

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### Compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées du 5 octobre 2012

#### Présents

M. BECHTER	Ville de Corbeil-Essonnes	Monsieur Le Maire
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. AYKUT	Ville de Corbeil-Essonnes	Adjoint au Maire
M. BAYLE	Ville de Corbeil-Essonnes	Adjoint au Maire
M. BROZ	Ville de Corbeil-Essonnes	Cabinet du Maire
Mme HAMERSTEHL	Ville de Corbeil-Essonnes	Direction de l'Aménagement urbain
Mme VIERNE	Ville de Corbeil-Essonnes	Service Etudes urbaines
Mlle MAUNY	Ville de Corbeil-Essonnes	Service Etudes urbaines
M. MARTIN	Urbaconseil	Directeur d'études
Mlle DECHAUX	Urbaconseil	Chargée d'études
Mme NITSCHKE	Synthèse Architecture	Directrice d'études
Mlle MANAC'H	Synthèse Architecture	Chargée d'études
M. LORIN	Ville de Saint Germain les Corbeil	Elu
Mme JOURDAIN	G.I.P / ville de Corbeil-Essonnes	
M. GEYSSENS	CCI Essonnes	
Mme PERROT	SIARCE	
M. URVOY	SNCF (région Paris Sud Est)	
Mme DUVAL	Corbeil Essonnes Environnement	
M. DYAMI	Corbeil Essonnes Environnement	
M. COMBRISON	Corbeil Essonnes Environnement	
M. FONDAIN	CMAE	
M. GUILLEMIN	CMA	
Mme NEUBERT	DDT 91 Service territorial d'aménagement Montgeron	
Mme SELVA	DDT 91 Service territorial d'aménagement Montgeron	

Mme CRESENT	Mairie de Lisses	
Mme CORDIER	Port de Paris	
M. CHAFFAUD	Port de Paris	

---

## **Objet de la réunion : présentation du règlement et du zonage**

---

### **Introduction :**

Préalablement à l'introduction, un tour de table est effectué afin de présenter l'ensemble des participants.

M. Le Maire ouvre la réunion en exposant les ambitions de l'élaboration du PLU.

M. Dantu présente le contenu de la présentation dont l'objectif est d'exposer le travail élaboré sur le règlement et le zonage du PLU.

Pour permettre la révision du PLU qui est largement amorcé aujourd'hui, des études, des groupes de travail et des réunions publiques ont été menés pour prendre en compte l'ensemble des remarques et avis, nécessaires à une réflexion de territoire cohérente.

M. Le maire rappelle qu'aujourd'hui 33 tours ou barres de grande taille ont été détruites sur la commune et que dans le cadre de l'ANRU 2, 5 nouvelles tours seront détruites. L'objectif est de permettre sur l'ensemble des zones résidentielles du territoire une hauteur limitée à R+2 + attique ou comble.

M. DANTU expose les grands axes du PADD et souligne que ce document a été réalisé avec le conseil municipal et la commission extra-municipale. Il matérialise la volonté politique de la ville. Il précise également que le PADD constitue la base de travail pour l'élaboration du règlement et du zonage.

### **Evolution du zonage et du règlement : fusion des zones et évolutions du règlement**

Mme NITSCHKE (bureau d'études SYNTHÈSE ARCHITECTURE) commence la présentation et précise qu'il a été décidé de procéder à une simplification du zonage et à une homogénéisation des zones sur l'ensemble des quartiers. Une importante fusion des zones pavillonnaires (UH), collectives (UC) et mixtes (UB) est menée.

M. le Maire tient à souligner qu'en parallèle, un travail important a été mené sur les espaces verts avec la création de nouveaux secteurs au PLU. L'objectif est de les mettre en valeur et de les développer. La volonté de préservation des zones pavillonnaires a également été intégrée aux réflexions.

Mme SELVA de la DDT, se questionne sur la légitimité du COS proposé en UH (pour rappel : 0,35). En termes de densité, cela ne va-t-il pas poser problème car initialement il existait dans l'ancienne zone UH des secteurs beaucoup plus dense.

