conformément aux articles L 123-7 et R 123-21 du code de l'Environnement, pour le motif suivant :

"lors des périodes d'ouverture des bureaux de la mairie les samedis matin le public n'a pas eu accès au dossier d'enquête (le 6 septembre 2008) ou a disposé d'un dossier incomplet (le 13 septembre) ; le samedi étant un jour de préférence pour la consultation du public, la période proposée pour la prolongation inclut deux samedis matins".

2.5 Documents mis à la disposition du public

Les documents mis à la disposition du public comprenaient :

Dossier de révision simplifiée composé de :

1. Rapport de présentation
2. Note de présentation du projet
3. Orientations particulières d'aménagement
4. Plan de zonage
5. Règlement des zones N et UD
6. Compte rendu de la réunion d'examen conjoint

complété par :

Arrêté na 2004- 1559 du 30 juillet 2008 de M. le Sénateur-Maire de Corbeil-Essonnes
Justificatifs des parutions dans la presse
Etude d'impact du projet de rénovation urbaine et ZAC des Tarterets

Un registre à feuillets numérotés paraphés par le commissaire enquêteur était à la disposition du public pour recueillir ses observations.

2.6 Réunion publique

Il n'a pas été organisé de réunion publique pendant l'enquête publique

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Réunions préliminaires ou en cours d'enquête

Une réunion a été organisée le 25 juillet 2008 avec Mme Maryline Cavanna, du service d'urbanisme de la ville de Corbeil-Essonnes, et M. Benjamin Nguyen Huu, responsable de l'opération à l'AFTRP, aménageur de la ZAC.

Elle avait pour objet la présentation du projet d'aménagement du quartier de la Montagne des Glaises et du dossier de modification du PLU.

Lors de la permanence du 20 septembre 2008 le commissaire enquêteur a rencontré M. Aymard, maire-adjoint chargé de l'urbanisme, qui lui a fait un exposé à caractère général sur les projets de la commune.

3.2 Visites des lieux

La réunion du 25 juillet 2008 a été suivie d'une visite détaillée du site et des quartiers voisins.

Suite aux observations formulées lors de la première permanence, je me suis rendu à Corbeil-Essonnes le samedi 13 septembre 2008 pour constater que le dossier était effectivement à la disposition du public; j'ai à l'occasion de ce déplacement visité à nouveau le site, et notamment les abords des habitations des personnes qui s'étaient manifestées.

3.3 Examen du dossier

La composition du dossier a été indiquée en 2.5 ci-dessus.

Il était complet, bien présenté et clair; toutefois, les personnes qui se sont présentées avaient parfois des difficultés pour admettre que son niveau d'information était celui d'un document d'urbanisme, comportant seulement des limites de secteurs et des dispositions réglementaires, alors qu'elles s'attendaient à une définition précise de la nature des aménagements, particulièrement des constructions, projetées au voisinage de leur résidence, qui ne seront connues qu'au stade de l'élaboration des plans masses

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.1 Registres d'enquête

Le registre d'enquête comporte 13 observations, dont certaines font double emploi avec les courriers reçus par le commissaire enquêteur .

L'analyse de ces observations figure en annexe n° 5

4.2 Courriers reçus

Le commissaire enquêteur a reçu 6 lettres, adressées à lui-même ou à M. le Sénateur-Maire.

L'analyse de ces courriers figure en annexe n° 6

4.3 Permanences du commissaire enquêteur

Voir en annexe n° 7 l'état des visiteurs reçus par le commissaire enquêteur au cours des permanences.

Permanence du 10 septembre 2008

3 visiteurs

Permanence du 20 septembre 2008

2 visiteurs

Permanence du 3 octobre 2008

2 visiteurs (dont l'association Corbeil-Essonnes-Environnement)

Permanence du 13 octobre 2008

3 visiteurs (dont l'association Corbeil-Essonnes-Environnement)

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le nombre d'intervenants {registres. courriers. permanences} s'est révélé limité. compte tenu de l'importance du projet à l'origine de la révision simplifiée: on constate en effet que les mêmes personnes se sont manifestées à plusieurs reprises.

