

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la 3^{ème} commission extra-municipale urbanisme

04/10/2011

Synthèse Architecture - Urbaconseil

Présents

M. DANTU	Ville de Corbeil-Essonnes	Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, aux travaux et à l'entretien de la voirie et des bâtiments communaux
M. BAYLE	Ville de Corbeil-Essonnes	Adjoint au Maire, délégué à l'environnement, aux transports, aux berges de Seine et de l'Essonne, au plan de circulation, au pôle gare
Mme DERUEL	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseillère Municipale, déléguée à la promotion de la diversité
Mme BACON	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseillère Municipale
M. IMBAULT	Notaire	
M. LOTH	Urbaniste	
M. VERMEULIN	Architecte	
M. CHAGNON	Géomètre	
M. BRETEAU	Association Mémoire et Patrimoine Vivant	
Mme MATEU	Fédération des Circulations Douces de l'Essonne	
Mme NORMAND	Association les riverains de Robinson	
Mme SOAVI	Association des riverains du boulevard John Kennedy	
Mme DECOURTY	Association Mieux vivre au Bas-Coudray / Bas Vignons	
Aykut VOLKAN	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseiller Municipal, délégué à la logistique, la propreté urbaine et la résorption de l'insalubrité
M. BROZ	Ville de Corbeil-Essonnes	Cabinet du Maire
M. DALLONGEVILLE	Ville de Corbeil-Essonnes	Direction Générale Adjointe des Services Techniques
M. CARRE	Ville de Corbeil-Essonnes	Direction de l'Aménagement urbain
Mme HAMERSTEHL	Ville de Corbeil-Essonnes	Direction de l'Aménagement urbain
Mme BARRIELLE	Ville de Corbeil-Essonnes	Service Etudes urbaines
Mlle MAUNY	Ville de Corbeil-Essonnes	Service Etudes urbaines

M. MARTIN	Urbaconseil	Directeur d'études
Mme NITSCHKE	Synthèse Architecture	Directrice d'études
Mlle MANAC'H	Synthèse Architecture	Chargée d'études

Excusés

M. BECHTER	Ville de Corbeil-Essonnes	Maire
M. CARPENTIER	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseiller Municipal, délégué au contrôle et suivi des travaux neufs
M. CAUDRON	Ville de Corbeil-Essonnes	Adjoint au Maire, délégué à la sécurité, la circulation et le stationnement
Mme GARCIA	Ville de Corbeil-Essonnes	Adjointe au Maire, déléguée au développement durable, aux espaces verts, au cadre de vie, à l'image de la ville
M. THEPIN	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseiller Municipal
M. MICHEL	Association Corbeil-Essonnes Environnement	
M. PRUVOST	Paysagiste	
M. URVOY	Ingénieur en Génie civil	

Ordre du jour

Présentation de l'introduction politique du projet d'aménagement et de développement durable
Présentation du projet de PADD et débat sur les modifications à apporter thème par thème
Validation des titres des thèmes du PADD
Organisation des réunions de quartier

1- Retour sur la précédente commission extra-municipale

M. Dantu ouvre la réunion en répondant aux différentes questions formulées par l'association Mieux vivre au Bas Coudray-Bas Vignons. Les principales informations données sont les suivantes :

- Dans le cadre du permis de construire déposé pour le projet de la Proue, aucun équipement de petite enfance, ni square n'est prévu.
- L'ancienne maternelle Pasteur est reconvertie en centre de loisirs pour maternelle et élémentaire et ouvre ses portes le 5 octobre.
- Pour éviter le rachat de commerces de proximité par des enseignes peu attractives pour le centre ville (banque, assurance, agence immobilière, restauration rapide...), la ville pourra être amenée à utiliser son Droit de Prémption Urbain et travailler ensuite avec la CASE afin de trouver un repreneur.
- Concernant les maisons en ruines au 13-15 rue de l'Arche et au 4 rue de l'Arquebuse, la ville ne peut pas faire valoir son droit de préemption sans mise en vente des biens. La municipalité s'est donc tournée vers les outils à sa disposition, en prenant plusieurs arrêtés de péril depuis 2008. En juillet 2010, un expert, désigné par le Tribunal de Versailles, juge qu'il n'y a pas de risque d'effondrement de structure globale des bâtiments. Une réflexion sur la démolition de ces bâtiments reste en cours avec M. le Maire.
- Aucun projet de reconversion de la maison des anciens combattants n'est défini pour l'heure. Le devenir de ce bâtiment pourra être notamment discuté lors des conseils de quartiers.
- La ville n'est pas compétente pour intervenir sur l'accès du parking Saint-Nicolas puisqu'il s'agit d'un accès privé à un parking privé.

