

COMMUNE DE CORBEIL-ESSONNES

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de Plan Local d'Urbanisme

De la ville de Corbeil-Essonnes

(VOLUME 1)

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Daniel SOMARIA

Août 2013

SOMMAIRE

- 1. GENERALITES**
- 2. COMPOSITION DU DOSSIER**
- 3. ETUDE DU DOSSIER**
- 4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**
- 5. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**
- 6. MEMOIRE DE REPONSE DU PROCES VERBAL**
- 7. ANALYSE DES OBSERVATIONS**
- 8. PETITIONS-COURRIERS-OBSERVATIONS**
- 9. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**
- 10. DECISION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**
- 11. ANNEXES VOLUME 1 (Annexes 1-2-3-4-5-6)**
 - VOLUME 2 (Annexes 7) courriers, pétitions, observations registre 1**
 - VOLUME 2 BIS (Annexes 7) courriers, pétitions, observations registre 2**
 - VOLUME 2TER (Annexes diverses PPA etc....)**

1. GENERALITES

1.1. Préambule

L'enquête publique est basée sur le projet d'un nouveau Plan local d'Urbanisme pour la ville de Corbeil-Essonnes.

L'ancien PLU date de 2005 n'est plus adapté aux projets futurs de la commune.

La ville de Corbeil-Essonnes est située dans le département de l'Essonne, à environ une trentaine de kilomètres de Paris. Elle est issue de la fusion en 1951 de deux communes, elle s'étend sur une superficie de 1102 hectares. Corbeil s'est développé à la confluence de la Seine et de L'Essonne autour du premier pont construit sur la Seine. La rive gauche convexe a bénéficié de l'espace formé par la vallée de l'Essonne et a connu un développement important avec l'implantation d'activités industrielles. La rive droite a conservé un caractère de bourg avec une frange urbaine sur les bords de Seine de part et d'autre de la RN 448 et des jardins sur les coteaux.

Fort de son passé historique des vestiges de l'antiquité de l'époque gallo-romaine sont toujours présents et visibles. Doté d'un patrimoine remarquable industriel et religieux on recense toujours à ce jour les grands moulins de Corbeil qui date du 19^{ème} et 20^{ème} siècle et qui sont toujours en activité. La Papeterie site industriel remarquable qui a aussi marqué l'histoire de la ville. Le patrimoine religieux n'est pas en reste bien qu'amputé pour partie au fil du temps mais demeure toujours les deux principaux bâtiments conservés ceux de l'église St Etienne qui date du 12^{ème} siècle et de la cathédrale St Spire du 14^{ème} siècle. Ses deux bâtiments classés rejoignent un patrimoine historique très diversifié au sein de la commune.

Un autre patrimoine important, le « marché couvert » qui date de 1862 avec ses halles caractéristiques des architectures métalliques a vu le jour avec Baltard et Eiffel. Ce bâtiment est toujours actif à ce jour.

1.2. Objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme existant date du 13 décembre 2005. Pour diverses raisons et en vue d'améliorer un document d'urbanisme plus adapté, plus simple et plus cohérent la commune de Corbeil-Essonnes a donc décidé de soumettre à enquête publique le projet de révision de son PLU.

2. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête publique relatif au projet du Plan local d'urbanisme de la ville de Corbeil-Essonnes est présenté dans des pochettes et chemises cartonnées et mis à la disposition du public, il est composé :

- d'un rapport de présentation
- d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- d'un règlement
- de documents graphiques
- d'annexes diverses
- de pièces administratives diverses

3. ETUDE DU DOSSIER « PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. Le rapport de présentation

Présenté dans un fascicule il se compose de deux parties :

Partie 1 : Diagnostic, analyse de l'état initial de l'environnement

Partie 2 : Choix retenus pour établir le plan d'aménagement et de développement durable

Le rapport de présentation a pour objet de présenter les principales caractéristiques de la ville établies à travers l'élaboration d'un diagnostic complet portant sur les aspects spatiaux, urbains et paysagers, socio démographiques et économiques. Un état environnemental est également établi ainsi que des orientations d'aménagement des axes d'évolution dans la continuité de la politique actuelle notamment au niveau des choix retenus en matière d'aménagement et de développement durable. Ses évolutions sont présentées par rapport au PLU existant.

Les choix retenus font l'objet d'une traduction dans la délimitation des zones et le règlement.

Enfin, les orientations de la politique d'aménagement sont étudiées du point de vue de leur incidence sur l'environnement.

Le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur avait été approuvé le 13 décembre 2005.

La présente révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par le Conseil Municipal en date du 22 février 2010.

Cette révision fixe des objectifs généraux, à savoir :

- La requalification des entrées de ville,
- La protection et la valorisation du patrimoine du Centre ancien et en faire un levier de développement,
- L'anticipation de la reconversion des zones d'activités (Grands Moulins, ZAE Apports paris, SNECMA),
- Le développement des berges de seine en axe de circulation douce,
- Qu'en matière de circulation et de stationnement, il faut repenser les différents modes de transports pour fluidifier et faciliter les déplacements de la population,
- Mettre en avant les exigences environnementales à travers le PADD et les perspectives réglementaires,
- Identifier les besoins de la population en équipements publics

Au delà de ces grandes orientations et dans le cadre de cette révision de PLU, il s'agit avant tout de retrouver un document d'urbanisme à la fois simple et plus cohérent. Le PLU de 2005, présente en effet un zonage et une réglementation complexe.

Cette révision permettra également d'adapter le document d'urbanisme aux nouvelles exigences environnementales en lien avec la loi grenelle 2

Dans le cas de la révision du PLU, la ville de Corbeil-Essonnes a institué des périmètres d'études sur 9 quartiers à enjeux au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme. L'instauration de ce périmètre d'étude permet :

- De préserver l'évolution de ces quartiers pour une durée maximale de 10 ans,
- De surseoir à statuer pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

3.1.1. Diagnostic de l'état initial de l'environnement

3.1.1.1. Présentation générale et localisation de la Commune

La ville de Corbeil-Essonnes est située dans le département de l'Essonne, à environ 35 kms de Paris. Elle est issue de la fusion en 1951, de deux communes Corbeil et Essonne, d'une superficie de 1102 hectares. Le territoire communal est bordé par neuf communes

Au Nord

- Evry au Nord (chef lieu du département),

A l'Est

- Saint Germain les Corbeil
- Saint Pierre du Perray,
- Saintry sur Seine,
- Morsang sur Seine,

A L'Ouest

- Lisses,
- Villabé,
- Ormoy,

Au Sud

- Coudray-Montceaux

« Une situation Privilégiée en Ile de France »

De part sa position géographique au croisement d'atouts naturels (la Seine, l'Essonne, les plateaux de l'Hurepoix et du Gâtinais) et des infrastructures de transport ferroviaire (RER D) et routier (N 104, RN 7 et autoroute A6), Corbeil-Essonnes présente une situation privilégiée.

Corbeil-Essonnes dispose d'un territoire privilégié à l'échelle de l'Ile de France :

- au point de jonction entre l'aire urbaine d'Ile de France et des espaces ruraux et agricoles du Gâtinais,
- implanté entre la ville nouvelle de Sénart à l'Est et d'Evry au Nord,
- au cœur du périmètre d'influence de la vallée des biotechnologies, l'un des sept pôles du Grand Paris

Corbeil-Essonnes est également située au sein du CESO (Centre Essonne Seine Orge), territoire de 36000 Hectares englobant au dernier recensement de 2007 593000 habitants. La ville de Corbeil-Essonnes fait également partie de la CASE (Communauté d'Agglomération Seine Essonne).

3.1.1.2. « Morphologie Urbaine »

Hormis, l'historique incontestée et son passé qui débute pratiquement à l'ère gallo-romaine, la ville de Corbeil-Essonnes possède également un patrimoine culturel, industriel et religieux reconnu et protégé.

Bien qu'une partie du patrimoine industriel a disparu, comme les moulins du Peray, les bâtiments et les vestiges qui ont traversé les années marquent encore aujourd'hui l'identité de la ville.

Parmi ce patrimoine riche, on recense notamment les grands Moulins de Corbeil (19ème et 20ème siècle) toujours en activité, « la tour élévatrice » inscrit aux monuments historiques depuis 1987. Autre site industriel remarquable, la « papeterie » (19 et 20ème siècle) qui aura marqué l'histoire de la ville.

Le patrimoine religieux n'est pas sans reste, même amputé au fil du temps (églises Saint Jacques, Saint Léonard...). Deux bâtiments ont été conservés comme ceux de l'église Saint Pierre (12ème siècle) et la cathédrale Saint-Spire (14ème siècle) classés patrimoine historique font actuellement l'objet de travaux de restauration. La porte de l'ancien cloître Saint Spire et l'ancienne église Saint Jean de Lisle (12ème – 13ème siècle) aujourd'hui reconverti en lieu d'exposition sont également classées.

Le marché couvert (1862) constitue également un élément du patrimoine important de la ville, ces halles caractéristiques architecturales métalliques signées « Baltard et Eiffel » sont inscrites à l'inventaire supplémentaire du patrimoine national en date du 16 février 1987, le bâtiment est toujours utilisé dans sa fonction originelle.

La « borne fleur de lys n°21 » est inscrite à l'inventaire des Monuments historiques en date du 22 mars 1934, d'époque gallo-romaine, elle signalait la route romaine qui reliait Lutèce à Agedincum (Sens) par la rive gauche de la Seine reprenant le tracé d'un sentier gaulois qui conduisait à la capitale des Sénonnes.

La ville de Corbeil-Essonnes est également doté d'équipements publics divers qui met en exergue un patrimoine situé entre la fin du XIXème siècle et le début du XXème regroupant des bâtiments à usage scolaire, hôtel de ville, Sous préfecture, tribunal de commerce, prison et gendarmerie de Corbeil et Essonnes, ainsi qu'un orphelinat datant de 1884.

a) les quartiers anciens

Historiquement l'urbanisation s'est structurée autour de quatre centres :

- Vieux Corbeil,
- Centre Essonne,
- La rive droite
- Moulin Galant

Les deux centres anciens (Centre Essonne et Vieux Corbeil) disjointes de la ville sont actuellement en perte de vitalité du fait du départ de plusieurs structures administratives et de la fermeture de certaines industries. A ce jour ils présentent tous les deux des symptômes de quartiers anciens dégradés.

Ils existent néanmoins dans tous ces quartiers des problèmes récurrents de circulation et de stationnement, le flux de transit sur la RN7 est très important d'autant plus que certains commerces y sont directement implantés. De plus les liaisons douces sont peu développées au sein de ces quartiers, tout cela freine l'activité de ces quartiers. Malgré des atouts patrimoniaux et environnementaux indéniables, la densité de l'offre commerciale n'atteint pas la taille que devrait avoir une ville de l'importance de Corbeil-Essonnes.

Le quartier de Chantemerle, constitue l'interface entre le Vieux Corbeil et Le Centre Essonnes. Il représente un secteur clé du développement des centralités de la ville et de l'amélioration de leur communication.

La rive droite, située sur le versant Brie de la Seine fait partie du centre ville de Corbeil-Essonnes bien qu'elle soit séparée par le pont de l'Armée Patton. Ce tissu urbain est à dominante résidentielle où le bâti présente de nombreux signes de désuétude.