M. MARTIN (bureau d'études Urbaconseil) répond qu'en effet, il existe des ~~zones~~ secteurs plus denses en UH, composés de grands immeubles au milieu de pavillons. Toutefois, aujourd'hui,

l'objectif est de privilégier le pavillonnaire, même si des immeubles peuvent subsister dans la zone. La construction de collectifs sera possible dans d'autres secteurs mais pas en UH.

Mme Selva de la DDT indique qu'elle appréhende de ne pas arriver à identifier la forme urbaine de la zone.

M. MARTIN précise que pour déterminer les zones, la densité et la typologie ont été étudiées.

M. COMBRISSEON souligne que la hauteur indiquée en UB est de 9 m à l'égout et de 14 m au faîtage ce qui laisse la possibilité de réaliser deux étages supplémentaires.

M. MARTIN précise que si le bâtiment possède une épaisseur de 10 m et une toiture à pente de 45°, le toit aura alors une hauteur de 5 m environ. Cependant, il ne sera pas possible de réaliser deux étages dans la hauteur du toit à cause de la pente et de la hauteur sous plafond restante.

Mme SELVA de la DDT fait remarquer que les articles 1 et 2 doivent être plus précis sur la notion d'équipement d'intérêt collectif.

M. MARTIN répond qu'une définition des équipements publics et d'intérêt collectif est donnée dans le glossaire. Le texte ministériel ne donne pas de précision, il revient donc à la commune de donner sa propre définition. Par ailleurs, l'article R 123-9 précise qu'il est possible de mettre des règles particulières pour les équipements publics et d'intérêt collectif mais qu'il n'est pas précisé ce qui entre dans cette catégorie.

Mme SELVA indique qu'une attention toute particulière sera portée au caractère délicat de la définition des équipements publics et d'intérêt collectif. Il est également demandé de porter attention au cas de l'implantation à l'angle de deux voies, ce qui n'est pas fait aujourd'hui dans le règlement alors qu'il s'agit d'un cas répandu.

M. MARTIN répond que cela est noté et sera étudié.

M. COMBRISSEON fait la remarque que, dans le PLU actuel, les limites de zone se trouvent parfois au milieu d'une rue.

M. MARTIN et Mme NITSCHKE indiquent qu'ils étudieront ce point. Toutefois, ils précisent que toutes les rues doivent se trouver dans une zone.

Mme DUVAL de Corbeil-Essonnes Environnement demande si la rivière Essonne est recensé à l'inventaire des éléments remarquables. Elle souligne l'importance de cette rivière pour Corbeil-Essonnes, qui est une ville d'eau.

Mme NEUBERT (DDT 91) précise que le règlement prévoit un recul des nouvelles constructions de 6 mètres depuis les berges ce qui permettra une certaine protection.

Mme DUVAL indique que le recul lui semble insuffisant et qu'il devrait être plus important.

M. MARTIN précise qu'en termes de protection, les règles sont plutôt difficiles à mettre en place et que cela se traduit plus facilement dans les politiques d'aménagement.

Mme PERROT (SIARCE) profite du débat pour indiquer qu'une des priorités du SIARCE est la valorisation des berges et que de ce fait ils restent vigilants sur les aménagements prévus.

La question de la propriété des berges de l'Essonne est posée. Mme Duval précise en réponse que chaque propriétaire possède les berges de la rivière sur la largeur de son terrain.

Mme NITSCHKE indique que l'inventaire des éléments remarquables est en cours sur la commune et qu'il y aura peut être des indications sur le patrimoine construit le long de l'Essonne (Moulins, lavoirs...).

Mme DAYAMI demande pourquoi les berges n'ont pas été mises en zone N pour permettre leur protection.

Mme NITSCHKE et M. MARTIN lui précisent que cela ne se fait pas ni à Corbeil ni sur d'autres communes. En effet, même à Paris, les bords de Seine sont classés dans les différentes zones du PLU mais pas en zone N.

