

NB : Ceci est un relevé manuscrit de l'avis du préfet concernant l'enquête publique de la révision du PLU (document non opposable)

I Bilan de la concertation ok

II le projet du PLU arrêté

- Le projet de transport en commun en site propre entre Sénart et C-E

L'arrêté inter-préfectoral n 08 DAIDD EXP a déclaré d'utilité publique le projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) entre Sénart et C-E sur le territoire des communes de Lieusaint, St Pierre du Perray, St Germain-les-Corbeil et C-E. Cet arrêté portait mise en comptabilité du PLU de C-E, afin de faire apparaître l'opération sur le plan de zonage par l'inscription d'un emplacement réservé n°46, au bénéfice de l'E P A Sénart et du S T I F, pour la création d'une ligne de transport en commun en site propre.

Je constate que cet emplacement réservé qui vise à garantir ainsi la réservation des espaces nécessaires à la réalisation du projet TCSP n'est pas repris dans le projet arrêté du PLU

Pourtant, la prise en compte de la liaison de ce TCSP constitue l'un des objectifs de la révision du PLU, notamment dans la poursuite de la liaison vers Evry. Le projet de PLU arrêté, l'évoque à plusieurs reprises dans les éléments du dossier (tant dans la partie écrite que dans le schéma de synthèse) à savoir notamment :

dans le PADD, avec un tracé indicatif

dans les orientations particulières d'aménagement du quartier des Tarterêts, au titre de la poursuite de la liaison

dans le rapport de présentation. »

Toutefois cette prise en compte n'est pas traduite dans le plan de zonage. Aussi dans le but de préserver sa faisabilité du projet, **il est demandé à la commune de prendre en compte l'aboutissement de la procédure de déclaration d'utilité publique qui a emporté mise en compatibilité du PLU, et de reporter au plan de zonage l'emplacement réservé (45000m2) qui en résulte.**

B) Le site de la Montagne des Glaises

Le secteur de la Montagne des Glaises fait partie du projet urbain du quartier des Tarterêts. Il a fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée du PLU, approuvée le 15/12/08. **Le projet ne reprend pas l'ensemble des règles d'urbanisme issues de la révision simplifiée** et diffère notamment sur les points suivants :

-au plan de zonage, la zone naturelle en bordure de la Francilienne est réduite par rapport à celle de la révision simplifiée, et se trouve de fait en incohérence avec le schéma du PADD et celui de l'orientation particulière d'aménagement.

-de même, la délimitation de la zone N située à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la Montagne des Glaises ne correspond pas à celle de la révision simplifiée.

-contrairement au dossier de révision simplifiée, le schéma de l'orientation particulière d'aménagement du projet de PLU ne matérialise pas l'espace vert du «cours paysager» dans le périmètre dans le périmètre de la ZAC précitée. Cette absence est également contraire aux dispositions écrites qui ont été indiquées page 3, des orientations particulières d'aménagement, pour la partie portant sur les principes d'aménagement de la ZAC, et notamment celui de «prolonger la trame verte du quartier des Tarterêts, à travers la création d'un parc urbain»

Le plan de zonage du PLU arrêté n'est donc pas cohérent avec celui de la révision simplifiée. Cette procédure est prise en compte dans certaines parties du PLU arrêté et totalement absente dans d'autres, notamment dans les justifications apportées dans le rapport de

présentation. **Une mise en cohérence du projet de PLU révisé est indispensable pour ce secteur.**

Je vous rappelle que l'aménagement et l'équipement de la ZAC devront être réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables. Le dossier de réalisation, qui reste à établir pour la ZAC de la Montagne des Glaises devra respecter les règles du PLU qui n'ont pas lieu, de varier par rapport à celles de la révision simplifiée spécifique menée en parallèle pour cette opération d'aménagement.

C) Le rapport de présentation

Dans la partie « prise en compte du SDRIF », il convient de disposer de la carte récapitulative du principe de compensation des espaces naturels du SDRIF, actualisé pour tenir compte notamment de la révision simplifiée du PLU. Cet élément, déjà présent dans le PLU actuel, permet en effet un suivi de l'évolution des différentes compensations mises en œuvre pour la commune.

