

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la 4ème commission extra-municipale Urbanisme

23/11/2011

Synthèse Architecture

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
M. CARPENTIER	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseiller Municipal, délégué au contrôle et suivi des travaux neufs
Mme DERUEL	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseillère Municipale, déléguée à la promotion de la diversité
Mme BACON	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseillère Municipale
M. THEPIN	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseiller Municipal
Mme DOUCET	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseillère Municipale déléguée à la démographie et aux cimetières
M. CHAGNON	Géomètre	
M. IMBAULT	Notaire	
M. LOTH	Urbaniste	
M. URVOY	Ingénieur en Génie civil	
M. VERMEULIN	Architecte	
M. MICHEL	Association Corbeil-Essonnes Environnement	
M. BRETEAU	Association Mémoire et Patrimoine Vivant	
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	
M. BROZ	Ville de Corbeil-Essonnes	Cabinet du Maire

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
Mme BOURBON-CESAR	Ville de Corbeil-Essonnes	Service Etudes urbaines
Mme NITSCHKE	Synthèse Architecture	Directrice d'études
Mlle MANAC'H	Synthèse Architecture	Chargée d'études

Excusés

M. BECHTER	Ville de Corbeil-Essonnes	Maire
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
Mme MATEU	Fédération des Circulations Douces de l'Essonne	
M. PRUVOST	Paysagiste	

Ordre du jour

Présentation des modifications du projet de PADD et débat sur celles-ci, thème par thème Présentation de la carte de synthèse Validation des thèmes, du contenu et de la carte, avant débat au conseil municipal et conclusion
--

1) Validation du compte rendu de la commission extra-municipale du 4 octobre 2011

Le compte rendu de la précédente commission municipale est validé par l'ensemble des participants.

Mme Soavi s'interroge sur l'évolution démographique de la ville. M. Thépin souhaite connaître les perspectives de développement démographique à long terme. M. Dantu mentionne que la population est estimée à 41 308 habitants en 2007 et que l'objectif est de maîtriser sa croissance.

M. Broz précise que le bureau d'études est en train d'affiner ses projections sur la croissance de la population : son augmentation est évaluée entre 0.5% (hypothèse basse) à 1% (hypothèse haute) par an, sur la période 2011-2018.

Il ajoute que la ville est attractive et qu'elle doit donc offrir de bonnes conditions d'accueil à cette population, tout en sachant maîtriser son développement. Lorsque les chiffres seront arrêtés avec le différentiel des opérations en cours, ils seront intégrés au rapport de présentation du PLU et seront consultables.

M. Dantu précise que la municipalité met actuellement l'accent sur la maîtrise de l'urbanisation, et donc de la croissance démographique, à travers les sursis à statuer sur les projets immobiliers de collectifs.

Mme Soavi s'interroge sur l'avenir de ces projets après la fin des sursis à statuer. M. Carré explique que l'évolution du règlement du PLU permettra de réévaluer définitivement le statut de ces projets.

2) Présentation des modifications du projet de PADD et débat sur celles-ci, thème par thème

En introduction, M. Dantu remercie Corbeil-Essonnes-Environnement pour ses observations écrites sur le projet de PADD du 4 octobre 2011. Nombre de remarques ont été prises en compte et se traduisent donc par des ajouts au document. Il est précisé que certaines observations ne relèvent pas du domaine du PADD.

M. Michel revient sur les principales observations formulées par CEE, et fait remarquer notamment un problème de vocabulaire peu volontariste. Il regrette que certains sujets, telles que les ondes électromagnétiques ne soient pas traités. Il est rappelé que le PLU n'intervient pas dans ce domaine, et que par conséquent la thématique n'est pas traitée dans le PADD.

Le PADD est ensuite relu thème par thème par Mme Nitschké, qui met l'accent notamment sur les modifications apportées depuis la dernière commission extra-municipale du 4 octobre.

Pour finaliser la rédaction du PADD avant le débat en conseil municipal (prévu le 12 décembre 2011), il est décidé d'apporter les nouvelles modifications directement sur le document projeté pendant la réunion.

Thème 1 : Maîtriser l'urbanisation de la commune et préserver les quartiers pavillonnaires

Plusieurs participants jugent l'expression « optimiser l'occupation des tissus anciens, des secteurs de transition... » trop forte. M. Carré précise que de nombreux logements apparaissent dégradés et sous-utilisés. M. Vermeulin rappelle que la vacance est particulièrement importante dans les centres anciens et que c'est un des axes de travail dans le cadre de l'OPAH. Il précise que des problèmes d'accès se posent pour les logements au dessus des commerces. Il est donc décidé de compléter le paragraphe pour montrer que l'optimisation doit se traduire à la fois par la résorption de la vacance, la réhabilitation des constructions vétustes, et l'amélioration des accès.

