

Révision du Plan Local d'Urbanisme
Compte-rendu de la 4^{ème} commission extra-municipale urbanisme
28/03/12
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
Mme BACON	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseillère Municipale
M. THEPIN	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseillère Municipale
M. LOTH	Urbaniste	
M. VERMEULIN	Architecte	
M. CHAGNON	Géomètre	
M. URVOY	Ingénieur en génie civil	
M. SYRAMI (en remplacement de M. Pierre MICHEL)		
M. BRETEAU	Association Mémoire et Patrimoine Vivant	
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
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. 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
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 DERUEL	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseillère Municipale, déléguée à la promotion de la diversité
M. THEPIN	Ville de Corbeil-Essonnes	Conseiller Municipal
Mme MATEU	Fédération des circulations douces en Essonne	
Mme NORMAND	Association des riverains de Robinson	
M. PRUVOST	Paysagiste	
M. IMBAULT	Notaire	

Ordre du jour

Rappel des principes du zonage et du règlement actuel
Présentation des propositions d'évolution du zonage et du règlement, au regard du PADD

1- Présentation du power point Réflexion sur les évolutions du zonage et du règlement

M. DANTU, adjoint au maire, procède à l'introduction en faisant un point d'étape sur l'avancement de la révision du PLU. Il évoque le travail actuel sur l'évolution du zonage et du règlement et les 5 réunions de quartier en cours et présente le déroulé de la séance.

Un rappel est effectué par Mme NITSCHKE et par M. MARTIN sur le zonage et le règlement, détaillant ce que contiennent aujourd'hui ces documents ainsi que leur but.

Mme NITSCHKE présente alors les évolutions générales proposées pour ces pièces et précise que ces évolutions doivent permettre de mettre en œuvre le projet de ville, c'est-à-dire le PADD. Elle expose la simplification du zonage qui est envisagé en expliquant que le travail s'est appuyé sur la nécessité de fusionner les zones dont les règles sont quasi-identiques aujourd'hui. Ainsi, il est projeté la création d'une zone unique pour le pavillonnaire résultant de la fusion des zones UHa, UHb, UHc, UBb et UG. Il est précisé que la principale différence aujourd'hui entre les trois secteurs de la zone UH tient à l'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains. Mme NITSCHKE souligne que l'Etat souhaite que l'article 5 disparaisse dans la nouvelle version du règlement.

M. DANTU demande quelles autres solutions existent mis à part l'article 5 pour réglementer la taille des terrains et éviter leur division.

Mme NITSCHKE répond que d'autres outils permettent de gérer la division des terrains notamment avec la combinaison d'autres articles du règlement.

M. DANTU souligne qu'aujourd'hui il rencontre des agences immobilières qui achètent puis divisent régulièrement des terrains.

M. MARTIN indique qu'il existe un écart entre la loi actuelle qui demande de densifier et la réalité du terrain avec ses habitants.

Mme SOAVI met en avant les problèmes de terrain (fissures, instabilité) qui existent sur les coteaux de la Seine et souhaite empêcher la construction d'autres bâtiments sur ce secteur.

M. MARTIN précise qu'aujourd'hui les seules solutions légales pour rétablir ou maintenir un article 5 sont pour des raisons d'assainissement individuel ou bien pour des raisons de paysage très spécifique ou remarquable. Comme cela semble très difficile de convaincre les services de l'Etat, il faudra donc jouer avec les autres articles du règlement (emprise au sol, COS...) pour éviter une division des terrains de façon excessive.

M. DANTU demande si on peut inscrire une obligation pour l'installation d'un quota minimum de panneaux photovoltaïques dans certaines zones.

La réponse apportée par le bureau d'études est négative. Concernant les énergies renouvelables, le PLU n'a pas de caractère prescriptif, mais uniquement incitatif.

M. THEPIN fait remarquer que le PLU s'inscrit dans un objectif de réalisation sur une période de 15 à 20 ans et demande s'il n'est pas souhaitable d'encourager la réalisation de constructions répondant aux normes plus exigeantes que la RT2012 qui sera bientôt dépassée.

M. MARTIN indique que cela n'est pas possible mais que l'on peut proposer un bonus de constructibilité pour les constructions respectant les normes RT 2015 ce qui va, par contre, augmenter un peu la densification.

Mme SOAVI s'interroge sur la possibilité pour la collectivité de refuser un permis de construire au motif que les performances énergétiques du bâtiment sont insuffisantes. M. CARRE explique que les Permis de Construire sont instruits uniquement au regard du PLU et que les critères de performances énergétiques ne sont donc pas pris en compte. Il précise qu'un dialogue est possible dès lors que le permis de construire est déposé par un promoteur ou bailleur.

M. DANTU souligne qu'il est possible de réaliser une charte de recommandations de performance énergétique qui devra être respectée par les promoteurs et qui indiquera alors les souhaits de la commune en termes de réglementation thermique.

Lors de l'évocation du projet du quartier de la gare par Mme NITSCHKE, Corbeil-Essonnes Environnement demande des précisions sur le périmètre de l'opération.

M. DANTU précise que celui-ci n'est pas encore clairement défini mais qu'il s'agit plutôt d'un projet restreint autour de la gare.

Mme BACON demande ce qu'est une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). M. Dantu indique qu'il s'agit d'une sorte de cahier des charges imposé à celui qui construit ou aménage dans le périmètre défini. Par exemple, elle peut lui imposer de réaliser certains équipements publics définis en amont.

M. MARTIN insiste également sur le fait que l'OAP ne se substitue pas au règlement et au plan de zonage mais est une pièce complémentaire.