Mme PERROT (SIARCE) demande à avoir une copie de l'inventaire sur les éléments remarquables afin de pouvoir l'intégrer dans la programmation des projets du SIARCE.

M. DANTU précise que cet inventaire a pour objectif de déterminer la valeur du patrimoine, sa localisation exacte, de produire des fiches individuelles sur chaque élément identifié pour faire ressortir une stratégie de préservation. Ceci permettra d'identifier les éléments et d'introduire si possible des dispositions dans le règlement.

M. COMBRISSON demande si le règlement autorisera et facilitera l'implantation de certains dispositifs de développement durable (panneaux solaires, géothermie...).

M. MARTIN répond que le règlement rend possible la mise en place de panneaux et autres dispositifs mais que rien ne peut obliger à mettre en œuvre leur installation.

M. DANTU questionne sur la possibilité d'installer de tels dispositifs sur des bâtiments régis par le périmètre de protection des bâtiments de France.

A cela, M. MARTIN rappelle la compétence de l'ABF en la matière et qu'elle sera donc consulté à ce titre afin d'émettre un avis positif ou négatif.

#### **Evolution du zonage et du règlement : la question de la densité sur la ville**

Il est demandé si les pavillons, reclassés en UB, sont destinés à muter, à l'image des immeubles collectifs qui les entourent.

Mme NITSCHKE répond que ce classement permettra effectivement une valorisation de ces terrains, afin de retrouver une cohérence et une transition dans les formes urbaines. Toutefois, les mutations, si elles s'opèrent, ne pourront pas aboutir à la construction de collectifs aussi denses que par le passé, compte tenu des nouvelles règles établies dans la zone mixte (hauteur, implantation, COS).

#### **Evolution du zonage et du règlement : l'intégration des projets urbains**

Il est demandé des précisions sur le projet de commissariat. M. DANTU explique que le terrain pressenti pour le commissariat est localisé à la pointe sud du secteur Montconseil, dans la zone de plan masse (UPM) au projet de PLU.

M. COMBRISSON demande si l'ensemble des permis composant les sites Papeterie et Pom' Chou ont été déposés.

Mme HAMERSTEHL précise que seule la première tranche de la Papeterie a été délivrée. Un permis de construire portant sur la partie au sud de l'Essonne est actuellement en cours d'instruction.

Mme DUVAL fait remarquer que, pour elle, l'espace vert prévu sur le plan de l'OAP semble restreint face à l'ensemble du projet.

M. DANTU précise alors que les « secteurs à dominante résidentielle » sur l'OAP ne seront pas nécessairement traduits par des sols entièrement étanches. Ce seront des secteurs d'habitats accompagnés d'aménagements extérieurs qualitatifs.

Mme DAYAMI demande la signification de « UPM ».

Mme NITSCHKE indique qu'il s'agit d'une zone de plan masse. Cet outil fige les principes de hauteur et les limites d'implantation des bâtiments d'un projet (il est donc impossible de s'implanter au-delà).

Mme DUVAL demande si les Allées Aristide-Briand, prévues en zone N, comprendront encore la route qui existe aujourd'hui.

Mme NITSCHKE indique que la route, de part et d'autre, sera conservée mais que l'îlot central sera libéré des voitures.

Mme CRESENT demande si la présence de lignes à haute tension pose un problème pour la construction de pavillons sur le site de Jardiland.

Mme NITSCHKE précise que rien n'interdit la construction mais qu'il est préférable de se mettre en relation avec les pompiers pour plus d'informations et de sécurité.

Un intervenant souligne que si rien n'interdit la construction dans ce secteur, les ondes émises par les lignes HT auront un impact sur le cadre de vie.

Mme DUVAL fait une remarque sur la possibilité de délimiter des bandes plus larges jusqu'aux berges de l'Essonne et de les classer en EBC. Au POS, les berges étaient classées en EBC.