Les participants posent la question du stationnement dans le cadre de réhabilitation de constructions en centre ville impliquant la création de nouveaux logements. M. Bayle rappelle qu'imposer du stationnement risquerait de condamner la capacité de régénération des centres ville.

M. Thépin aurait souhaité intégrer la notion de limitation de l'étalement intra-muros sur les sites patrimoniaux, tels que la Papeterie par exemple, dans le PADD.

La possibilité de réaliser un inventaire des cônes de vue sur le territoire, voir de rétablir certains cônes de vues est évoquée. Un inventaire pourra effectivement être réalisé dans le cadre du rapport de présentation du PLU.

Thème 2 : Améliorer les déplacements

Certains participants soulignent que l'amélioration des déplacements sur le territoire ne passe pas forcément par l'amélioration des conditions de circulations automobiles. M. Bayle rappelle qu'il existe une forte attente des habitants sur ce sujet.

Mme Decourty souligne le problème de circulation et de stationnement autour de l'école Bourgoin, en précisant qu'il n'y a plus de place pour se garer. Les possibilités de développer des zones mixtes lui semblent donc complexes. Il serait intéressant de privilégier une gestion spécifique par îlot.

Sur la proposition de M. Thépin, il est décidé d'évoquer les différents plans Vélo aux échelles communautaire, départementale et régionale dans le paragraphe relatif aux circulations douces.

Sur proposition de M. Broz, le Plan de Mise en accessibilité de la Voirie et des Espaces publics en cours d'élaboration par la ville est mentionnée dans le thème n°2.

M. Bayle propose d'intégrer deux nouvelles orientations dans le thème 2 : la création d'une liaison Zola-Carnot et la liaison entre les quartiers Papeterie-quartiers Ouest et la RN7 d'une part, l'A6 d'autre part. Les participants sont favorables à ces propositions, qui sont donc intégrées au PADD, mais s'interrogent sur leur mise en œuvre.

M. Bayle précise qu'une liaison vers l'A6 est possible en passant entre la société Navarre et l'Essonne. Il reconnaît que la liaison vers la RN7 est plus compliquée et la présente comme un objectif à long terme.

Il est également rajouté au PADD la volonté de la ville de maintenir une offre de transport en commun de qualité sur la partie sud de la ligne 402.

Thème 3 : Améliorer le stationnement

Aucune nouvelle remarque n'est formulée sur ce thème.

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

M. Thépin regrette que les termes employés pour qualifier la redynamisation du commerce ne soit pas plus offensif. Il aurait souhaité qu'on exprime une idée de relance du commerce plutôt que de valorisation.

Mme Decourty rappelle que l'objectif est bien de sauver le commerce de centre ville. Elle fait part de certaines idées développées par les commerçants : déplacer le marché pour libérer quelques places de stationnement ou encore ouvrir plus fréquemment (jours d'ouverture, amplitudes horaires) les halles des marchés.

M. Vermeulin rappelle qu'il existe des exemples intéressants de villes, comme Gif sur Yvette ou Yerres, qui ont utilisé le Droit de Prémption sur les fonds de commerces pour revaloriser l'offre commerciale.

M. Carré précise que ces outils ne sont pas suffisants en eux-mêmes et que la revalorisation du commerce est indissociable d'un apport de population nouvelle.

M. Loth appuie ce propos et présente l'opération de la Gare comme une opportunité pour la redynamisation du commerce corbeil-essonnois.

M. Bayle précise que, dans la rue de Paris, les plus grandes surfaces commerciales ont été rachetées par de grandes enseignes nationales de type banques ou agences immobilières. De nombreuses petites surfaces se sont transformées en commerces de restauration rapide. Il serait donc intéressant de réévaluer les besoins en surfaces commerciales pour assurer une offre correspondant aux besoins des commerçants.

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

M. Michel s'interroge sur la réelle volonté de la ville de réhabiliter les sentiers. M. Bayle précise que la ville va prévoir un budget à cet effet.

Mme Soavi s'interroge sur ce qui avait motivé l'écriture de la phrase « le lien entre la ville et ses cours d'eau semble s'affaiblir » dans la première version du PADD (aujourd'hui supprimée du texte).

M. Broz explique que certains projets, ou quartiers de la ville ont à un moment donné tourné le dos à ces cours d'eau. Néanmoins, aux vues des derniers projets, tels que la Papeterie, qui se structure autour de l'Essonne, et de la volonté de la Municipalité depuis plusieurs années de renforcer son lien avec la Seine et l'Essonne, il a été décidé de supprimer cette phrase.