« Moulin galant », ce secteur constitue une entité à part dans le grand contexte urbain des secteurs en mutation de la Nacelle et de la Papeterie plus au nord. Cette entité urbaine et architecturale ancienne constitue un petit pôle d'animation urbaine organisée autour de la place du Moulin Galant qui accueille une mairie annexe et quelques commerces de proximité.

En périphérie de ces centres se déploient également dans le tissu ancien urbain les quartiers de « Chantemerle » et « le Quartier de la gare ».

b) les quartiers d'habitat individuel

Ces quartiers occupent une grande partie du territoire communal. Ils se différencient les uns des autres par la densité du bâti. Une grande variété des styles architecturaux et une relative diversité dans la qualité des bâtiments est à noter. Certaines constructions présentent un intérêt réel architectural et mériteraient d'être conservées. Il existe peu d'opérations de constructions individuelles groupées, on peut citer le quartier des « Coquibus », de la rue Henri Berreau et Gutenberg. Dans ces quartiers la densité est souvent plus forte que dans les autres quartiers d'habitat individuel. Les terrains sont plus petits et les constructions sont implantées en double mitoyenneté.

Globalement, il s'agit d'un tissu urbain assez aéré qui contribue à la qualité du paysage communal.

Aujourd'hui certains secteurs résidentiels tendent à muter face à la pression immobilière, c'est la raison pour laquelle la ville a institué un périmètre d'études au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme sur une opportunité foncière dite « Le Clos lecomte », enclavée et située à proximité de la gare. Il en est de même le long de la RN7 au niveau de l'avenue Kennedy. Ce secteur pavillonnaire connaît de façon récente une mutation particulièrement importante le long de cet axe urbain dont la valorisation est en cours d'étude.

Ce tissu résidentiel repose sur un parcellaire rural étroit et de forme laniérée, plusieurs opérations de collectifs R+3 viennent s'implanter sans cohérence de retrait depuis l'espace public. Elles investissent les cœurs d'îlots sur trois voire quatre rangs au sein d'un pavillonnaire traditionnel sans réelles recherches de transitions paysagères. Actuellement, la ville cherche à modérer cette densification pour préserver les espaces pavillonnaires et les cœurs d'îlots limitrophes.

Un autre périmètre d'étude est également institué sur le secteur dit « Robinson ». Il s'agit d'un secteur à dominante pavillonnaire inscrit malgré sa proche localisation de la gare Essonnes-Robinson, dans un cadre paisible et verdoyant, la morphologie de ce tissu résidentiel présente au premier rang des maisons implantées à l'alignement de manière discontinue et au delà ce sont pour la plupart du temps trois rangs de parcelles pavillonnaires en drapeau. Actuellement sous la menace de pression immobilière, la ville cherche à préserver ces espaces résidentiels et leurs cœurs d'îlots paysagers.

Les quartiers d'habitat individuel représentent une part importante de la zone urbaine, la présence de jardins contribue à la qualité paysagère appréciée par leurs habitants. Ces quartiers n'ont pas vocation à être densifiés. Les formes urbaines actuelles seront donc conservées et protégées, pour éviter tout engorgement des quartiers.

c) Les quartiers d'habitat collectif

L'évolution de l'urbanisation de Corbeil-Essonnes est caractérisée dans les années 60 la moitié des années 70 par la construction de grands ensembles d'habitat collectif qui se caractérisent par leur forme urbaine typique de la période de construction à savoir, des « barres et tours », les hauteurs sont relativement élevées notamment dans des quartiers d'habitat social comme les « Tarterêts, Montconseil, et la Nacelle ».

Engagée dans un important processus de renouvellement urbain de ces quartiers, la ville de Corbeil-Essonnes en accord avec ANRU s'emploie depuis 2004 pour le quartier des « Tarterêts et 2007 pour le quartier de Montconseil » à rénover ces grands ensembles.

Un véritable chantier de démolition, de reconstruction, de réhabilitation, de résidentialisation et de requalification des espaces publics a fait l'objet de différents projets afin de changer l'image de ces quartiers.

L'habitat collectif est aussi constitué de petites résidences disséminées sur le territoire communal et mieux intégré dans le tissu urbain.

A ces grands ensembles et ces résidences, viennent s'ajouter depuis ces dernières années des nouveaux quartiers d'habitats collectifs émergents (La Papeterie, le boulevard Henri Dunant) Ces nouveaux quartiers collectifs émergent sur le territoire de la commune de Corbeil-Essonnes, les opérations immobilières en cours sur ces deux sites sont nombreuses, elles répondent en partie au besoin de reconstitution de l'offre social dans le cadre des projets ANRU.

d) les coupures dans la ville

Le territoire communal est fragmenté par d'importantes coupures naturelles ou artificielles. Ces coupures induisent la discontinuité dans le tissu urbain et des fonctionnements différenciés et autonomes de certains quartiers. Si l'isolement de certains quartiers concourt à leur tranquillité, il est source de difficulté (accessibilité, éloignement par rapport aux centralités).

La présence des cours d'eau constitue une richesse mais aussi une contrainte, les risques d'inondation sont réels, la pollution des cours d'eau doit nécessiter des mesures de prévention et les problèmes de franchissement existent, un seul pont sur la Seine pour relier les deux rives. Le relief très prononcé des coteaux rend les liaisons Seine-Essonnes/plateau difficiles.

Les voies ferrées font que Corbeil bénéficie d'une bonne desserte mais constitue aussi des coupures et des nuisances sonores.

Les infrastructures de transport continues (voies ferrées, RN 104, RN7) où a trafic élevé créent des espaces très routiers, où le piéton a peu de place. La route nationale 7 subit une circulation importante et doit conserver des caractéristiques permettant le passage de convois exceptionnels marque une coupure forte au nord et au sud du territoire.

e) Les entrées de ville

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la ville de part et d'autre des axes routiers à grande circulation. Ce dispositif permet de lutter contre la dégradation et la banalisation des paysages en périphérie urbaine et plus particulièrement sur les secteurs d'entrées de ville.

Ce même article précise qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express et des déviations au sens du code de la Voirie routière et de 75 mètres de part et d'autres des routes classées à grande circulation. Néanmoins, il est prévu toutefois que cette marge « ne s'applique pas dès lors que les règles concernant cette zone, contenues dans le PLU sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Sur la ville de Corbeil-Essonnes ces dispositions s'appliquent à la RN104, sur la RN7, la RN 448, la RD191 et la RN 446 (2 X75 mètres).

Les secteurs d'entrée de ville constituent l'une des priorités de la ville en matière d'aménagement et d'urbanisme et l'objectif est de redynamiser, restructurer et valoriser leur image.

3.1.1.3. Accessibilité et déserte

a) le réseau routier

La ville est traversée par plusieurs axes routiers de niveau régional ou national dont la francilienne qui passe au nord du territoire communal et la RN 7 en son centre. La RD446, la RD26 au nord-ouest, la RD91 au nord-est, la rue Feray au centre constituent deux axes intercommunaux structurants vers Lisses, Courcouronnes, Evry et Saint Germain les Corbeil. Divers projets d'aménagements de certains de ses axes routiers sont en cours de réalisation ou en projet. Les autres axes routiers concernent la RD26 en direction de Lisses et qui constitue l'entrée de la ville par l'autoroute A6. La RN448 longe la Seine rive droite et irrigue le quartier Rive droite du nord au sud. Cette voie connaît également des situations de saturation aux heures de pointe.

La saturation du réseau viaire est un problème majeur dans le fonctionnement de la ville en matière de circulation. Les phénomènes d'engorgement ne se concentrent pas seulement sur les axes structurants mais touchent aussi les voies de desserte locales et notamment les centres. La circulation difficile dans le Vieux Corbeil et le Centre-Essonne se répercute sur le dynamisme et le fonctionnement commercial de ces centres. Ces problèmes touchent également la circulation des poids lourds et leur stationnement inadapté compte tenu de leur gabarit.

b) Les transports en commun

La ville est traversée du Nord au Sud par la ligne D du RER.

La voie ferrée suit la vallée de la Seine au nord jusqu'au centre de Corbeil, desservi par la gare principale de Corbeil-Essonnes. Au delà du centre son tracé se sépare en deux branches, l'une rejoint Melun avec un arrêt à Essonne Robinson et l'autre relie la Ferté Alais, via la vallée de l'Essonne et dessert le quartier du Moulin Galant par une seconde gare.

Les transports en commun par car ou par autobus sont assurés en collaboration avec le Syndicat Mixte de Transports Centre Essonnes (SMITEC). 19 lignes de Bus composent le réseau de transport collectif. Des projets de transports en commun sont en cours de réalisation ou en phase de prévision ainsi que l'amélioration durable et significative de la ligne D du RER et le réaménagement de la gare centrale de Corbeil-Essonnes en pôle multimodal en collaboration avec le STIF.

c) Les circulations douces

La ville de Corbeil-Essonnes dispose d'une amorce de réseau de circulations douces. Le développement des circulations douces sur le territoire subit des contraintes diverses de part une topographie difficile, des coupures physiques mais au delà de ces contraintes, le développement des déplacements doux constitue un objectif municipal dans sa quête de tendre vers une ville où il fait bon vivre, récréative, moins bruyante et moins polluante. Des aménagements en faveur des piétons et des cyclistes existent déjà sur le territoire de la commune.

d) Les transports fluviaux

La Seine constitue un axe important de transport fluvial qui est à l'origine du développement de Corbeil-Essonnes. Bien que l'activité est diminuée, le port de Corbeil-Essonnes conserve sa fonction et a été amplifié par la création d'un bâtiment d'élingage des Grands Moulins développant très fortement la circulation par la voie d'eau. Des projets d'aménagement et de préservation à l'initiative du SDRIF sont envisagés et la ville de Corbeil est concernée par les plates-formes multimodales en association avec Evry.

e) Le stationnement

L'offre de stationnement est majoritairement gratuite sur la commune, il existe néanmoins quelques secteurs payants (environ 834 places de parking payantes).

Néanmoins la ville de Corbeil-Essonnes fait face à un réel problème de stationnement récurrent avec notamment la généralisation des stationnements sauvages. Conscient des ces problèmes et afin de mieux appréhender la problématique du stationnement sur le territoire, une étude a été réalisée en 2012. Les conclusions de cette étude font apparaître que le taux maximal de congestion à l'échelle de la commune est de 100% soit le maximum (matin et après midi). Toujours d'après cette étude pour autant toutes les places ne sont pas occupées, il reste environ 15% de l'offre à l'heure la plus

chargée. Cela met en évidence un taux d'infraction important, lié au déséquilibre entre l'offre et la demande. Cette pression est plus importante dans le Vieux Corbeil, à proximité de la gare et en rive droite.

La question de stationnement autour de la gare a été étudiée plus particulièrement, notamment dans le cadre de l'étude du pôle gare et l'élaboration de contrat de pôle.

Le parc de stationnement de 400 places au nord des voies devrait disparaître à terme dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Montagne des Glaises. Les aménagements prévus dans le cadre du contrat pôle gare devraient impliquer la suppression d'une cinquantaine de places également. La suppression du stationnement des allées A.Briand est également envisagée. La suppression sera compensée dans le cadre d'un projet de parking de grande capacité actuellement à l'étude dans le quartier de la gare.