4.4 Contribution des associations

Une seule association: Corbeil-Essonnes-Environnement est intervenue à plusieurs reprises :

Commentaires du commissaire enquêteur .. Observations dans le registre n° 8 (22 septembre 2008), n° 11 (3 octobre 2008), n° 13 (13 octobre 2008)

Courrier remis le 13 octobre 2008 (identique à celui inséré dans le registre)

Présence de membres de l'association aux permanences du 3 octobre 2008 (Mme

Dayani, M. Michel, Mme Terrade) et 13 octobre (Mme Dayani, Mme Duval, Mme Terrade)

Les membres de l'association ont étudié le dossier de manière approfondie et ont formulé plusieurs observations, consignées dans la lettre au commissaire enquêteur insérée dans le registre.

En préambule l'association fait remarquer, tout en reconnaissant que des réunions publiques d'information ont effectivement eu lieu, que le bilan de la concertation ne figure pas dans le dossier soumis à l'enquête. -

Le bilan de la concertation ne figure pas dans les pièces du dossier d'enquête publique ,. en revanche, il appartiendra au maire de présenter le bilan de la concertation devant le conseil municipal délibérant de l'approbation de la révision du plan d'urbanisme.

Les observations de Corbeil-Essonne-Environnement concernent les points suivants :

1. Transports et déplacements
2. Déclassement et classement de la zone N
3. Nature du sol

La réponse à ces questions, qui ont été également formulées par d'autres personnes pendant l'enquête, figure au titre 5 ci après

5. OBSERVATIONS A CARACTERE GENERAL

5.1 Préambule

Les observations à caractère général formulées par l'association Corbeil-Essonne-Environnement se retrouvent dans celles d'autres participants ~ voir notamment les contributions de Mme Marson, Mo et Mme Hérault, M. et Mme Harnava, Mo Vignelles, M. Gianottio

5.2 Transports et déplacements

Le projet de ZAC comporte une voie transversale est-ouest, reliant la nationale 7 au quartier de la gare ~ mais l'aménagement de la gare routière n'est pas évoquée, d'autre part la-suppression du parking d'intérêt régional est de nature à poser des problèmes de stationnement.

D'autre part, dans le paragraphe "circulations douces", l'association rappelle un plusieurs points concernant la circulation autour de Corbeil-Essonnes en général, et le désenclavement du quartier des Tarterets en particulier o

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les problèmes de circulation n'ont pas à figurer directement dans le projet de révision simplifiée, qui ne concerne strictement que le déplacement de limites de zone et quelques modifications du règlement ,. mais les observations de l'association sont justifiées dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

Le commissaire enquêteur n'entend pas se prononcer sur les difficultés de circulation ou de stationnement dans Corbeil-Essonnes et les communes voisines, qui dépassent le cadre de l'enquête; mais, en se limitant au périmètre de la ZAC, et compte tenu de la nature de la voirie existante autour de celles-ci, il considère qu'elles devront faire l'objet d'une attention particulière pour l'élaboration du plan masse.

Sur les orientations d'aménagement figure un axe structurant, dont le raccordement sur la RN 7 par un rond point semble rationnel,. en revanche à l'est, coté gare, cet axe débouche sur une voirie étroite et encombrée.

D'autre part les voies de desserte d'orientation Nord-Sud existantes, actuellement étroites et en mauvais état, ont vocation à se raccorder à cet axe, sans disposer d'autres débouchés ,. or, des riverains se plaignent de ce que ces rues servent de délestage à la RN7 aux heures d'encombrement de celle-ci.

Autrement dit, l'axe structurant du nouveau quartier risque d'être borné à l'Ouest par une route nationale saturée et à l'Est par un quartier de la gare sans débouchés, ce qui limiterait considérablement son rôle de désenclavement du quartier.

Le commissaire enquêteur considère donc que les observations de l'association Corbeil-Essonne-Environnement méritent d'être prises en considération et qu'un plan de circulation, comportant l'amélioration des voies existantes, doit faire l'objet d'une étude approfondie au stade de l'élaboration du plan masse de la ZAC.

5.3 Modification de la zone N

La zone N existante a pour objet de préserver des espaces naturels, actuellement en friche, et de maintenir un équilibre hydrologique; or du fait de la réalisation de la ZAC elle sera imperméabilisée pour la plus grande partie de sa surface; d'autre part, les surfaces proposées en compensation ne sont pas de nature à pouvoir être considérées comme des espaces naturels.