M. Dantu poursuit en soumettant le compte-rendu de la dernière commission extra-municipale aux différents participants. L'unique remarque formulée par Mme Soavi concerne les chiffres relatifs au PLHI. Ces derniers ont évolué par rapport à ce qui avait été annoncé en commission. Camille Barrielle (service études urbaines de la ville) précise que ces données ont été corrigées après une vérification auprès de la CASE.

2-Présentation du projet de PADD

La présentation du PADD se déroule en deux temps.

M. Dantu présente l'introduction politique du PADD. Ce texte précise notamment les ambitions démographiques de la ville de Corbeil-Essonnes. La Municipale souhaite s'orienter vers une hausse moyenne de 0.5% de la population par an, et qui ne saurait en aucun cas excéder 1%. Cette croissance représentera 1500 à 3000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020. Cette introduction du PADD souligne également que l'élaboration du PLU bénéficiera des réflexions et des décisions du Grenelle 2. En outre, il est rappelé qu'« une concertation sans précédent a été mise en œuvre afin de permettre à chacun d'être acteur de son futur ».

Aucune remarque n'est formulée suite à la lecture de ce texte introductif.

Mme Nitschké (Synthèse Architecture) présente le projet de PADD. Le document projeté a été distribué préalablement à la réunion à l'ensemble des participants afin qu'ils puissent en prendre connaissance. Les 9 thèmes du PADD sont évoqués un par un.

Thème 1 : Maîtriser l'urbanisation de la commune

M. Vermeulin rebondit sur la préservation des allées Aristides-Briand en tant que tissu pavillonnaire. Selon lui ces allées constituent un axe structurant de la ville entre les deux centres anciens et se composent d'un habitat de transition, composé notamment de petits collectifs, et non pavillonnaire. M. Vermeulin met donc en garde les participants quand à la définition d'un COS trop faible.

M. Dantu note que l'architecture de qualité de ces allées doit être conservée et que le règlement d'urbanisme ne doit donc pas être trop permissif. Il interroge les bureaux d'études sur l'existence d'outils qui permettent de choisir les bâtiments que l'on souhaite conserver. M. Loth précise que c'est effectivement possible au travers des secteurs de plan de masse. Mme Nitschké et M. Martin confirment cette possibilité, en précisant que cet outil, s'il est intéressant, reste tout de même un peu rigide.

M. Bayle rappelle que le PDUIF préconise de densifier à proximité des transports en commun et qu'il est nécessaire de le préciser dans ce thème du PADD. Sur les allées A. Briand, des opportunités de mutation, comme le commissariat, existent. M. Bayle rappelle par ailleurs que l'on pourrait faire un inventaire du patrimoine remarquable qui recense les bâtiments de qualité sur les allées, tels que les immeubles en meulière, et permettrait ainsi d'imaginer un règlement plus permissif pour le reste.

M. Carré précise que les allées sont en grande partie couvertes par des périmètres de protection autour des Monuments Historiques. Tout projet est donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

M. Dantu résume les échanges et propose donc de retirer les allées Aristide-Briand du paragraphe relatif au tissu pavillonnaire compte tenu de leur caractère singulier.

Un nouvel échange s'engage sur la mutation des activités au cœur des tissus pavillonnaires. L'exemple du garage de la rue Pasquier est donné. Avec des COS de zone pavillonnaire, la mutation des activités en habitation n'est pas viable, compte tenu des coûts de démolition, de dépollution, ... La question d'un sur-COS à la parcelle est posée. Mme Nitschké et M. Martin précise qu'il n'est pas possible de différencier les COS à la parcelle, en revanche on peut différencier le COS en fonction de la destination (habitat, commerce, activité...). Le COS de fait, évoqué par M. Martin, peut également être une solution. Il s'agit d'autoriser lors d'une mutation un COS équivalent au COS existant sur une parcelle avant démolition. Les bureaux d'études précisent que le COS de fait est un choix politique.