3.1.1.4. Paysages et données naturelles

a) La topographie

Historiquement implanté en contrebas du plateau de l'Essonne et à la confluence de la Seine, Corbeil-Essonnes bénéficie d'un cadre verdoyant arboré. Les vallées des deux rivières creusent le plateau, formant un dénivelé d'environ 50 mètres et offrent des coteaux orientés vers le Sud, l'Est et l'Ouest.

b) La géologie

Géologiquement, la vallée de la Seine et la vallée de l'Essonne sont creusées dans les couches calcaires. Les pentes sont généralement assez fortes à fortes entre ces deux formations (calcaires de brie sur le plateau et calcaire de Champigny au bas des versants). Une zone importante de terrains instables se situe également entre ces deux formations : argiles vertes et marnes supra-gypseuses.

c) L'hydrologie

La rivière Essonne est un cours d'eau très artificialisé à Corbeil-Essonnes en raison de l'activité des différents Moulins qui s'y est développée. Son régime hydrologique dépend du niveau des nappes, alimenté par de nombreuses sources qui grossissent son cours jusqu'à la Ferté Alais. Elle traverse des zones humides qui tamponnent les fluctuations de débit ainsi que des zones rurales et boisées qui limitent la vitesse de ruissellement des eaux pluviales.

La ville fait partie du Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Réseaux et de Cours d'Eau (SIARCE) qui a en charge l'entretien et l'aménagement de la rivière. La rivière est également propice au phénomène d'envasement, la limitation de l'envasement du lit de la rivière constitue donc un objectif important en matière de restauration du milieu naturel.

La ville est concernée également par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie qui a été approuvé par arrêté du 20 novembre 2009.

L'aménagement des berges et des abords de la rivière joue un rôle dans la réponse à la demande sociale. L'enjeu pour les communes qui bordent la rivière est de planifier un aménagement réaliste répondant aux enjeux d'amélioration du cadre de vie et plus largement en lien avec le fonctionnement de la rivière et de la lutte contre les inondations. Un Schéma Directeur d'Aménagement des Berges de l'Essonne (SDAB) a été engagé par le SIARCE sur la commune de Corbeil-Essonnes dans l'objectif de mettre à la disposition des élus et des riverains un outil d'aide technique. Le but est de mettre l'accent sur le volet paysager d'une part et d'établir un diagnostic détaillé à l'échelle parcellaire des berges pour définir des propositions techniques en termes de protection adaptée

d) Le climat

Le climat en Ile de France est océanique dégradé à influence continental. Le territoire n'est pas confronté à des phénomènes climatiques particuliers.

e) Les énergies naturelles

La géothermie semble être la seule énergie qui pourrait se développer sur le territoire de la ville de Corbeil-Essonnes.

La géothermie est une énergie qui consiste à se servir de la chaleur produite par les sous-sols de la terre qui joue le rôle de chaudière naturelle.

f) Le patrimoine paysager

Le paysage de la ville de Corbeil-Essonnes présente une grande diversité végétale ;

Les espaces naturels occupent principalement le Cirque de l'Essonne et les berges de la Seine, la valorisation de ces espaces dans une logique de promenade et de loisirs est un enjeu du présent PLU. Outre ces deux grands espaces naturels, la ville de Corbeil-Essonnes propose sur son territoire 55 hectares d'espaces verts entretenus, soit environ 5% de son territoire.

L'activité horticole et agricole est peu présente sur le territoire. Elle est principalement située sur le Cirque de l'Essonne sur le plateau des Granges. Les terrains agricoles occupent également quelques surfaces à l'intérieur du tissu urbain, classés en espaces naturels d'intérêt paysager à protéger et à mettre en valeur dans le SDRIF approuvé en avril 1994 en cours de révision. Au projet du SDRIF de 2008, cet espace est classé espace de loisirs, espace boisé ou naturel et espace agricole.

Les jardins familiaux, sont souvent situés en périphérie de l'urbanisation, en pied des versants des Longaines et des Roches Saint Jean en dehors des limites communales. Ces jardins témoignent de l'histoire du passé industriel

de la ville. Ils constituent aussi aujourd'hui des espaces de loisirs et d'agrément.

Les espaces verts publics dotés de parcs, équipements sportifs et alignement d'arbres le long des voies, constituent un ensemble d'espaces verts qui participent à la constitution du patrimoine végétal de la ville et à son image.

Un manque d'espaces verts de proximité, de type square est ressenti par les habitants de Corbeil-Essonnes, il conviendra de prévoir des espaces récréatifs en cœur des quartiers, de manière à animer l'espace urbain et donner aux Corbeil-Essonnais des lieux de rencontre.

La « faune », la ville abrite des oiseaux que l'on trouve généralement en milieu péri-urbain et près des cours d'eau et zones humides, la faune sauvage est également présente et regorge de divers rongeurs on note même la présence de renards et de ragondins.

La « flore » est omniprésente dans la ville qui compte des arbres remarquables avec des essences courantes. Certaines espèces sont mêmes identifiées et répertoriées. Les quartiers d'habitat individuels comprennent de nombreux jardins abritant des essences d'ornement variées. Certains arbres fruitiers sont également présents dans les vergers et coteaux en pente douce exposée au sud mais en ils sont en voie de disparition et certains de ces arbres se trouvent aujourd'hui dans les jardins.

3.1.1.5. Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Entre 1998 et 2008, le bilan d'occupation des sols fait apparaître une diminution sensible des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire au profit de l'habitat, des commerces, des bureaux et équipements et des mises en chantier. Au total ces espaces ont diminué de 20 ha soit 10,7%. Dans le même temps l'espace urbain ouvert diminue également au profit de la construction.

a) Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

Le SDRIF actuellement en vigueur a été approuvé par décret le 26 avril 1994.

La commune de Corbeil-Essonnes est essentiellement classée en espace urbanisé.

Le nouveau projet de SDRIF a été arrêté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012, Il devrait être approuvé en fin d'année 2013.

La révision du SDRIF sera structurée autour de l'intégration des projets Grand Paris Express fixant des objectifs de construction annuelle de logements les passants de 60000 actuels à 70000. L'intégration des différents documents et plan « Grenelle » adoptés depuis 2008 et enfin la prise en compte des projets déjà achevés ou lancés.

Des enjeux prioritaires sont pris en compte :

- La métropole connectée (transport, numérique, réseau logistique),
- La polarisation et les équilibres (densification, maîtrise de l'étalement urbain, présence des services publics sur tout le territoire y compris rural,
- La valorisation et la préservation (environnement, biodiversité, trame verte et bleue, agriculture, ressources énergétique, patrimoine naturel et culturel

b) programme local de l'habitat intercommunal

Corbeil-Essonnes fait partie de la Communauté d'Agglomération Seine Essonne ayant adapté un Programme Local d'Habitat Intercommunal (PLHI).

L'objectif étant de mieux répondre aux attentes des habitants et d'anticiper les besoins en matière d'habitat dans les six années à venir (2008/2013). Les grandes orientations du PLHI sont diverses et structurantes mettant à profit une recherche constante d'amélioration du renouvellement urbain locatif en prenant en compte les spécificités des personnes en attente d'un logement ou en améliorant l'existant (notamment adapter des logements aux personnes âgées). La prise en compte afin d'assurer un équilibre de peuplement du parc locatif social ainsi qu'une meilleure répartition de l'offre locative sont des actions que préconise le PLH avec la création d'un observatoire de la politique locale de l'habitat. Ces orientations pour la ville de Corbeil-Essonnes outre les questions liées à l'habitat, concernent également une requalification du corridor de la RN7, une revalorisation du quartier de la gare, une déconcentration de l'offre territoriale, la réalisation des aires d'accueil de courte et longue durée pour les gens du voyage, ainsi qu'un projet EHPAD (Etablissement d'Hébergement Pour les personnes Agées Dépendantes).

c) Plan de Déplacement Urbains de la Région Ile de France

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de décembre 1996 a modifié l'article de la loi d'orientation des transports intérieurs de 1982 portant sur les plans de déplacements urbains (P.D.U).

Les actions du PDU de l'Ile de France visent à :

- Une dimension du trafic automobile différenciée selon les zones de leur agglomération et leur desserte et transports collectifs.
- Une augmentation de l'usage des transports collectifs de 2%, leur part modale devant représenter le tiers des déplacements domicile-travail et des déplacements domicile-école.
- Une augmentation de 10% de la part de la marche pour les déplacements inférieurs à 1 Km et pour les trajets domicile-école

- Le doublement du nombre de déplacements à vélo
- Une augmentation de 3% de la part de l'acheminement des marchandises par le fer et la voie d'eau.

Le plan local des déplacements du Syndicat Mixte de Transport Essonne Centre (SMITEC) a été élaboré sur environ deux années avec l'ensemble des acteurs des déplacements, notamment les (ECPI) concernés (la Communauté de Communes des Portes de l'Essonne), la communauté d'agglomération des Lacs de l'Essonne, la Communauté d'agglomération Evry-Centre, la communauté d'agglomération Seine-Essonne, et la commune de Villabé). Le projet de PLD a été arrêté le 27 juin 2007.

d) Les servitudes d'utilité publique

Le territoire communal est concerné par des servitudes d'utilité publique qui entraînent soit des mesures conservatoires et de protection, soit des interdictions, soit des règles particulières d'utilisation et d'occupation du sol. Le territoire de Corbeil-Essonnes est soumis aux servitudes d'utilités publiques suivantes :

- Les servitudes liées à la protection des monuments historiques et de leurs abords
- Les servitudes liées à la protection des sites pittoresques
- Les servitudes liées aux télécommunications
- Les servitudes liées à la conservation des eaux
- Les servitudes de halage et de marchandises
- Les servitudes liées aux canalisations d'électricité
- Les servitudes liées aux canalisations de transport et de distribution de gaz
- Les servitudes liées aux voies ferrées
- Les servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage de l'aérodrome de Brétigny
- Les servitudes relatives aux terrains riverains des cours d'eau domaniaux
- Les servitudes relatives aux routes express et déviation d'agglomération
- Les servitudes relatives à la liaison en eau brute Essonne Seine (servitude de passage).

e) L'archéologie

Des sites archéologiques existent sur le territoire communal, ces sites qui sont au total de 29 figurent sur le plan de zonage et sont repérés sur le plan annexé « document graphique annexé à l'arrêté définissant le mode de saisine en application du décret 2002-89 relatif à l'archéologie préventive ».

Par ailleurs conformément à la loi du 27 septembre 1941, toute découverte fortuite à caractère archéologique, doit faire l'objet d'une déclaration immédiate auprès des services concernés. Cette mesure est applicable sur l'ensemble du territoire communal.

f) Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique, faunistique (ZNIEFF) et les espaces naturels sensibles (ENS).

L'inventaire national réalisé par le ministère de l'environnement a recensé deux ZNIEFF de type 2

- « Vallée de la Seine de Corbeil-Essonnes à Villeneuve-Saint Georges »
- « Vallée de l'Essonne de Malesherbes à la Seine » qui s'étend sur 6000 ha

Leur tracé est délimité sur le plan annexé « Nature et Paysages protégés en Ile de France » ainsi que sur le document graphique du présent PLU.

La majeure partie des zones humides de la vallée est classée en Espaces Naturels Sensibles (ZNS) par le Conseil général de l'Essonne depuis 1991.