Le rapport de présentation reprend pour partie le contenu du rapport de présentation du PLU approuvé le 27/06/05 et rectifié le 13/12/05. Il est complété par une actualisation des données (population, logement) et de la présentation des règles ainsi que de leur évolution. Cependant, s'agissant d'une révision du PLU, les justifications qui font référence à une évolution par rapport au POS ne coïncident pas avec la présente procédure et peuvent être source de confusion. La rédaction actuelle ne permet pas toujours d'apprécier les modifications déjà réalisées dans le PLU précédent.

Par ailleurs, il est rappelé à la commune que l'évolution de chacune des règles doit être « **motivée** » et pas seulement citée. Il est à noter que l'évolution que le règlement UC et UG n'a pas été abordée de façon complète dans le rapport (UC 10, UG 7). De plus, il conviendrait de compléter la présentation des motifs de la règle lorsque il n'a pas été jugé utile de définir des distances en matière de retrait dans les articles 6 et 7 du règlement.

Une évolution du périmètre de protection par rapport au silo est constatée au plan de zonage. Elle n'est pas présentée dans le rapport de présentation. Un

Un point devra être effectué avec la DRIRE à ce sujet.

D) le projet d'aménagement de développement durable

Le nouveau PADD ajoute, dans l'orientation n°6 que tout en respectant les formes urbaines traditionnelles caractéristiques des quartiers centraux, le PLU de C-E visera également à favoriser leur densification. Il convient d'expliquer dans le rapport de présentation quels sont les moyens réglementaires mis en œuvre pour cette orientation, qui permettront à la fois de favoriser la densification des quartiers et de respecter les formes urbaines traditionnelles, particulièrement dans les quartiers qui comportent des monuments historiques protégés.

A ce propos, j'attire votre attention sur le sujet des hauteurs maximales des nouveaux bâtiments ou d'anciens bâtiments à modifier dans les centres historiques de Corbeil ou d'Essonnes, autour des églises classées de St Spire et de St Etienne, les hauteurs devraient être en cohérence avec celles des bâtiments anciens existants (soit R+3, correspondant à une hauteur de 11m environ à l'égout du toit, bâtiments publics compris) afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments dans l'environnement bâti à caractère historique.

Par ailleurs, la dénomination « secteur des Granges » ayant évolué sur la carte de synthèse du PADD pour devenir « les Coquibus+ Exona », il serait préférable de retrouver cette appellation dans le texte.

E) l'orientation particulière d'aménagement sur le quartier des Tarterêts

Il est rappelé à la commune que les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité et que les dispositions réglementaires ne doivent pas être contraires.

Dans un souci de clarté et d'applicabilité du document, il convient d'assurer la cohérence entre les dispositions écrites et le schéma des orientations particulières. **Il est donc nécessaire de matérialiser, dans le schéma de l'orientation particulière, l'ensemble de la**

trame verte du quartier des Tarterêts, y compris le principe de son prolongement dans le secteur de la ZAc de la Montagne des Glaises , et les espaces verts de compensation du SDRIF Leur traduction réglementaire sera à revoir au niveau de la délimitation de la zone N, en cohérence avec les dispositions de la révision simplifiée.

Par ailleurs, une discordance est relevée entre la page 7 de l'orientation particulière d'aménagement et le schéma de cette orientation. Il est précisé page 7 qu'entre la RN7 et la voie qui prolonge l'avenue du général de Gaulle, les programmes sont plutôt destinés aux activités et équipements tandis que le schéma affiche pour ce secteur une « implantation de commerce ».

Il est à noter qu'en ce qui concerne le passage du TCSP projeté dans la ZAC et le long de la RN7, seul le tracé de principe a été porté dans l'orientation particulière d'aménagement. Il sera opportun de vérifier que les articles de règlement ne vont pas à l'encontre de la préservation des emprises nécessaires à ce projet.