La gestion des eaux de ruissellement est par ailleurs traitée dans le courrier du SIARCE (Syndicat intercommunal d'assainissement et de restauration des cours d'eau), en date du 3 octobre 2008 (voir 5.5 ci-après)

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a visité le site avant et après les opérations de défrichement entreprises en août 2008 ., il a pu constater que la végétation sur ces terrains était constituée, à part quelques arbres, par des broussailles, les zones accessibles ont parfois servi de décharge, il s'agit donc bien de zones naturelles, susceptibles d'abriter quelques animaux, mais non d'un parc, ni même d'un espace accessible à fins récréatives. Ces terrains n'ont pas de valeur écologique démontrée, mais il est vrai que les parcelles apportées en compensation sont de même nature. Les avantages du site pour une urbanisation raisonnable (proximité de la gare et du centre ville, opportunité de revitaliser un quartier en difficulté), l'emportent sur la suppression d'une zone qualifiée de naturelle mais constituée d'une friche.

En ce qui concerne les problèmes qui pourraient se révéler du fait de la réduction importante de la perméabilité du terrain le commissaire enquêteur fait observer qu'il s'agit de terrains argileux, dont la perméabilité doit être très limitée, en revanche il est vrai que la présence de végétation est de nature à faire obstacle au ruissellement en surface, comme le souligne le SIARCE.

Des solutions techniques adaptées devront être apportées au stade de la réalisation de la ZAC, pour la gestion des eaux de ruissellement.

5.4 Nature du sous sol

L'association, comme plusieurs autres intervenants à l'enquête, attire l'attention sur la nature du sous sol, constitué d'argiles, qui justifie l'appellation de "montagne des glaises".

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette observation est parfaitement justifiée, mais elle n'a pas d'incidence directe sur l'objet de l'enquête, qui concerne uniquement, et localement, un document d'urbanisme.

Il est vrai que la présence d'argiles sous un terrain en pente entraîne des risques spécifiques :
- phénomènes de tassements / gonflements alternés pouvant entraîner des désordres dans les structures et les ouvrages de voirie .,
- glissements de terrains .,
modification des circulations d'eau, avec apparition de sources ou infiltrations dans les infrastructures.

Mâis il existe des solutions techniques pour éviter ces risques. et c'est la responsabilité des constructeurs. qui sont parfaitement informés de ces problèmes. de tenir compte de la nature du sous-sol.

5.5 Intervention du SIARCE (Syndicat intercommunal d'assainissement et de restauration des cours d'eau)

La lettre du 3 octobre 2008 du SIARCE adressée à M. le Sénateur-Maire de Corbeil-Essonnes a été remise au commissaire enquêteur le 13 octobre; elle aborde plusieurs questions :

modification du périmètre de la zone N : le SIARCE critique notamment la pertinence d'un transfert en compensation sur des talus de voies autoroutières, et rappelle l'importance des espaces naturelles pour la gestion des eaux de ruissellement ;

situation du projet vis-à-vis des réseaux d'assainissement ;

commentaires et proposition de collaboration entre le SIARCE et la ville.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le premier point a été abordé ci-dessus ; en ce qui concerne le deuxième point il est naturellement indispensable, pour la réalisation d'un projet comprenant plus de 500 logements, sur un terrain difficile, que l'aménageur et la ville se rapprochent du SIARCE pour l'étude et la réalisation des réseaux nécessaires à l'opération.

En ce qui concerne le troisième point, celui-ci ne concerne pas l'objet de l'enquête.

5.6 Information des riverains

Des visiteurs se sont plaint du manque d'information concernant le projet, tout en reconnaissant avoir été invités à des réunions publiques ~ la difficulté tient à ce qu'ils s'intéressent à ce qui va se passer au voisinage immédiat de leur propriété, question à laquelle le plan de zonage ne peut répondre ~ il appartiendra donc à l'aménageur d'apporter ce type d'information, au fur et à mesure de la finalisation des plans masse de chaque élément du programme.