3.1.1.6. Les risques et Nuisances

a) Les nuisances sonores

Les nuisances sonores proviennent essentiellement du trafic routier sur les grands axes et du trafic ferroviaire. Deux arrêtés encadrent ces nuisances sur la commune de Corbeil-Essonnes.

b) La qualité de l'air

Composé principalement d'azote (78% en volume) et d'oxygène (21% en volume) l'air est plus ou moins contaminé par des polluants gazeux, liquides ou solides d'origine naturelle, humaine et industrielle. La qualité de l'air dépend de nombreux facteurs (intensité des émissions, topographie, météorologie, réaction chimique de l'atmosphère). La qualité de l'air sur la commune est globalement bonne avec très peu de jours de mauvaise qualité, la situation est quasi identique dans les communes du département et de l'agglomération parisienne.

Des facteurs de pollution existent notamment celles engendrées par le trafic routier lié à la proximité de la francilienne et de l'autoroute A6, les industries manufacturières génèrent également des facteurs de pollution.

L'effet de serre est nécessaire à la vie mais l'accroissement des gaz à effet de serre provoque un réchauffement du climat qui accentue le phénomène de pollution.

c) Les risques naturels et technologiques

La ville de Corbeil-Essonnes est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs par voie ferrée, par route, par voie fluviale, par canalisation de gaz haute pression, par débordement de rivière et de ruissellement.

Les risques naturels

Le Vieux Corbeil s'est développé dans la zone de confluence des deux cours. Ce secteur menacé par des crues a fait l'objet de travaux d'aménagement des berges et bénéficie du système de régulation des eaux

de la Seine. Néanmoins en cas de crue centenaire, la ville est concernée par une surface submersible.

L'affleurement des couches d'argiles vertes et des marnes supra-gypseuses peut provoquer des glissements de terrain dans des secteurs urbanisés. La ville est concernée par le risque d'inondation par débordement de la Seine et de l'Essonne. Elle a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles par inondation en 1983 et 2002.

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine est applicable par arrêté préfectoral du 20 octobre 2003, il est annexé au présent PLU et rappelé dans le règlement des zones concernées.

Le PPRI de la Vallée de l'Essonne a été approuvé le 18 juin 2002 par arrêté inter-préfectoral N°2012-DDT-SE N°280. Il est annexé au présent PLU et rappelé dans le règlement des zones concernées.

La ville de Corbeil-Essonnes présente des risques liés aux formations argileuses et marneuses qui se traduisent par un retrait-gonflement qui entraînent des glissements de terrains. Des arrêtés pour catastrophes naturelles en ce sens ont déjà été recensés entre 1991 et 2005. Des cavités souterraines abandonnées sont également répertoriées sur le territoire communal et présentent des risques naturels prévisibles pour les personnes. Il n'existe à ce jour aucune procédure réglementaire dans le PPR, cependant à l'intérieur de ces zones les projets de constructions peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Les risques technologiques

Ces risques bien diagnostiqués dans ce rapport de présentation sont liés essentiellement à la présence d'usines et d'industries (qui présentent des dangers divers et qui font l'objet d'une réglementation propre à leur exploitation et fonctionnement).

Des points sensibles départementaux et locaux sont également répertoriés (ALTIS classé SEVESO 2, Les grands Moulins, le centre de transit de France télécom, la Gare et la Sous-préfecture) auxquels s'ajoutent des points particuliers (le gazoduc, les lignes hautes tensions).

Un certain nombre d'anciens sites industriels sont susceptibles de présenter des pollutions à un stade plus ou moins grave (Entreprise Decauville et l'ancienne usine à gaz). La réaffectation de ces sites devra prendre en compte la réglementation en vigueur et être précédée de la réalisation d'études et de la mise en œuvre des mesures nécessaires en liaison et sous le contrôle des services de l'Etat (DRIEE).

La circulation des poids lourds est importante sur la ville de Corbeil-Essonnes que ce soit pour des livraisons ou en transit. Pour les poids lourds en transit il existe un arrêté ministériel en date du 15 mars 1993 qui autorise la circulation et le transport de matières dangereuses sur

l'autoroute A6 afin d'alléger le trafic sur la RN 7, un arrêté municipal interdit la circulation aux véhicules de plus de 7,5 tonnes et la circulation de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire à l'exception de voies ou parties nécessaires au fonctionnement des zones d'activités.

Les canalisations constituent aussi un moyen d'approvisionnement pour les particuliers et les entreprises. La ville est concernée par un tronçon de canalisation de gaz à haute pression et un poste de distribution de gaz à l'ouest du territoire. Les canalisations présentent donc un risque potentiel, il s'agit donc d'être vigilant en matière d'urbanisation dans ces zones de dangers pour la vie humaine.

3.1.1.7. Desserte et réseaux

La politique de l'eau

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été de nouveau revu et approuvé par le Préfet de Région Ile de France par arrêté en date du 20 novembre 2009, il concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine Normandie en fixant des orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin. Les PLU sont soumis depuis 2004 à l'obligation de comptabilité avec les orientations fondamentales du SDAGE en cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'environnement qui fixe comme ambition d'obtenir le « bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau, les enjeux sont les suivants :

- De diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- De diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- De réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- De réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- De protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable
- De protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- De gérer la rareté de la ressource en eau
- De limiter et prévenir les risques d'inondation

L'alimentation en eau potable

L'eau destinée à la consommation des Corbeil-Essonnais est pompée dans la Seine, le réseau auquel appartient la ville est alimenté par l'usine de potabilisation de Corbeil-Essonnes qui traite l'eau de la Seine.

Les eaux Usées

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement de Réseau et Cours d'Eau (SIARCE) est en charge de l'assainissement des eaux usées (collectif et

non collectif) et pluviales depuis le 02 juillet 2007. Le SIARCE a réalisé un schéma directeur d'assainissement de la ville de Corbeil-Essonnes, après enquête publique et approbation il devra être annexé au PLU.

La collecte et le traitement des déchets

La révision du Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de l'Essonne sous compétence du Conseil Général a été approuvée le 19 novembre 2002 et souligne que l'Essonne ne dispose pas de capacité d'enfouissement de classe II pour l'élimination des déchets ultimes. Sur la ville de Corbeil-Essonnes, les réseaux de collecte de déchets sont exploités par des sociétés prestataires de services de la ville.

Les enjeux environnementaux sont importants pour l'avenir de Corbeil-Essonnes, ils seront traduits dans le PLU de la manière suivante :

- Protection des espaces naturels
- Protection des quartiers d'habitat individuel, contre une densification excessive afin de conserver leur caractère actuel
- Prévention des risques naturels et technologiques
- Diminution de la circulation automobile des voitures et camions par une amélioration significative de l'offre de transport en commun
- Amélioration du cadre de vie et l'adoucissement des formes urbaines dans les ensembles d'habitat collectif les plus importants qui connaissent aujourd'hui des difficultés.

3.2. Démographie, Habitat, Economie : Analyse de la situation actuelle et des évolutions récentes

3.2.1. L'évolution démographique

La loi du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité a modifié les méthodes du recensement. Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes annuelles de recensement. L'INSEE précise que les enquêtes de recensement étant réparties sur cinq années, il est recommandé de calculer les évolutions sur des périodes d'au moins cinq ans.

Au premier janvier 2009, la commune de Corbeil-Essonnes accueille donc :

- une « population municipale » de 42 456 habitants, (résidents permanents sur le territoire de la commune).
- une « population comptée à part » de 645 habitants, (résidents ayant conservé une résidence sur le territoire mais non résidents permanents).
- une « population totale » de 43 101 habitants.

L'évolution de la population de Corbeil-Essonnes est en constante évolution depuis 1999. Cette progression est due à une croissance de la population portée par un solde naturel positif, un taux de natalité exceptionnellement élevé et en progression, un taux de mortalité peu élevé et en baisse constante, un déficit du solde migratoire qui se résorbe, une densité

moyenne de population élevée, une commune attractive pour les ménages sans enfant, une forte représentation des moins de 30 ans (44,7% de la population en 2007). Toutefois, la situation économique et immobilière actuelle accentue également la proportion de familles monoparentales, la précarité des revenus ainsi que le phénomène de cohabitation.

On remarquera une fragilisation de la population avec d'une part, l'augmentation du nombre des familles monoparentales, d'autre part l'apparition d'un phénomène nouveau de cohabitation (due sans doute à la cherté des loyers), enfin avec l'accentuation des écarts entre les revenus les plus faibles et les plus élevés. « Des actions envers les populations les plus fragiles devront être menées de façon à enrayer le processus, cette action devrait être également étendue à certains propriétaires occupant dont les revenus sont parfois inférieurs à ceux des locataires du parc social révélant ainsi une situation préoccupante de précarité d'une partie de la population de Corbeil-Essonnes.

Deux points positifs restent encore à confirmer :

- le rétablissement d'un équilibre entre catégories socio-professionnelles (progression de la part des cadres)
- la progression des revenus moyens de la population

Ces deux données sont dépendantes de la dynamique du tissu économique local

3.2.2. L'évolution du parc de logements

Selon, les données INSEE le parc de logements de la commune de Corbeil-Essonnes totalisait en 1999, 17480 logements. En 2007, le parc de logements enregistrait 18056 logements soit un accroissement de +3,3% en 08 ans.

Suivant les données 2009 « FILOCOM » (fichier des logements par communes), le parc total de logements serait de 20453 unités. Le fichier FILOCOM fournit des indications plus détaillées mais se différencie du fichier INSEE (qui reste une référence officielle de recensement).

Depuis 2005, de nouvelles opérations d'aménagement ont été relancées. Le rythme de construction a donc fortement progressé. Il est à noter que parmi ces opérations de nouvelles formes de projet urbain permettent le renouvellement urbain mais n'engendrent pas nécessairement l'afflux d'une population nouvelle. En effet ces projets issus de la réflexion par quartier s'appuient sur la démolition et reconstruction d'immeubles ce qui n'implique pas nécessairement la création de nouveaux logements supplémentaires et par conséquent ne permet pas l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire.

3.2.3. Composition du parc de logements

Les résidences principales forment la quasi-totalité du parc, la part de résidences secondaires et de logements occasionnels est très faible sans doute lié à la hausse du prix de l'immobilier surtout en Ile de France.

Le parc de logements est essentiellement composé d'appartements. Près de trois-quarts des logements sont des appartements en immeuble collectif dont la moitié est située dans les quartiers des Tarterêts et de Montconseil. Un tiers des logements collectifs est situé dans des immeubles de moins de 10 logements.

3.2.4. Les logements vacants

Selon les données FILOCOM de 2009, le nombre de logements vacants est estimé à 2424 logements, soit tout de même un taux de 11,9% pour un parc total de 20453 logements.

Les motifs de vacances sont divers. Le plus souvent, il s'agit de logements anciens inoccupés ou de logements neufs non encore habités. Il faut également signaler la réalisation d'opérations ANRU dans une période récente ayant eu pour conséquence de créer du logement vacant (logements anciens évacués pour l'opération et réalisation de logements neufs qui seront occupés avec un délai et considérés de fait comme vacant en attendant). Les chiffres sur la vacance intègrent depuis 2002, la vacance organisée, c'est à dire les démolitions prévues dans le cadre du programme de rénovation urbaine du parc locatif social. Néanmoins le taux de vacance est en diminution par rapport à l'année 1999.

3.2.5. Rythme de construction

Le nombre de logements est en constante augmentation depuis 2007, selon certaines sources le rythme de construction entre 2008 et 2010 atteint une moyenne de 700 logements/an.