F) Le règlement

a) illégalités relevées

*article 12

Les dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article R.123.9 du code de l'Urbanisme prévoient des règles différentes dans une même zone uniquement en fonction de la destination des constructions. **La rédaction des articles 12 (et de l'annexe qui s'y rattache) en fonction de la superficie des commerces se révèle de ce fait illégale.**

La liste des types d'occupation du sol autorisés qui figure dans les dispositions de l'article R.123.9 précité est exhaustive. Il y est fait état de « constructions destinées à l'habitation » sans destination des types de logement. **Le règlement ne doit pas déroger à cette règle en créant des sous-catégories (logements foyers).**

*La zone N

La vocation première de la zone N est la protection des zones naturelles et forestières.

Les constructions ne sont admises en zone N que dans le cadre de la délimitation de périmètres de transfert des possibilités de construire, ou dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (article R.123.8 du C U)

La présentation des changements apportés à cette zone page 153 du rapport de présentation,

Concerne l'article N2. L'évolution proposée est destinée à reconnaître l'existence d'un petit quartier pavillonnaire de plus de 30 ans dont les constructions n'ont pas fait l'objet d'autorisation à l'époque, la commune ne souhaitant pas empêcher leur entretien. Il convient de localiser clairement le secteur concerné et compte tenu de ce qui précède **la reconnaissance de ce quartier pavillonnaire existant doit donner lieu, soit à la délimitation, à l'intérieur de la zone N, d'un secteur N de taille et de capacité d'accueil limitées disposant d'un règlement spécifique, soit à un classement en zone urbaine disposant d'un règlement permettant l'entretien des constructions**

Il est constaté que la page 117 qui traite des articles 1 et 2 du règlement N est absente du règlement du dossier transmis.

b) autres remarques

Les articles 2 du règlement ont été complétés par un paragraphe qui précise que la localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune figure sur le document graphique général. Or, cette information ne figure pas sur les plans de zonage (cf possibilité donnée par les dispositions de l'article R 123.11 du C U). Il est à noter toutefois qu'ont été portés dans les annexes l'arrêté de 2004 de la préfecture de la région I de F définissant les seuils d'emprise des travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive de la carte y afférent.

Les Espaces Paysagers Remarquables doivent être évoqués à l'article 13 (et non à l'article 2) des zones concernées au même titre que les Espaces Boisés Classés.

Les E P R figurant au document graphique doivent être évoqués à l'article 11 des zones Concernées. Les effets produits par cette protection (article L.123-1 7° du C U) sont à détailler dans le rapport de présentation, au chapitre des justifications des limitations à l'utilisation du sol (page 126).

Le sous secteur UE3, évoqué à l'article 11 de la zone UE, n'a pas de correspondance sur le plan de zonage.

Le tableau récapitulatif en fin de règlement doit être actualisé : les zones Uda et ULB* ont été oubliées et la zone n'existe plus.

L'interdiction liée à l'existence de la zone de danger des grands moulins doit figurer dans l'article 1 et non dans l'article 2.

La rédaction des articles 7 fait appel à des notions de « vues directes » qui relèvent des dispositions du Code Civil et non du Code de l'Urbanisme. Il convient de ne pas les employer dans le règlement du PLU. La notion « d'ouvertures » semble plus appropriée. De plus, la phrase « en cas d'implantation en limite séparative, aucune des façades ne pourra comporter d'ouverture créant des vues directes » peut prêter à confusion pour les autres côtés de la construction qui ne sont pas en limite séparatives.

La zone ULb ne dispose pas, au document graphique, du périmètre dans lequel l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage est autorisée par l'article UL2.

Dans l'article 6 du règlement UI, l'alinéa qui renvoyait aux prescriptions du document graphique pour l'implantation des constructions dans le secteur des Granges, a été supprimée. Il est à noter que le document graphique comprend pour ce secteur une limite d'implantation des constructions le long des voies. Il convient de mettre en cohérence le document graphique et le règlement et en tout état de cause de développer la motivation de l'évolution de la règle si tel était le cas.

L'emplacement réservé n°46 près de l'hôpital ne figure pas sur la liste du plan de zonage ; il conviendra de veiller à prendre en compte l'emplacement réservé pour le T C S P qui portait le même numéro, et n'était pas inscrit dans le PLU.