Mme Soavi revient sur les ambitions démographiques de la commune et demande des précisions quant au chiffre de 0,5% annoncé par M. Dantu en introduction du PADD.

Elle fait par ailleurs remarquer que le projet de PADD oscille entre « arrêt » et « réduction » du phénomène de densification et souhaite donc que ce point soit éclairci. Mme Soavy met en garde contre un report du phénomène de densification d'un quartier à un autre. M. Dantu rappelle que la ville s'est engagée, via les périmètres d'études, à freiner réellement la densification des secteurs les plus menacés. Cette procédure a d'ores et permis de bloquer plusieurs PC sur Robinson et Kennedy.

Mme Soavi souligne que le PLHI n'est pas opposable directement à la commune, puisque le document fixe des objectifs à l'échelle intercommunale. M. Martin attire l'attention sur le fait que le PLU révisé devra être compatible avec le PLHI.

M. Bayle fait remarquer que la notion d'étalement urbain s'applique mal à Corbeil-Essonnes, puisque la ville est urbanisée à presque 100%.

Thème 2 : Améliorer les déplacements

Un participant questionne les élus sur la possibilité de réaliser un nouveau pont de franchissement de la Seine. M. Bayle se dit opposé à ce projet, qui priverait la rive droite de ses berges aménagées.

Mme Mateu évoque la notion de zone de rencontre, qu'il faudrait développer sur la ville. Cette notion ne se traduit pas directement dans le PLU mais peut apparaître dans le PADD pour montrer la volonté de la municipalité de s'engager dans cette logique. Elle ajoute qu'il serait souhaitable que le stationnement soit organisé de façon à ce que le piéton puisse circuler sans difficulté.

M. Bayle rappelle qu'un schéma directeur des circulations douces est lancé à l'échelle de la CASE. Il souhaite par ailleurs que le PADD parle de « canalisation de l'automobile » et que la marche à pied soit considérée comme le complément de la voiture ou des transports en commun (TC). Le PADD se doit également d'insister sur les transports en commun comme un mode de transport alternatif à la voiture et la notion de priorité des TC sur la voiture doit être intégrée.

Mme Mateu souligne la dangerosité des espaces partagés piétons/cycles.

Mme Bacon souhaite que le paragraphe sur les TC du PADD soit développé. La notion de maillage complet du territoire doit être appuyée, car certains quartiers restent aujourd'hui à l'écart de la desserte TC.

M. Soavi demande s'il est prévu de se pencher précisément sur les points noirs de circulation. M. Dantu répond que l'étude de circulation a vocation à travailler sur les nœuds importants.

M. Broz propose de faire apparaître le titre complet de ce thème : « Améliorer les déplacements en développant les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle ».

Thème 3 : Améliorer le stationnement

M. Bayle affirme que la ville a une capacité de stationnement suffisante et que le problème se trouve dans la gestion du stationnement et dans la localisation de l'offre. Il rappelle que l'augmentation de l'offre de stationnement entraîne mécaniquement une augmentation du nombre de voitures attirées et propose donc que la création d'un nouveau parking s'accompagne de la suppression d'autres parcs de stationnement. Il soulève également le problème du stationnement privé : garages se transformant souvent en pièce annexe (stockage, buanderie), logements loués sans place de parking...

Les bureaux d'études précisent que le PLU ne dispose pas d'outils pour résoudre ces problèmes de stationnement privé. M. Dantu ajoute que la municipalité travaille en négociation avec les promoteurs pour permettre de gérer au mieux ces problèmes de stationnement dans les nouveaux projets. Face au problème de sous-utilisation des places de stationnement rencontré également dans le locatif social, M. Loth ajoute qu'il est possible de demander aux bailleurs de baisser le nombre de places par logement à 0.5.

Thème 4 : Recréer des lieux de vie et développer des espaces verts de proximité

Mme Bacon affirme que ce thème fait nécessairement consensus au regard du diagnostic et des besoins exprimés par les habitants.