Mme BACON considère que les propositions présentées sont les mêmes que celles exposées pendant la réunion de quartier précédente et que l'opposition de la grande majorité des habitants ne semble pas avoir été prise en compte.

M. DANTU précise que cette réunion n'avait pas pour but de présenter des changements mais justement de faire le point avec la commission sur ce qui n'allait pas, d'en discuter et de trouver des solutions. Il indique que la ville et son bureau d'études ont au contraire retravaillé sur de nouvelles propositions, suite aux remarques des habitants lors des réunions de quartier.

Le power-point présente ainsi 2 diapos sur la redéfinition des zones mixtes le long du boulevard Kennedy, l'une correspondant à la proposition exposée lors de la réunion de quartier, l'autre à une nouvelle proposition suites aux remarques. Ces deux propositions restent à débattre.

M. DANTU explique que les nouvelles propositions tiennent compte de tous les avis émis par les habitants. Il s'agit d'une « compilation » qui tente :

- de répondre à la volonté de « stop à la densification » et de protection du pavillonnaire,
- de prendre en compte la forte dégradation du cadre de vie de certains habitants, dont la seule sortie est la revente de leur terrain à prix correct (possible uniquement si les pavillons sont classés en zones mixtes)
- de proposer de nouvelles règles favorisant une densité maîtrisée avec notamment une progressivité des hauteurs dans les zones de transition

Mme SOAVI indique que le problème principal tient au fait de continuer à construire des collectifs et donc d'apporter une population supplémentaire dans des zones où il manque déjà actuellement des équipements, et du stationnement pour répondre aux besoins de la population.

Mme BARRIELLE explique qu'il n'est pas possible de transformer l'ensemble des zones mixtes du secteur en zones pavillonnaires, compte tenu du bâti existant (activités, collectifs...) et sachant que les règles de densité seraient inadaptées pour permettre son renouvellement.

Mme NITSCHKE indique que la norme de stationnement sera augmentée afin de créer plus de places de stationnement sur le territoire communal car le stationnement est un problème important à l'heure actuelle.

M. CHAGNON rappelle qu'actuellement la logique des PLU est de favoriser la densité, et met donc en garde la ville quant à d'éventuelles remarques des services de l'Etat.

M. LOTH remarque que les nouvelles propositions s'inscrivent clairement dans une volonté « réparatrice ». La zone mixte est diminuée là où cela est encore possible, tout en laissant une possibilité de mutation aux pavillons les plus impactés par les collectifs existants.

Il explique également que la réduction des zones mixtes en périphérie de la ville aura pour effet de renforcer l'attractivité des centres ville pour les promoteurs, et pourrait ainsi favoriser la redynamisation des centres anciens.

Concernant le devenir aux abords de la gare d'Essonnes-Robinson, il est souligné la difficulté de densifier dans ce secteur du fait de la forte topographie des lieux.

M. DANTU précise qu'il est important de reclasser les pavillons du quartier de Robinson en zone pavillonnaire puisque ce secteur a été pour l'heure préservé des mutations vers le collectif.

Plusieurs participants font remarquer que le secteur le long de la RN7 doit rester en zone mixte compte tenu de la typologie du bâti.

La question de la limite entre la zone pavillonnaire et la zone mixte de Robinson est ainsi posée.

M. VERMEULIN propose de faire descendre la zone mixte jusqu'à la gare Robinson, dans une logique de densification autour des transports en commun.

M. THEPIN soulève une question quant à la vocation du site Télécom classé en zone d'activités UI près de la gare Robinson. Il souhaite que le zonage envisagé permette de pouvoir implanter des activités tertiaires ou une pépinière d'entreprises. La proximité de la gare représente un atout attractif pour les futurs travailleurs. Il propose également de passer l'ex-scierie de la rue Spinédi en zone UI afin d'encourager la réimplantation d'activités.

Il est fait remarquer que le rayon autour de la gare, permettant la diminution des normes de stationnement pour les bureaux, est réduit de 500 m à 300 m.

M. DANTU précise que si le rayon a été réduit c'est pour contraindre les entreprises localisées à proximité de la gare mais en dehors de ce périmètre à réaliser quand même des places de stationnement. Il précise que les propositions de l'étude circulation – stationnement en cours seront présentées à la commission en juin.

Concernant le maintien des zones Naturelles (N) sur le territoire communal proposé dans la présentation, M. THEPIN souligne que cela n'est pas suffisant et qu'il faut au contraire en créer.

Mme NITSCHKE répond qu'il est déjà proposé de créer deux nouvelles zones N, à Montconseil et sur les Allées Aristide Briand.

Il est également demandé s'il est possible de créer une liste recensant les arbres remarquables sur le territoire communal au même titre que la liste des bâtiments remarquables annoncée. La réponse de M. DANTU est affirmative.

Pour la zone AUH (à urbaniser) existante dans le PLU de 2005, Mme Nitschke indique que contrairement à ce qui est indiqué sur le power-point, il est envisagé de la supprimer étant donné que les secteurs concernés sont aujourd'hui urbanisés.

M. THEPIN confirme que les terrains sont désormais construits et que la zone AUH n'a plus lieu d'être.

Pour conclure M. DANTU propose d'organiser une Commission Extra Municipale intermédiaire au mois de mai avant de valider les futurs règlement et zonage lors d'une commission avant la réunion publique de fin juin-début juillet.

Il a été annoncé pendant la réunion que le règlement, compte tenu de son caractère juridique et codifié, sera rédigé par les bureaux d'études et non en séance avec les membres de la commission. Lorsque le document sera suffisamment abouti, il sera transmis à l'ensemble des participants de la CEM. Le commentaire de ce document se fera en commission.

La prochaine commission aura lieu le 9 mai à 18h30.