Commentaires du commissaire enquêteur :

M Bruno Piriou, conseiller général, a rencontré le commissaire enquêteur le 13 octobre 2008. jour de clôture de l'enquête, pour lui suggérer d'organiser une réunion publique; il était trop tard pour organiser une telle réunion dans le cadre de l'enquête, alors même que celle-ci avait déjà été prolongée, et cette réunion n'aurait pas donné satisfaction au riverains en l'absence de plans précisément définis.

D'autre part, M. Aymard, maire-adjoint chargé de l'urbanisme, a, lors de la permanence du 20 septembre 2008, déclaré au commissaire enquêteur qu'il pr4voyait systématiquement, pour chaque tranche de réalisation, une réunion entre les promoteurs et les riverains. Le commissaire enquêteur en a pris acte en considérant que cette disposition est de nature à répondre aux interrogations de ceux-ci.

6. CAS PARTICULIERS

6.1 M. Waeckel

M. Waeckel attire l'attention sur le fait que l'accès à sa propriété se fait à partir du parking existant, qui a vocation à être supprimé dans le projet d'aménagement

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le projet devra bien entendu tenir compte de cette observation et maintenir l'accès à la propriété de M Waeckel.

6.2 M. et Mme Hérault

M. et Mme Bérault ont formulé des observations à caractère général qui ont été abordées cidessus; ils ont également indiqué que leur garage n'avait d'accès que sur le parking existant.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Même commentaire: le projet devra tenir compte de cette observation et maintenir l'accès au garage de M et Mme Bérault.

6.3 M. Wos

M. Wos s'est inquiété de ce que sa propriété et la propriété voisine (appartenant à l'un de ses fils) étaient situées de part et d'autre de la limite entre secteur UHb 1 et secteur Uda, et désirait savoir quelles en étaient les conséquences.

Commentaires du commissaire enquêteur :

M Wos a pris connaissance du règlement applicable aux deux zones et s'est déclaré satisfait.

6.4 M. Gianotti

M. Gianotti a communiqué la copie de son courrier à l'AFTRP ; il pose un certains nombre de questions auxquelles il ne pourra être répondu qu'après élaboration d'un plan masse; habitant au bout du chemin du Désert, en cul-de-sac, il demande à ce que la possibilité de retournement à l'extrémité de celui-ci soit maintenue.

Commentaires du commissaire enquêteur :

A voir avec l'AFTRP

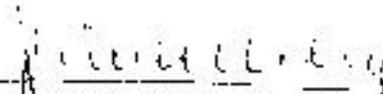
6.5 Mme Marson

Mme Marson a fait part de difficultés concernant l'accès à sa maison, 46 rue Charles Robin : circulation trop importante et trop rapide, présence d'un panneau gênant. . .

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ces difficultés n'entrent pas dans le cadre de l'enquête, mais les services compétents de la mairie devraient en prendre connaissance et si possible y porter remède.

Versailles, le 22 octobre 2008


Georges-Michel Brunier

COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES (ESSONNE)
REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique du 3 septembre au 13 octobre 2008

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

7 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Corbeil-Essonnes apporte en apparence des modifications limitées à ce document: déplacement localisé des limites de la zone N avec création d'un sous-secteur Uda avec son règlement spécifique; mais elle a pour justification la création d'un ensemble de plus de 500 logements, dans un site actuellement classé en zone naturelle, au sous sol difficile, et dans un quartier de la ville défavorisé.

Cette révision doit donc être appréciée non pour elle-même, mais en fonction du projet de ZAC et des caractéristiques du site.

On peut s'interroger sur l'importance du programme: la proximité de la gare pourrait inciter, conformément à aux objectifs de la loi SRU, à la réalisation d'un ensemble plus dense; mais cette démarche doit être corrigée par des considérations spécifiques: la requalification du quartier des Tarterets et la nécessité d'une transition entre le secteur de logements sociaux et les ensembles pavillonnaires impose un urbanisme apaisé, tel qu'il est exposé dans les orientations particulières d'aménagement figurant au dossier.

Compte tenu de l'importance de ce projet pour Corbeil-Essonnes dans un avenir proche, le commissaire enquêteur regrette l'absence d'intérêt du public au cours de l'enquête, le nombre d'intervenants étant resté limité malgré le report de la clôture de celle-ci.

o 0 o

Au préalable sont rappelés les termes de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme (5ème alinéa) :

"Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère public ou privé, présentant un intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance."