Au regard des recommandations issues du Plan de déplacement Urbain (P D U), il aurait été souhaitable de prévoir dans le règlement de projet de PLU des normes pour les espaces qui seront réservés pour le stationnement des 2 roues.

Le règlement fait parfois référence à la date d'approbation du PLU. Cette date doit être indiquée clairement (JJ/MM/AA).

6) Insertion dans l'environnement

- Le site inscrit des rives de Seine

Dans le cadre de la protection des paysages des bords de Seine, le principe de la conservation d'un versant à dominante naturelle qui a présidé à la protection de ce site doit être conservé.

Compte tenu de son impact dans le site protégé, il conviendrait de reconsidérer la règle de hauteur maximale pour les secteurs du site prescrit des rives de Seine (20 m en zone UI au sud de la commune, et 18 m en zone UL, le long des rives de Seine).

Dans ce site, la conservation d'un couvert végétal important serait nécessaire, ce que ne prévoient pas les dispositions des articles 9 et 13 des zones UH, UC, UI, UL.

- Les rives de l'Essonne

Cette rivière est un élément important du paysage de C.E. Quel que soit le zonage, il est indispensable de conserver un retrait par rapport aux rives pour tout édifice et de pas laisser s'implanter des bâtiments, même lorsqu'il s'agit de simples rez de chaussée à la limite des rives.

H) Les annexes

a- les servitudes

Le tableau des servitudes ne distingue plus les monuments historiques classés et les monuments historiques inscrits. Font partis des monuments historiques classés , l'église st Spire la porte de l'ancien Cloître st Spire, l'église st Etienne et l'ancienne église st Jean de l'Isle récemment classée par arrêté du 18/01/07.

b- le report des périmètres dans les informations utiles

<il convient de ne plus faire figurer, sur le plan des informations utiles, les périmètres des ZAD dont les effets juridiques ont pris fin.

Il vous appartient de tenir compte de cette situation qui permet l'application de la modification du droit de préemption urbain (DPU) décidée par délibération du 06/11/06 (cf mon courrier du 29/01/07). En tout état de cause, il sera nécessaire pour le conseil municipal, dès lors que le projet de PLU aura été approuvé, de délibérer pour ajuster le périmètre du DPU, suite à l'évolution des zonages afin d'en exclure l'ensemble des zones N.

Le plan récapitulatif ne matérialise pas le périmètre de tous les programmes d'aménagements d'ensemble (PAE) dont les délibérations ont été annexées (hôpital papeterie).

l)Informations diverses

Je vous rappelle que, conformément aux dispositions de l'article R-311.7 du CU, l'étude du dossier de création de la ZAC de la Montagne des Glaise et des compléments éventuels apportés dans le dossier de réalisation qui reste à établir doit être joint au dossier soumis à l'enquête publique du PLU.

Je vous informe que le dossier de demande d'autorisation de prélèvement et de déclaration d'utilité publique pour l'instauration des périmètres de protection de la prise d'eau potable en Seine de Corbeil-Essonnes est en cours d'instruction. Il conviendra d'intégrer ces périmètres de protection et les prescriptions y afférentes, dans le document d'urbanisme lorsqu'ils auront été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral.

La modification du périmètre de protection des monuments historiques se fait à l'occasion de la révision du PLU. Vous veillerez à préciser, dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique, que cette dernière porte d'une part sur le projet de PLU révisé et d'autre part sur la modification du périmètre des protections des monuments historiques (PPMH).

Je constate que le plan des servitudes présente le PPMH du PLU actuel et que les plans afférents à la proposition de modification du PPMH ont été portés en annexe des servitudes. Je vous rappelle qu'outre le tracé du périmètre modifié, il conviendra d'annexer au dossier soumis à enquête publique le rapport de présentation de l'architecte des BF du 10/08/07 et de la copie de la délibération du Conseil municipal du 17/11/08 donnant un avis favorable à la proposition de la modification du PPMH.

En conclusion, un avis favorable est donné au projet de PLU, sous réserve de la prise ne compte des remarques formulées si dessus, particulièrement en ce qui concerne les illégalités relevées et la cohérence des documents entre eux.