M. Bayle fait remarquer qu'il existe quelques propriétés importantes en centre ville, susceptibles d'accueillir des espaces verts de proximité. Mme Decourty considère qu'il faut repenser la zone de l'Arquebuse qui

représente un véritable potentiel. L'implantation d'un square sur le plateau d'évolution de l'Arquebuse est évoquée. M. Dantu ajoute que la démolition d'anciennes bâtisses est envisageable en centre ville pour libérer des opportunités.

Thème 5 : Préserver et valoriser la biodiversité en prenant en compte les enjeux du changement climatique

M. Bayle fait remarquer que l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle n'est pas possible sur les coteaux glaiseux de la ville (environ 30% du territoire) et que toute opération sur cette partie de la ville devra donc intégrer un système de rétention des eaux pluviales de type bassin.

M. Broz demande à ce que la notion de récupération des eaux pluviales soit ajoutée au PADD, et propose d'imposer des toitures végétalisées si le pourcentage d'espaces verts par parcelle n'est pas atteint.

Mme Bacon s'interroge sur l'exemplarité des équipements publics en ce qui concerne les performances énergétiques des bâtiments. M. Broz explique que l'ensemble des constructions engagées par la collectivité depuis 2010 ont l'obligation de respecter la Réglementation Thermique 2012 (Ecole Picasso, Langevin...).

Mme Decourty signale un problème de collecte des déchets en centre ville, lié au problème de stationnement.

M. Breteau rappelle l'existence d'un tunnel de 700 mètres reliant le port des Bas Vignons et le site de la Papeterie, et s'interroge sur une réutilisation de cette voie. M. Bayle explique que le tunnel sera intégré au schéma directeur des circulations douces.

M. Broz propose de distinguer clairement le thème « biodiversité » de la problématique « changement climatique » et de reformuler par conséquent le titre du thème : « Préserver et valoriser la biodiversité et adapter la ville aux enjeux du changement climatique ».

Thème 6 : Valoriser l'image de la ville

Concernant la protection du patrimoine bâti de la ville, l'ensemble des participants s'accordent à dire qu'il est nécessaire de réaliser un inventaire des bâtiments remarquables à annexer au PLU. Ce travail d'inventaire pourrait partir de la liste des bâtiments repérés par M. Vermeulin.

M. Bayle pense qu'un inventaire sur le petit patrimoine est également nécessaire. Il demande également de corriger la première phrase du thème : « situations aux portes de la Brie, du Gâtinais et de l'Hurepoix ».

Pour le patrimoine, la qualification « religieux » est jugée trop réductrice par M. Vermeulin et sera donc remplacée par « culturels et cultuels ».

M. Breteau demande à ce que la notion de Mémoire du patrimoine soit intégrée.

Thème 7 : Développer l'activité économique

Mme Decourty alerte l'ensemble des participants sur l'urgence de la situation du commerce en centre ville. La petite taille des boutiques, les problèmes de stationnement... expliquent en partie l'absence de vitalité commerciale et la fermeture prochaine de commerces clés pour le secteur.

M. Broz propose d'intégrer la notion de zones de rencontre à ce paragraphe du PADD (« Redynamiser le commerce en centre ville ») afin d'insister sur la place du piéton dans les rues commerciales.

Thème 8 : Adapter l'offre d'équipements à la croissance démographique

Mme Soavi souligne l'absence de médecins à la Nacelle et plus globalement le manque de spécialistes dans la ville.

M. Broz propose de compléter le titre du thème « Adapter l'offre d'équipements et de services à la croissance démographique ».

Thème 9 : Poursuivre le renouvellement de la ville

M. Vermeulin souligne que les copropriétés dégradées représentent l'axe prioritaire à développer dans le cadre d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

Pour conclure, M. Dantu propose de valider les thèmes du PADD lors de la prochaine commission extra-municipale, après intégration des différentes modifications proposées lors de la présente réunion.

3- Organisation des réunions de quartiers

Après discussion, il est décidé que les réunions de quartiers s'appuieront sur les conseils de quartiers et s'organiseront selon le découpage en 7 quartiers approuvé au conseil municipal. L'ensemble des habitants de chaque quartier sera invité. Ces réunions débiteront après l'élaboration du PADD, soit début 2012. Elles se dérouleront en deux temps :

- Présentation générale du PADD
- Evolution projetée du zonage et règlement sur le quartier

La prochaine commission est fixée au mercredi 23 novembre à **18h30**.