M. Thépin souligne que le site de la Papeterie constitue un lien entre le cirque de l'Essonne et Moulin Galant et joue ainsi un rôle structurant, qu'il convient de mettre en valeur dans les trames bleue et verte.

Le titre « réduire la consommation énergétique de la ville » est complété par « et s'engager dans la transition énergétique ».

M. Michel s'interroge sur le potentiel géothermique de la ville. M. Broz précise que des projets d'utilisation de la géothermie sont à l'étude sur le territoire. Mme Bourbon-César ajoute que le quartier des Tarterêts possède notamment un potentiel fort.

Il est précisé dans le paragraphe sur la gestion de l'eau qu'il s'agit de l'eau pluviale. M. Broz fait remarquer que la ville de Corbeil-Essonnes est une des rares villes de France qui possède sa propre unité de production d'eau potable.

M. Chagnon attire l'attention sur la difficulté de mettre en place « des surfaces minimum d'espaces verts ». La phrase est alors simplifiée.

Thème 6 : Valoriser l'image de la ville

Mme Soavi fait remarquer que l'entrée Sud de Corbeil-Essonnes n'est pas traitée dans le paragraphe sur les entrées de ville. Une phrase visant la poursuite de la requalification de cette entrée de ville est donc intégrée au PADD.

M. Michel regrette que la requalification urbaine de l'entrée Nord soit présentée comme un aménagement structuré autour d'un projet de TCSP, donc à priori un projet routier et non urbain. Mme Barrielle précise que ce projet ne se résume pas à l'arrivée du TCSP mais se structure autour de cet axe. La transformation en entrée de ville urbaine passera notamment par un traitement plus qualitatif des espaces publics et une ouverture sur le quartier des Tarterêts.

Thème 7 : Développer l'activité économique

M. Thépin fait remarquer que le Génomôle s'est pour l'heure surtout développé sur le territoire evryen. Dans le PADD la notion de développement du Génomôle sur le territoire corbeil-essonnois est donc renforcée.

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

Mme Decourty fait remarquer que l'école Pasteur apparaît sous-dimensionnée.

M. Broz propose de mentionner la mise en accessibilité de l'activité de canoë-kayak pour les personnes handicapées. Cet ajout n'est pas retenu.

M. Bacon interroge les élus sur le type d'équipement culturel d'envergure envisagé. La Municipalité indique qu'un projet est effectivement à l'étude mais qu'il est encore trop tôt pour pouvoir en parler dans le détail.

Mme Soavy regrette que la réponse aux besoins en équipements, notamment en équipements de petite enfance, ne soit pas plus importante. Monsieur Dantu répond que, concernant le projet de multi-accueil de 20 places à Montconseil, il s'agit d'une première étape dans la prise en compte des besoins en équipements de petite enfance.

Mme Decourty souligne que l'offre médicale est aussi faible en centre ville.

Thème 9 : Poursuivre le renouvellement de la ville

Aucune nouvelle remarque n'est formulée sur ce thème.

3) Présentation de la carte de synthèse du PADD

Une carte de synthèse a été réalisée suite à la réunion du 4 octobre 2011. Elle est présentée pour la première fois en commission extra-municipale. L'ensemble des participants s'accordent pour dire qu'il s'agit d'une bonne synthèse du document.

M. Loth s'interroge sur la volonté de la Municipalité de réaliser un parking Rive droite. M. Dantu explique qu'il existe effectivement un projet, qui répondrait aux besoins des habitants de ce quartier.

M. Loth souhaite également savoir dans quelle mesure le fait d'inscrire un parking sur la carte du PADD engage à sa réalisation. Mme Nitschké explique que, contrairement à une orientation d'aménagement, la carte du PADD n'est pas opposable. Néanmoins rappelons que tous les pièces du PLU devront être en conformité avec le PADD. De plus, inscrire un parking sur la carte du PADD démontre une réelle volonté de la Municipalité.

Seuls les projets les plus avancés ont été indiqués pour ne pas surcharger la lecture de la carte de synthèse. Cependant, Monsieur Dantu note que la ville envisage de préempter certains terrains pour créer de nouvelles offres de stationnement, notamment dans le secteur de Centre-Essonnes à proximité de la RN7.

M. Vermeulin propose d'ajouter, sur la carte, le Moulin du Carrefour comme patrimoine industriel à valoriser. Cette proposition est retenue.

4) Validation des thèmes, du contenu et de la carte, avant débat au conseil municipal et conclusion

A l'issue de la commission le projet de PADD est validé par l'ensemble des participants.

Monsieur Dantu conclut en remerciant les membres de la commission pour ce travail collectif et indique que la prochaine commission aura lieu début 2012.