Le rythme global de construction comprend également les constructions nouvelles prévues dans le cadre des opérations ANRU des Tarterêts, de la Nacelle et de Montconseil, ce qui peut éventuellement fausser la prévision démographique, puisqu'il s'agit d'opérations de démolition/reconstruction (en 2011, 1041 logements ont été démolis et 934 ont déjà été livrés, suivant les données du service Pôle Rénovation Urbaine du GIP Centre Essonne.

La projection démographique sur la période de 2008/2010 s'est accrue de +1706 habitants, au début de 2011, la population totale est estimée à 43014 habitants.

L'évaluation du rythme de construction pour la période de 2011/2015 est d'ors et déjà engagée à travers les opérations d'aménagement du site de la Papeterie dont le programme à terme comportera 1150 logements, une résidence-services, un établissement pour la petite enfance, une école, une maison d'accueil spécialisée, ainsi que des commerces et services. Ce projet sera réalisé en deux phases dont la première sera livrée fin 2013 et la seconde fin 2015.

3.2.6. Le logement locatif social

Au premier janvier 2006, le nombre de logements locatifs sociaux comptabilisés au sens de la loi SRU s'élevait à 6568, représentant 38,2% des résidences principales. La part du logement social est donc importante. En 2009 ce taux passe à 37% et en 2010 à 36,54% (en baisse mais toujours au delà de la moyenne des communes d'Ile de France).

Selon les données du service logement de la commune, le nombre de logements sociaux est évalué à 5791 unités en mars 2011. Les deux principaux bailleurs sont le groupe immobilier 3F qui gère les grands ensembles des quartiers de la Nacelle et de Montconseil et la société d'HLM LE LOGEMENT FRANCILIEN qui gère le grand ensemble des Tarterêts. 14 autres bailleurs gèrent des logements de tailles diverses à Corbeil-Essonnes.

De même les dossiers de demande d'un logement social est en constante augmentation, en 2011, 1484 dossiers ont été déposés, la majorité des demandes proviennent de personnes ayant un emploi ou en recherche d'emploi et inscrite au pôle emploi. Les demandeurs sont d'origine diverse, de l'employé salarié ou non salarié, d'ouvriers, des fonctionnaires, des agriculteurs, des retraités et même de cadres, artisans, commerçants etc ...).

La faiblesse de l'offre neuve et la baisse de la rotation, dans le parc social existant, allongent les délais moyens d'attente pour une attribution de logement social.

3.2.7 Les opérations programmées de l'amélioration de l'habitat (OPAH)

Lors de chaque opération programmée d'amélioration de l'habitat, des périmètres privilégiés ont été retenus. Trois quartiers sont privilégiés, il s'agit des quartiers « Saint Spire, Rive droite et Essonnes-Angoulême » vient également s'ajouter à ces opérations, le quartier « de la Gare, la Papeterie et Moulin Galant ». Les 3 OPAH successives entre 1994 et 2002 menées sur les quartiers anciens de la ville ont permis d'améliorer très sensiblement la qualité de l'habitat.

Une quatrième OPAH qui se situe entre 2006 et 2011 a eu pour objectif :

- l'amélioration de l'habitat ancien à travers une action sur la structure et la qualité du parc locatif « privé »,
- de permettre aux occupants modestes d'améliorer la qualité de leur habitat par une mise aux normes ou par une adaptation fonctionnelle du logement au vieillissement ou à la situation d'handicap,
- de traiter des problématiques spécifiques telles que le saturnisme, l'insalubrité, la vacance et les copropriétés ou ensemble immobilier désorganisées et ou présentant des insuffisances techniques sérieuses.

De façon générale, il apparaît que les objectifs d'action de L'OPAH (bien que dynamique) n'ont pu être réalisés.

Plusieurs points bloquants ont été identifiés :

- une communication à redynamiser,
- l'absence de repérage préalable sur des immeubles prioritaires ou logements vacants,
- l'évolution de la réglementation de L'ANAH, favorable aux économies d'énergie pour les propriétaires occupants mais restreignant les aides à destinations de bailleurs,
- des problématiques importantes dans les copropriétés des centres anciens, pour lesquelles le dispositif n'a pas de réponse totalement adaptée (forte dégradation, problème de sécurité...),
- manque d'outil coercitif pour relayer les actions de lutte contre l'habitat indigne.

A la conclusion de cette 4^{ème} phase de l'OPAH, la communauté d'agglomération Seine-Essonnes prend le relais de la ville sur les opérations d'amélioration de l'habitat. Par le biais d'une étude pré-opérationnelle, la CASE a déterminé des objectifs précis.

Cet outil sera développé sur l'ensemble du territoire en priorisant certains secteurs touchés par une problématique particulière (précarité énergétique dans l'habitat récent périphérique, lutte contre l'habitat indigne dans les centres bourg, ravalement et soutien aux commerces sur rues spécifiques). Le volet commun Corbeil-Essonnes prévoit de continuer la démarche initiée et de créer une OPAH « renouvellement urbain » afin de répondre aux copropriétés les plus en difficultés.

De nombreuses actions en faveur du logement ont été menées ces dernières années sur le territoire de Corbeil-Essonnes et se traduisent par une croissance du parc de logement, un rééquilibrage du statut (répartition locataires/propriétaires + répartition collectif/individuel). Le parc social profite également de ces actions, de grandes opérations de renouvellement urbain sont en cours de réalisation sur les trois grands ensembles (Tarterêts, la Nacelle et Montconseil) de la ville composant l'essentiel du parc de logements sociaux, qui à terme offrira une meilleure répartition sur l'ensemble du territoire. Ces actions ont également pour but l'amélioration du taux de confort qui découle directement des objectifs des différentes OPAH programmées, la poursuite de ces programmes d'aide à la réhabilitation de logements anciens semble nécessaire.

Néanmoins, au delà de la poursuite de la réalisation de très grands logements, il semble inéluctable de stabiliser la part des logements sociaux et de procéder au renforcement des équipements (écoles, crèches, aires de jeux, espaces sportifs.....) en cohérence avec l'évolution de la population et spécifiquement ceux destinés aux populations les plus fragiles. Il faut également s'attacher à répartir de manière équilibrée les logements sociaux sur l'ensemble de la ville de façon à éviter la sectorisation et la stigmatisation.

Pour la période 2011/2018, le besoin annuel en construction est estimé entre 232 et 275 logements pour maintenir la population. Suivant certaines hypothèses, la population connaîtra une croissance comprise en +1500 et +

4200 personnes. Compte tenu de la saturation actuelle des équipements notamment scolaires, il sera nécessaire de prévoir des classes supplémentaires en écoles maternelles et élémentaires. Les équipements de la « petite enfance » devront également être renforcés pour répondre aux besoins des ménages avec enfants et si besoin des structures d'hébergement pour les personnes handicapées pourront aussi être renforcées.

3.3. EMPLOI – POPULATION ACTIVE

3.3.1. Population active

Le taux d'activité est en progression depuis 1999, mais le taux de chômage subit une baisse significative entre 1999 et 2007 passant de 17,3% à 14%, en 2009 ce taux se situe à 14,5% en hausse donc.

En 2009, la population en âge de travailler est de 28156 personnes, les actifs ayant un emploi représentent environ 62,3%.

Parallèlement le nombre d'emplois est de 19115 en 2009 et subit donc une baisse par rapport à l'année 2007.

Selon les indications de l'INSEE, la majeure partie des emplois relève du secteur du commerce, des transports et des services divers puis du secteur public pour 32,1% des emplois.

Le secteur de la construction est le moins pourvoyeur d'emploi sur la commune avec un taux de 6,5% qui regroupe l'artisanat et l'entrepreneuriat.

Les emplois du secteur public ou semi-public comprennent le personnel communal, les personnels de l'hôpital, de la sous-préfecture, du trésor public, de la caisse de sécurité sociale, de la direction départementale de l'équipement et divers autres services administratifs. Le nombre d'emplois du secteur public est de 6160.

3.3.2. Besoins répertoriés

Malgré une nette amélioration des « conditions » d'emploi, deux facteurs récents viennent mettre un bémol à cette embellie (l'augmentation du nombre de demandeurs d'emploi et l'allongement des distances domicile-travail).

Bien qu'inférieur à celui de 1999, le taux d'emploi reste favorable aux Corbeil-Essonnais. Il semble incontournable de la stabiliser. Des actions en faveur de la création d'emploi devront être mises en place, en période de « crise », les populations les moins qualifiées sont souvent les premières touchées par le chômage. L'objectif de création d'emploi visera préférentiellement cette catégorie.

3.4. DEMOGRAPHIE DES ENTREPRISES

On dénombre 2633 établissements actifs au 31 décembre 2009 à Corbeil-Essonnes :

- dont 0,2% dans le secteur de l'agriculture
- dont 4,3% dans le secteur de l'industrie
- dont 13,6% dans le secteur de la construction
- dont 68% dans le secteur du commerce, transports et services divers
- dont 14% dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Le secteur tertiaire est donc prédominant avec près de 70% des établissements.

3.4.1. L'évolution de la structure commerciale

Des études spécifiques ont été menées sur les activités, en particulier sur le tissu « commercial » dans le cadre du projet de ville Corbeil-Essonnes en 2005, les résultats de ces études font ressortir :

- une croissance des activités de services, banques, agences - immobilières, assurances,
- une croissance des activités touchant à l'hygiène-santé-beauté, des commerces d'équipement de la maison, des biens de loisirs et culture et des cafés restaurants,
- une baisse des commerces alimentaires, du secteur de l'équipement à la personne, des hôtels-restaurants et des bazars.

L'apparition des supermarchés et hypermarchés ainsi que des centres commerciaux implantés sur le territoire communal, couvrent aujourd'hui une grande partie des besoins alimentaires et des équipements à la personne. La baisse des commerces et services courants avait entraîné une diminution de l'animation des principales rues du centre du Vieux Corbeil et d'Essonne ainsi que des linéaires commerciaux rue Saint-Spire, rue Notre Dame et rue de Paris, grâce aux efforts entrepris dans les dernières années et notamment grâce aux OPAH, ce phénomène de déclin commercial a été maîtrisé.

3.4.2. Localisation des commerces

En terme de commerces de proximité, 3 pôles principaux se distinguent :

- Le Vieux-Corbeil avec plus de 160 commerces,
- Le Centre-Essonne regroupe 154 commerces,
- Le secteur Rive Droite qui présente quelques commerces de proximité répondant aux besoins des habitants du quartier.

L'ancien centre commercial « Art de Vivre » a été remplacé par MARQUE AVENUE, centre regroupant des boutiques de déstockage de grandes marques.

Le centre commercial « EXONA » créé en 2008, se compose de multiples boutiques, faisant face à MARQUES AVENUE, ces deux centres constituent un seul et même ensemble permettant d'augmenter leur activité intrinsèque.

Situé sur un axe stratégique le long de la RN 104 et à proximité de la RN 7, la zone d'activité de COQUIBUS compte plus d'une vingtaine d'enseignes de renommée internationale.

3.4.3. Les projets de développement commercial

La ville a instauré un périmètre d'étude sur les zones d'activités des COQUIBUS et d'EXONA compte tenu des départs prévus de certaines enseignes. De plus avec le départ de l'enseigne CASTORAMA, c'est plus de 20 000 M2 qui sont restés vacants. L'enjeu du périmètre d'étude est donc d'encadrer le développement inachevé de ces zones d'activités commerciales de façon à autoriser le développement économique de la ville, tout en préservant les zones d'habitat riveraines et en assurant une desserte de l'ensemble du secteur par un réseau viaire de qualité.