Mme NEUBERT précise que cela serait contraire à la vocation de la zone car il peut y avoir des activités portuaires et les EBC interdisent le défrichage ou l'abattage ce qui serait contre indiqué pour l'aménagement des berges.

Mme DUVAL souligne que la création d'EBC en fond de parcelle chez des particuliers, n'empêchera pas le déboisement, cela a déjà été constaté auparavant.

M. DANTU répond que cela reste très boisé aujourd'hui sur ces parcelles.

M. MARTIN ajoute que ce type de classement EBC ne permet pas de faire un cheminement ou d'installer du mobilier urbain (banc...). Classer un parc ou un square en EBC comme cela a été proposé n'est donc pas pertinent.

Il est indiqué que le code forestier donne la possibilité de procéder à un défrichage en EBC si une demande d'autorisation est faite au préalable.

MME NEUBERT (DDT) souligne que les espaces verts foncés au SDRIF ne peuvent pas être compensés comme cela est proposé. Cela n'est valable que pour les espaces verts clairs ce qui n'est pas le cas pour le projet de l'école d'infirmières. Elle préconise de vérifier le classement dans le nouveau SDRIF et de prendre directement contact avec la DRIEE pour tenter de trouver une solution.

Concernant le secteur d'équipement de Robinson et les risques d'inondation, M. COMBRISON demande quelle est la zone (quelle couleur) du PPRI qui s'applique.

Il lui est répondu que la nouvelle délimitation de la zone ULa a justement été créée pour tenir compte des risques. Le secteur ULa n'est pas classé en zone de risques et permet donc l'implantation d'un équipement.

Mme SELVA (DDT) exprime son inquiétude par rapport à la question de la densité. Les zones tampons/mixtes sont diminuées ce qui risque de compromettre la réponse en logements sur le territoire. Les OAP doivent permettre de localiser plus facilement la densité sur le territoire.

M. DANTU explique que le PLU qui est élaboré aujourd'hui est basé sur la concertation avec la population et exprime un compromis entre les attentes de l'Etat et celles de la population.

Les OAP permettent de prévoir un phasage dans le temps en parallèle de l'arrivée de la population. De plus, il n'est pas opportun de densifier dans des zones où aucun besoin ne s'exprime.

M. MARTIN souligne par ailleurs que le PLU reste conforme aux demandes exprimées par le PLHI en termes de logements.

Pour souligner la délicatesse de la situation, M. DANTU demande aux associations présentes ce qu'elles pensent de l'état actuel en termes de construction.

M. COMBRISON précise, qu'à titre personnel, il n'est pas contre la densification. Il souligne que si le maire est satisfait de la disparition des « barres » elles possèdent néanmoins l'avantage de dégager de l'espace au sol tout en créant un grand nombre de logements.

M. DANTU indique que le PLU devait trouver son identité et qu'il est basé sur un compromis.

M. COMBRISSON demande à ce que M. Le Maire parle aux promoteurs afin de limiter l'utilisation des places de stationnement d'un programme aux locataires et propriétaires et non à des tiers personnes.

Il est souligné que la densification à proximité d'une gare peut être un élément de solution pour les problèmes de circulation automobile en centre ville.

M. CHAFFAUD (Port de Paris) souligne le problème des installations portuaires qui représentent une contradiction avec le projet de Promenade de Seine, indiqué au PADD

Un intervenant souligne que le projet sur le Cirque de l'Essonne est à mener avec la communauté d'agglomération Centre Essonne.

Il est demandé s'il est approprié de mettre un ENS (espace naturel sensible) sur ce secteur.

M. Bayle répond que cela sera proposé au conseil général. La réflexion est menée pour la création de jardins familiaux, de serres ou autres. Toutefois, il attire l'attention sur le fait que les ENS limitent également les possibilités en termes de réalisation.

M. DANTU conclue la réunion en remerciant les participants et en les invitant à suivre les prochaines étapes de cette révision telles que la réunion publique du 19 octobre et l'arrêt du PLU au conseil municipal de décembre.