Le commissaire enquêteur constate que les modifications du PLU qui ont été proposées à l'enquête publique ne comportent aucune contradiction avec les conditions de la procédure de révision simplifiée rappelées ci-dessus.

o 0 o

Le projet d'aménagement nécessite une réflexion sur un certain nombre de points qui ont par ailleurs fait l'objet d'observations des intervenants à l'enquête.

1. Déplacement des zones naturelles

La zone naturelle de la Montagne des Glaises est constituée d'une friche non entretenue, localement dégradée, fractionnée par les voies existantes, sans intérêt paysager, sportif ou récréatif; après déclassement, elle fera l'objet d'une compensation par une zone majoritairement située sur des talus de voies rapides, ne présentant pas plus d'intérêt, sauf celui d'être, compte tenu de sa situation, protégée d'une future urbanisation; l'échange est neutre pour les habitants de Corbeil-Essonnes, sauf peut-être pour quelques riverains de la ZAC qui pourront regretter le calme relatif de la situation actuelle, ou au contraire apprécier la valorisation de leur patrimoine par le voisinage d'une opération contribuant à la requalification du quartier .

2. Circulation et stationnement

Le parc de stationnement d'intérêt régional actuel est peu utilisé; les voies existantes dans le quartier sont étroites et en mauvais état. La création d'un axe structurant le nouvel ensemble urbain peut avoir des effets positifs: faciliter l'accès à la gare et à certaines zones pavillonnaires, favoriser la convivialité, servir de support à un transport en site propre, mais aussi négatifs : absorber une circulation de délestage de la RN7, encourager le stationnement des usagers de la gare dans les voies latérales existantes. . .En l'état actuel il est difficile d'apprécier l'impact du projet sur la circulation et le stationnement: une étude approfondie (et peut-être quelques tâtonnements) seront nécessaire pour une bonne intégration du nouvel ensemble immobilier dans le quartier des Tarterets.

3. Nature du sous-sol

Il s'agit d'une observation soulevée par les habitants du quartier comme par l'association CorbeilEssonnes-Environnement, qui lui a attribué une importance peut-être exagérée: le problème est connu de l'aménageur, les reconnaissances de sols sont en cours, il existe des solutions techniques pour construire sur des terrains argileux. Il est fréquent de rencontrer en zone urbaine des difficultés dues à la nature du sous-sol (carrières, nappe phréatique, terrains alluvionnaires ou remblais, . . .) ; ils ne font pas obstacle à l'établissement de documents d'urbanisme, et leur prise en compte relève de la responsabilité des constructeurs.

o O o

Compte tenu de ce qui précède, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbeil-Essonnes, telle qu'elle ressort du projet soumis à l'enquête publique du 3 septembre au 13 octobre 2008.

o O o

Cet avis favorable est assorti des recommandations suivantes :

Recommandation n° I : une étude de circulation et de stationnement devra être établie lors de l'élaboration du plan d'ensemble de la ZAC, de préférence en concertation avec les habitants du quartier .

Recommandation n° 2: au fur et à mesure de l'élaboration des plans des différentes branches de la ZAC, et préalablement à la délivrance des permis de construire, organiser des réunions d'information et de présentation du projet pour les riverains.

Recommandation n° 3 : il conviendra naturellement pour l'aménageur de tenir compte des observations du SIARCE en ce qui concerne les réseaux d'assainissement.

Versailles, le 22 octobre 2008


Georges-Michel Brunel

COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES (ESSONNE)
REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique du 3 septembre au 13 octobre 2008

ANNEXES

8. LISTE DES ANNEXES

1. décision n° 08000055/78 du 21 avril 2008 de Madame le Président du Tribunal Administratif de Versailles
2. arrêté n° 08/223 du 7 mai 2008 de Monsieur le Sénateur-Maire de Corbeil-Essonnes
3. copie des avis parus dans la presse
4. certificat d'affichage
5. tableau d'analyse des observations figurant sur les registres
6. tableau d'analyse des observations reçues par courrier
7. état des visites au commissaire enquêteur pendant les permanences