Une grande partie des projets immobiliers repose sur une volonté de mixité urbaine et de mixité des usages et intègrent des espaces d'activité et ou de commerces.

L'opération d'aménagement de la Papeterie prévoit 3000 M2 de SHON de surfaces commerciales et de commerces de proximité dont la livraison est prévue en 2015.

L'opération « La Proue » dans le quartier du Bas-Coudray, dispose de 1200 M2 d'espace commercial

Le projet de rénovation urbaine du quartier Montconseil, prévoit la création d'une nouvelle place commerciale au cœur du quartier.

Enfin, une réflexion est en cours sur le quartier de la gare afin d'envisager une nouvelle dynamique pour ce quartier, tant en termes commerciales que d'activités.

3.4.4. Les grandes zones d'activités

Outre les zones d'activités commerciales, la commune de Corbeil-Essonnes est constituée de trois grandes zones d'activités. Le centre ancien de Corbeil accueille également les Grands Moulins.

Sont également présentes sur le territoire de la commune des zones d'activités. La zone « Gustave Eiffel » principalement structurée autour d'activités industrielles, révèle un tissu mixte, en effet le parc se compose également de logements, d'espaces verts ou de jardins ouvriers et de zone de friche à requalifier.

En matière d'évolution, la situation de proximité des voies ferrées et de la Francilienne tend à conforter la localisation de ce secteur d'activité. La construction de la ZAC de la Montagne des Glaises et à plus long terme, la rénovation urbaine des Tarterêts pourrait également jouer un rôle prédominant dans l'attractivité du secteur.

Forte de son positionnement sur les communes de Corbeil-Essonnes et d'Evry on trouve le parc d'activités de la SNECMA, le centre de recherche du GENOPOLE ainsi que l'Ecole des Mines. Ces activités ont la volonté de s'étendre et de continuer leur développement.

3.4.5. L'artisanat

L'artisanat est bien représenté à Corbeil-Essonnes. Le fichier de la chambre des métiers a recensé 631 établissements à la date du 01 janvier 2002. ,

Deux zones d'activités se situent dans le périmètre des zones franches urbaines (ZFU), il s'agit de quartiers de plus de 10 000 habitants situés dans des zones dites sensibles ou défavorisées.

3.4.6. Besoins répertoriés

Malgré des profondes mutations du tissu économique suite à la disparition de nombreuses entreprises du secteur industriel et la concurrence de la ville d'Evry ou de Melun Sénart, Corbeil-Essonnes reste un pôle économique local majeur.

Le secteur de la construction est aujourd'hui le plus dynamique, ce qui explique la croissance des actifs non salariés et l'implication importante de l'artisanat souvent entrepreneurs dans des petites structures. Il faudra veiller à permettre aux activités artisanales de rester voire de se développer à Corbeil-Essonnes. De plus les structures les plus petites étant les plus nombreuses, il serait nécessaire de favoriser aussi l'implantation d'établissements de taille moyenne voire de grandes entreprises.

Les projets de développement ou d'achèvement des grands espaces commerciaux auront un effet dynamique en terme d'emploi et contribueront à consolider l'appareil commercial.

3.5. LES EQUIPEMENTS DE SERVICE AUX HABITANTS

3.5.1. Les écoles élémentaires et maternelles

La commune comprend 16 écoles élémentaires (dont l'école provisoire de la Papeterie) et 15 écoles maternelles publiques relativement bien réparties sur l'ensemble de la commune. Il existe aussi un groupe scolaire privé (école catholique de Sainte Marie).

Un constat semble d'ores et déjà confirmer que la structure actuelle de certaines (pas toutes) écoles maternelles et élémentaires arrive à saturation et qu'il faudra impérativement trouver des solutions adaptées pour recevoir l'ensemble des élèves de la commune notamment en tenant compte de l'arrivée probable de nouveaux résidents en adéquation avec les prévisions liées à l'aménagement et à la création des futurs projets d'habitat urbain sur le territoire de la commune. (projets de créations présentés dans le projet de plu actuellement à l'étude).

3.5.2. Les projets d'Ecoles

Compte tenu des prévisions en matière d'arrivée de nouveaux élèves et de la capacité d'accueil actuel des écoles maternelles et élémentaires, de nouveaux projets ont été mis en œuvre pour prévenir les besoins en classes nouvelles, qu'ils s'agissent de projets d'extension, de réhabilitation et de construction de nouvelles structures.

3.5.3. Les établissements d'enseignement secondaire

La commune compte 04 collèges et 01 lycée (enseignement technologique, professionnel et général).

La commune accueille aussi 01 lycée et 01 collège privés.

3.5.4. Les équipements périscolaires

Sont présents sur le territoire de la commune des centres de loisirs maternels, des centres d'accueil périscolaires, des centres de loisirs élémentaires, des accueils de quartiers, des haltes garderies, une ludothèque, une crèche familiale, 02 crèches collectives, 01 multi-accueil tom pouce, des relais assistantes maternelles.

Pour 2011, le pourcentage de famille en attente de place dans une crèche est plus important, comparativement à la population totale du quartier (15% au Tarterêts, 11% à Montconseil ainsi que dans le centre ville 38%).

L'opération de la Papeterie et celle de la Proue (rue du Bas-coudray) devraient accueillir 02 nouvelles crèches privées, permettant ainsi de compléter et de diversifier l'offre sur la commune.

3.5.5. Les équipements Sportif

A la vue des éléments présentés dans le rapport de présentation, une étude confirme la vétusté globalisée des installations sportives sur l'ensemble de la commune malgré la présence de nombreuses installations intérieures (palais des sports, gymnases, dojo, salle d'escrime, de danse, polyvalente stade nautique, maison des sports etc.....)

Les installations extérieures ne sont pas mieux loties (stades, terrains de football et de rugby, salle de musculation, piste d'athlétisme, courts de tennis, boulodromes, bases nautiques et des terrains multisports.

Certaines de ces installations doivent faire l'objet de réhabilitation ou sont, en cours de l'être mais il serait judicieux de prendre en considération la réhabilitation de l'ensemble des installations intérieures et extérieures en dehors des éventuelles créations de gymnases omnisports évolutifs pour répondre à une pratique sportive large.

3.5.6. Les équipements culturels, culturels et de loisirs.

Présents sur le territoire, la commune de Corbeil-Essonnes dispose d'un théâtre, d'un cinéma, de 03 médiathèques, d'une ludothèque, de deux lieux d'expositions temporaires, d'une maison des jeunes et de la culture, de 06

espaces villes, d'un conservatoire municipal, d'une galerie d'art, de 06 maisons de quartier et de 02 salles de concert.

Dans les projets futurs présentés, il est prévu l'agrandissement du Palais des Sports.

La construction d'une salle des fêtes dite Palais des cultures, afin de répondre à une demande de grands espaces pour réaliser des manifestations (lieu envisagé : terrains de l'ancien hôpital Gilles de Corbeil-Essonnes) sous l'égide de la Communauté d'agglomération Seine-Essonne. La réalisation de cet équipement intercommunal permettra d'offrir aux populations des cinq villes concernées une structure dotée d'une capacité d'accueil de 2500 places et modulable également en trois espaces. L'ouverture est prévue normalement en 2014.

Les équipements culturels sont bien représentés (la cathédrale Saint-Spire dans le vieux Corbeil, la chapelle Notre Dame de la Paix à Montconseil, l'église Saint Etienne à Essonne, l'église Saint-Joseph aux Tarterêts, l'église Saint Paul dans la rue du chêne, le temple sur les Allées Aristide Briand, l'église Evangélique « Baptiste de Corbeil » à proximité de la gare, Deux salles paroissiales, Une mosquée aux Tarterêts.

3.5.7. Les équipements sociaux-médicaux

La commune dispose d'un centre communal d'action sociale, d'un centre municipal de santé, d'un externat médico-pédagogique, d'un centre Social des Tarterêts, d'un centre Médico Psycho-pédagogique, de deux centres de PMI, OPHS, d'un centre hospitalier intercommunal de Corbeil-Essonnes et de l'agglomération d'Evry, de deux maisons de retraite, de trois cliniques privées, d'un centre départementale de prévention santé, d'une maison départementale de solidarités, d'un centre de santé dentaire, d'un centre municipal de santé et d'un centre hospitalier sud francilien.

Dans le cadre des projets ANRU et de la création de la ZAC des Montagnes des Glaises une maison pluridisciplinaire de santé est prévue. Egalement en projet sur ce secteur, un foyer-logement pour les retraités.

3.6. ANNEXES

3.6.1. Annexe 1 Cahier de recommandations architecturales

De part son implantation et sa situation géographique et sa proximité des pôles d'emplois de Rungis et Orly, Corbeil-Essonnes présente un visage attractif.

La présence des zones mutables et quelques réserves foncières annonce donc de légères modifications morphologiques sur la commune. Ces modifications s'accompagneront naturellement de nouvelles constructions et de réhabilitation de bâtiments existants.

Afin de préserver le patrimoine Corbeil-Essonnois tout en permettant à la ville de poursuivre son développement, la commune a décidé de se doter d'un cahier de recommandations architecturales. Ce cahier s'adresse aux acteurs de la construction et définit les enjeux architecturaux que la

commune souhaite mettre en place sur son territoire. Il s'agit là d'une mesure directrice mais n'ayant aucun caractère réglementaire en matière d'urbanisation. Néanmoins, la cohérence urbaine de Corbeil-Essonnes se trouvera renforcée. (Il est consultable dans le rapport de présentation du présent projet de PLU).

3.6.2. Annexe 2 Inventaire des arbres remarquables sur la ville de Corbeil-Essonnes.

Dans le cadre de la révision du Plan local d'Urbanisme, la ville de Corbeil-Essonnes a affirmé dans son projet de ville sa volonté de protéger et de valoriser son patrimoine paysager et naturel. C'est dans cette perspective qu'elle a recensé les arbres remarquables qui constituent ce patrimoine, afin de le protéger dans le PLU. Les lieux d'implantation et toutes les caractéristiques de ce recensement sont consultables dans le rapport de présentation du projet de PLU.

3.7. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD et JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

3.7.1. Rappel de la chronologie des documents d'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme a été approuvé le 13 décembre 2005. Le 12 février 2007, le Conseil Municipal a délibéré en faveur d'une révision du PLU.

La présente révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil Municipal le 22 février 2010. Cette délibération précisait l'arrêt de la révision initiée en 2007 au nom de la nécessité de lancer de nouvelles études urbaines et paysagères à l'échelle du territoire de la commune et en particulier sur des quartiers à valoriser.

3.7.2. Les objectifs du PLU

La délibération du 22 février 2010 indiquait par ailleurs les objectifs de la révision :

- La requalification des entrées de ville, constituant des espaces-clés de la commune et ayant un impact sur son image,`
- La protection et la valorisation du patrimoine du centre ancien afin d'en faire un levier de développement,
- Le développement des Berges de Seine en axe de circulation douce pour améliorer le cadre de vie et les loisirs des Corbeil-Essonnais,
- En matière de circulation et de stationnement, il s'agit de repenser les différents modes de transport au sein de la Ville afin de fluidifier et de faciliter le déplacement de la population.

- La mise en avant des exigences environnementales à travers le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les prescriptions réglementaires,
- l'identification des besoins de la population en équipements publics.

3.7.3 Diagnostic au Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le nouveau contexte législatif « Grenelle de l'Environnement » et la concertation menée par la Ville a conduit à dresser un panorama exhaustif des différents enjeux en accord avec les entreprises et l'ensemble de la population de Corbeil-Essonnes.

Ce diagnostic du PLU a permis d'analyser la situation démographique, le logement, les emplois, l'économie et les équipements ainsi que l'état initial de l'environnement. Il a aussi permis de définir les besoins répertoriés dans ces différents domaines.

Corbeil-Essonnes est une ville disposant de nombreuses qualités caractérisés par une situation « d'entrée » de l'aire urbaine d'Ile de France et d'espaces ruraux et agricoles du Gâtinais. Disposant d'atouts naturels et d'infrastructures importants : la Seine, l'Essonne, le faisceau ferré et routier (RER D, RN104, RN7 et A6).

La circulation est un enjeu primordial dans l'optique de revalorisation. Par sa position de carrefour, la ville supporte un trafic très important qui impacte le cadre de vie, sans compter la problématique de stationnement sauvage dans le centre ancien, (une étude dédiée confirme les conclusions venues nourrir cette analyse).

En matière de développement urbain, le PLU doit s'attacher à revitaliser l'ensemble des quartiers en préservant leur identité. La ville s'est développée autour de deux centres anciens et fait face à un phénomène de densification de quartiers individuels résultant d'un règlement d'urbanisme trop « permissif » qui risque à terme de dénaturer le caractère résidentiel de ces secteurs. Par ailleurs les projets de rénovations des quartiers des Tarterêts, La Nacelle et Montconseil actuellement bien engagés contribueront à terme à transformer en profondeur le cadre de vie des habitants d'un patrimoine social bâti durant les années 1960/1970.

L'analyse du patrimoine paysager fait état de la nécessité de préserver le « Cirque de l'Essonne » principal espace naturel de la ville qui est menacé par des occupations illégales et d'accès difficile. Suite à l'analyse des habitants a également été mis en valeur une offre limitée en espaces verts publics par rapport à l'étendue de la commune et du potentiel certain pouvant provenir de la valorisation des berges de cours d'eau.

L'analyse démographique fait ressortir un regain d'attractivité pour la ville de Corbeil-Essonnes, une évolution qui se retrouve dans la croissance de la construction, de l'accession à la propriété et dans l'augmentation de la part des professions intermédiaires et des cadres dans la population active.

Ces conclusions ont donné forme aux orientations générales d'aménagement et d'urbanisme mettant en lumière un certain nombre d'enjeux :

- Une mobilité insuffisamment analysée dans le document de 2005,
- Un cadre de vie, menacé par la grande constructibilité accordée par ce document,
- Une biodiversité devenue incontournable, tant par les ressources remarquables de la ville que par les questions et les outils apparus depuis 2005.

Ce panorama détermine ainsi un ensemble de problématiques dont la réponse, exprimée par la collectivité, constitue la pièce maîtresse du PLU : « Le PADD ».

3.7.4. Les objectifs nationaux et supra-communaux

Le projet urbain de Corbeil-Essonnes, exprimé par le PADD et les outils de mise en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement) doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes mêmes d'urbanisme et d'aménagement précisé par l'article L 121-1 du code de l'urbanisme qui visent :

- l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement.

La politique urbaine de la ville doit s'articuler par ailleurs avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicable sur le territoire de la commune en application des articles L111-1, L111-1-1, et L123-1(dernier alinéa).

La mise en œuvre du PLU doit également être en cohérence avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé en 1994 qui est en cours de révision
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France (PDUIF) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral de 2000 qui est en cours de révision,
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération Seine-Essonne, reprenant les objectifs du SDRIF.

Le SDRIF de 2004, classe la majeure partie de la ville en zone urbanisée, il prévoit également des dispositions pour les autres affectations du sol, les espaces boisés (sur les coteaux et dans le cirque de l'Essonne) et les espaces paysagers. Le « Porter à connaissance de l'Etat », document précisant l'ensemble des informations utiles à l'élaboration du PLU, indique que le « PLU sera compatible avec les orientations du Schéma Directeur ». De même le SDRIF qui devrait être approuvé par le Conseil d'Etat en 2014, confirme la volonté de conservation des espaces naturels et la création d'une continuité agricole avec le « Gâtinais » tout en ouvrant le territoire

déjà urbanisé et notamment les alentours des gares, à une densification mesurée.

Le Plan Local de l'Habitat approuvé en 2009, prévoit la construction de 500 logements par an dont 120 logements sociaux hors rénovation urbaine. Le PADD du PLU prend en compte l'ensemble de ces orientations.

3.5.7 L'élaboration du PADD à partir des pistes de réflexion

L'objectif N°1 consiste à « Maitriser l'urbanisation de la commune et préserver les quartiers pavillonnaires » afin de répondre aux souhaits de construction fixé par le Plan Local de l'Habitat intercommunal, de maitriser la densification de la ville, de limiter l'étalement urbain, de prendre en considération l'environnement naturel et bâti pour une intégration harmonieuse des constructions.

L'objectif N°2 consiste à améliorer les déplacements et à favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture afin de faire de la ville un espace partagé entre les différents usagers, de favoriser l'accès de certains secteurs des projets urbains (Tarterêts, Papeterie, Montconseil), de favoriser la mobilité par le développement de différents modes de déplacements connectés entre eux (inter-modalité), notamment autour du pôle Gare.

L'objectif N°3 consiste à améliorer le stationnement qui est un enjeu majeur à Corbeil-Essonnes et qui de manière générale est déséquilibrée par rapport à la demande notamment sur la rive droite où la congestion du stationnement est totale. Le projet d'un parc de stationnement de grande capacité autour de la Gare routière est à l'étude. Il est essentiel de repositionner les capacités de stationnement au plus près des besoins afin de permettre un partage de l'espace public pour tous et d'assurer l'animation urbaine de la ville.

L'Objectif N°4 consiste à recréer des lieux de vie et de développer espaces verts de proximité afin de faire de la ville un espace partagé, accessible, et créateur de lien social, d'animer l'espace urbain, de compléter le réseau d'espaces verts à l'échelle de la ville.

L'objectif N°5 consiste à préserver, à valoriser la biodiversité et adapter la ville aux enjeux du changement climatique afin de préserver et renforcer les trames verte et bleue, d'ouvrir les espaces naturels sur la ville, de réduire la consommation énergétique de la ville et de s'engager dans la transition énergétique.

L'objectif N°6 consiste à valoriser l'image de la ville afin de valoriser le patrimoine architectural, de requalifier les entrées de ville, de maintenir un paysage urbain riche dans sa diversité.

L'objectif N°7 consiste à développer l'activité économique afin de redynamiser l'activité économique, de requalifier et de développer le Zones d'Activité Economique (Apport Paris, Granges Coquibus, SNECMA), de favoriser l'émergence d'un quartier mixte dans le cadre de l'aménagement du quartier de la Gare.

L'objectif N°8 consister à adapter l'offre d'équipements et de services à la croissance démographique afin d'agrandir et de développer les équipements scolaires (écoles, centres de loisirs ...), sportifs et socioculturels, de renforcer l'offre de santé, de développer également les communications numériques

L'objectif N°9 consiste à poursuivre le renouvellement de la ville afin de favoriser le très bon déroulement des opérations ANRU, de poursuivre les OPAH sur les quartiers anciens, d'anticiper les mutations des secteurs économiques.

3.8. LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

3.8.1 Le zonage

3.8.1.1. Les grands principes du zonage du PLU

La délimitation des zones du PLU de Corbeil-Essonnes répond aux objectifs de traduction des orientations du PADD, tout en se fondant sur les caractéristiques géographiques et urbaines.

Le zonage du PLU s'efforce de traduire les réalités et spécificités du tissu urbain existant, les secteurs de développement et de renouvellement potentiels, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire, il intègre également les enjeux d'un développement durable en protégeant les zones naturelles et les continuités écologiques.

Cette application conduit à l'élaboration d'un nouveau plan de zonage qui :

- redéfinit la limite entre le tissu pavillonnaire et le tissu mixte dense pour mieux maîtriser l'urbanisation de la commune,
- s'adapte aux projets urbains de la commune,
- confirme la vocation naturelle des grandes masses vertes de la commune (cirque de l'Essonne, coteaux de Seine),
- s'appuie sur la morphologie et la vocation du tissu, plutôt que sur les étapes de l'urbanisation pour définir des zones (suppression de certaines zones et secteurs dont l'existence répondait essentiellement à une logique historique),
- intègre la dimension patrimoniale au travers de nouveaux outils (cahier de recommandation, inventaire du patrimoine), impliquant la suppression de la sous-sectorisation en fonction de la valeur patrimoniale (indice 1, 2 ou 3 associés aux zones).

3.8.1.2. Motifs de la délimitation des zones du PLU et évolutions par rapport au PLU de 2005

Zone UA : Centre anciens

Le Plu approuvé en 2005 est reconduit pour le présent PLU

Les modifications apportées au présent PLU par rapport au PLU 2005

Deux évolutions sont à noter :

- l'intégration de deux petits secteurs d'équipements dans la zone UA, l'un dans le centre Essonne, l'autre au niveau de Moulin Galant.-

La suppression des secteurs : composés de trois secteurs au PLU 2005 fixant des hauteurs maximales différentes, la zone UA devient unique au présent PLU. Les hauteurs sont homogénéisées pour favoriser la densité des centres anciens. Seul le secteur Moulin Galant conserve une hauteur maximale autorisée inférieure, repérée directement sur le plan de zonage.

Zone UB : Zones mixtes

La zone UB correspond à une zone mixte, accueillant à la fois du pavillonnaire et du petit collectif, de l'habitat et des activités. Elle comporte deux secteurs :

- le secteur UBa, dans lequel les constructibilités sont plus fortes pour favoriser la mutation d'un tissu urbain et vétuste (rue de la Papeterie, Rive droite) et la construction dans le nouveau secteur créé à proximité du stade Louis Mercier

- le secteur UBb (autour des rues de la Commanderie, Villebois Mareuil, Champlouis ...), pour tenir compte des spécificités du quartier, plus orienté vers une morphologie pavillonnaire.

Les modifications apportées au présent PLU par rapport au PLU 2005

Cette zone regroupe les zones UE et UB (et leurs secteurs) du PLU 2005. Cette fusion s'explique par la forte similitude du règlement associé, les contours de la zone sont globalement repris du PLU 2005. Les principales modifications concernent les zones UB constituées le long des grands axes, et notamment le long des boulevards J.Kennedy, Fontainebleau, J.Jaurès et Henri Dunant (ancienne zone UE du PLU 2005. Il s'agit de réduire les zones mixtes au profit de la zone pavillonnaire afin de maîtriser la densification et de préserver le cadre de vie. Les nouvelles limites de la zone UB s'appuient sur l'existant : Les opérations collectives neuves conservent un zonage mixte, les secteurs pavillonnaires n'ayant pas encore muté sont réintroduits en zone pavillonnaire. La plus importante modification répondant à cette logique concerne le quartier Robinson dont tout un secteur pavillonnaire a été reclassé en zone UH. Une zone UB est également créée à l'extrémité est de la ZAC de la Montagne des Glaises conformément au projet urbain défini sur ce secteur.

Le projet de création d'une zone UBa d'environ un hectare sur une zone classée UL au PLU de 2005, à proximité du stade Louis Mercier bien que notifier au présent PLU pose un problème à l'ensemble des administrés et en accord avec les services de la Maire, il a été convenu d'abandonner cette zone Uba et de maintenir la zone UL.

Zone UC : Zone d'habitat collectif

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat collectif constitués ainsi qu'aux opérations de renouvellement urbain. Cette zone comprend donc, les résidences d'habitat collectif telles que l'Hermitage, la résidence du val de l'Essonne, la résidence de la Dauphine, le nouveau quartier collectif du boulevard Henri Dunant, le quartier de la Nacelle dont la rénovation est achevée, le quartier des Tarterêts en cours de rénovation ainsi que la ZAC de la Montagne des Glaises et le site de la Papeterie dont l'aménagement est en cours.

Elle comporte un secteur UCa correspondant au quartier des Tarterêts de manière à prendre en compte le projet en cours.

Les modifications apportées au présent PLU par rapport au PLU 2005

Cette zone regroupe les zones UC et UD (et leurs secteurs) du PLU 2005. Cette fusion s'explique par la forte similitude du règlement associé. Des évolutions minimales sont à noter au niveau de la ZAC de la Montagne des Glaises et des Tarterêts répondant aux projets en cours notamment à l'extrémité Est de la ZAC, destinée à accueillir de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, a été reclassé en zone mixte UB. Il est à noter également que la zone de collectifs située rue du 11 Novembre 1918, a été réduite au profit de la zone N correspondant au parc de Chantemerle, sur la Rive Droite une ancienne zone UC a été supprimée et intégrée dans la zone mixte UB pour une plus grande cohérence urbaine.

Zone UH : Zone d'habitat pavillonnaire

La zone UH couvre l'ensemble des quartiers d'habitat individuel à caractère pavillonnaire existants sur le territoire communal, y compris les opérations d'habitat individuel groupé.

Elle comporte un secteur UHa, le long des coteaux de Seine, correspondant à une zone de qualité paysagère remarquable, dans laquelle une surface minimale de terrain, pour être constructible, est maintenue.

Les modifications apportées au présent PLU par rapport au PLU 2005

Cette zone regroupe les zones UH, UG et AUH (et leurs secteurs) du PLU 2005. Cette fusion s'explique par la forte similitude du règlement associé et par l'urbanisation des zones AUH. Les limites de la zone pavillonnaire sont globalement reconduites, les limites de la zone UH sont adaptées le long des grands axes, au profit de l'habitat pavillonnaire. Dans le quartier de Robinson, l'ancienne zone UE est supprimée le long de la rue de Robinson, les pavillons sont reclassés en zone UH. Le long de la RN7 et à proximité

de la place Jean Moulin, les zones UH sont redéfinies pour réintégrer certains pavillons anciennement classés en zone mixte.

Zone UI : Zone à vocation économique

La zone UI comprend les différents secteurs du territoire communal qui ont pour vocation l'accueil et le développement des activités économiques. La délimitation de la zone a été faite en s'appuyant sur deux critères :

- la présence d'activités économiques déjà installées dans la zone (Apport Paris, SNECMA, les Grands Moulins, les COQUIBUS....)
- la capacité physique de certaines zones pour l'accueil de nouvelles activités notamment dans le cas de secteurs situés en limite du domaine ferroviaire qui pourrait bénéficier de la desserte ferrée.

Les modifications apportées au présent PLU par rapport au PLU 2005

La zone UI conserve ses limites. Deux modifications à la marge sont à noter :

- l'augmentation de la surface de la zone UI sur le secteur de la SNECMA (point Nord-ouest de la commune) pour permettre le développement économique du site.
- la diminution de la zone UI en pointe Sud de la commune (suppression d'une erreur matérielle) au profit de la zone pavillonnaire.

Zone UL : zone d'équipements

La zone UL est une zone réservée aux grands équipements collectifs (Lycées, collèges, piscine...).

Deux secteurs ULa et ULb ont été identifiés afin qu'un règlement spécifique soit appliqué aux équipements particuliers (un stade et un hôpital) qu'ils abritent ou abriteront.

Les modifications apportées au présent PLU par rapport au PLU 2005

La zone UL est concernée par plusieurs modifications :

- création d'une zone UL sur le site de l'ancien hôpital et des équipements voisins, pour garantir la vocation d'équipements de cette zone dans l'attente d'un projet,
- suppression des petits secteurs d'équipements, réintégrés directement dans les zones voisines, et notamment en zone UA, dans la logique du principe de mixité des zones,
- modification du contour de la zone UL dans le cirque de l'Essonne pour prendre en compte les risques d'inondation de l'Essonne.

Zone UP : Zones à vocation portuaire

La zone UP concerne le secteur du Port Saint Nicolas, elle correspond à l'emprise du port fluvial qui n'a pas évolué depuis le PLU 2005 et est donc reporté à l'identique du présent PLU.

Zone UPM : Zone de plan de masse

La zone UPM est une zone créée dans le cadre du présent PLU, elle correspond au quartier de Montconseil, concerné par un projet de renouvellement urbain. Il s'agit d'une part de définir un principe d'espace public avec des zones non constructibles qui supporteront demain les voies et places du quartier et d'autre part de fixer les emprises constructibles maximales et de définir les hauteurs graphiquement.

Zone N : Zone Naturelle

La zone N regroupe les différents secteurs naturels du territoire communal qui méritent d'être protégés au titre de la qualité des paysages et de l'intérêt écologique du site. La délimitation des zones N a été faite en prenant en compte le caractère naturel de ces zones. Elle a également pris en compte les orientations du SDRIF en les adaptant à la réalité physique du sol. Le but étant la création d'espaces verts significatifs par rapport à la réalité urbaine soit sur le plan des paysages soit sur le plan de la demande ou des besoins des habitants.

Les modifications apportées au présent PLU par rapport au PLU 2005

Création d'une zone N sur les allées A.Briand et augmentation de la zone sur le parc Chantemerle,

Création d'une zone N au cœur du quartier de Montconseil, correspondant à un projet de parc, dans le cadre du renouvellement urbain du quartier,

Redélimitation de la zone N en fonction des nouvelles limites de la zone UL dans le Cirque de l'Essonne

3.8.2. Les prescription graphique complémentaires

3.8.2.1. Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés ont été établis à partir des secteurs classés au titre du PLU 2005, ils n'ont pas évolués de façon significative. `

La modification des EBC au voisinage de l'école d'infirmières en groupe scolaire ne peut être retenue conformément aux directives des services de l'Etat.

3.8.2.2. Les emplacements réservés

Le tableau suivant définit les ER dans le cadre du PLU, les nouveaux ER qui complètent les ER du PLU de 2005 apparaissent dans le nouveau projet de PLU et sont répertoriés suivant la numérotation dans le tableau ci-dessous :

N° emplacement réservé	Rue	Affectation	Bénéficiaire
1	Rue de la dauphine	stationnement	Commune
2	Rue du Chêne	Elargissement de voie	Commune
3	Bd John Kennedy	stationnement	Commune
4	Chemin d'Essonnes à Villabé	Equipement sportif et de loisirs	Commune
5	Rue louis Babin	Equipement enfance	Commune
14	Rue d'Angoulême	Equipement de loisir-jardin potager	Commune
22	Rue Fernand Reynaud	Elargissement de voirie- liaison douce	Commune
23	Rue Emile Zola	Site propre du TZEN 4	Commune
24	Rue Robert Spinédi	Aménagement de trottoir	Commune
26	Rue de la Poterie	Elargissement de voirie et stationnement	Commune
31	Allées Aristide Briand	Equipement petite enfance	Commune

3.8.2.3. Le traitement de l'entrée de Ville, avenue du 08 mai 1945

Le long de l'avenue du 8 mai 1945, deux dispositions graphiques s'imposent, une limite d'implantation des constructions et un alignement d'arbres à créer.

L'aménagement du secteur Granges-Coquibus se poursuivant, ces dispositions restes pertinentes, la limite d'implantation permet de créer une vitrine économique attractive tout en respectant un recul par rapport à la voie de manière à conserver une entrée de ville aérée. L'espace libéré en front de rue doit favoriser un aménagement paysager de qualité à développer autour de l'alignement d'arbres imposés.

3.8.2.4. Les servitudes instaurés au titre de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme

Le PLU instaure, sur le terrain de l'ancien hôpital, une servitude au titre de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme. Cette servitude vise à interdire, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement.

Suite au déménagement de l'hôpital, le terrain de l'ancien hôpital est devenu une opportunité majeure pour le développement de la commune, notamment en termes d'équipements.

Le PLU instaure également une servitude au titre de l'article L 123-2-c du code de l'urbanisme sur les terrains en contrebas de l'hôpital. Cette servitude vise à indiquer la localisation d'équipements publics (palais des cultures et commissariat).

3.8.2.5. Localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage

Le plan de zonage définit une localisation pour l'aire d'accueil des gens du voyage, rue du gaz. Ce secteur a été choisi notamment pour sa localisation en entrée de ville, proche du réseau routier principal et pour la proximité des équipements du centre ville.

3.8.2.6. Les éléments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7

3.8.2.6.1. Les espaces Paysagers Protégés

Le PLU porte une attention particulière au maintien d'espaces verts sur son territoire, tant dans une logique de préservation du cadre paysager de la commune que de la protection de biodiversité. Dans le cadre du présent PLU, de nouveaux espaces verts ou paysagers viennent de compléter les repérages de 2005, il s'agit notamment d'espaces verts en cœur d'îlot dans les secteurs pavillonnaires.

3.8.2.6.2 Les bâtiments remarquables

Dans le cadre du présent PLU, la ville de Corbeil-Essonnes affirme sa volonté de protéger et de valoriser le patrimoine architectural présent sur le territoire communal. Dans cette perspective un inventaire des bâtiments

remarquables a été réalisé. Les prescriptions applicables sur les bâtiments remarquables protégés s'entendent au sens de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme. La protection de ce patrimoine remarquable répond à différents enjeux. Pour qu'un bâtiment ou qu'une maison soit recensée dans cet inventaire du patrimoine remarquable, il faut qu'il réponde à certains critères comme sa qualité, son originalité architecturale, le savoir faire employé, sa valeur historique, sa valeur de mémoire, son aspect anecdotique, sa rareté, sa valeur de référence. Le PLU repère ainsi 200 bâtiments comme bâtiments remarquables qui font l'objet d'une protection en application de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

3.8.2.6.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le site de la Papeterie-Pom'chou

La Papeterie est un ancien site industriel, fermé depuis 2006. D'une superficie d'environ 14 Ha de foncier mutable, il représente une opportunité importante pour la création d'un nouveau quartier de la ville. Une première phase d'aménagement est actuellement en cours sur 05 Ha. Dans la continuité du site de la Papeterie, le terrain de l'entreprise Pom'chou, constitue également une opportunité de renouvellement, sur environ 2,5 Ha. Diverses orientations sont proposées par l'OAP elles regroupent tous les facteurs indispensables liés aux circulations douces, aux voiries, aux équipements, aux logements, aux besoins scolaires. L'OAP, met en avant la volonté d'organiser le quartier autour de l'Essonne, avec le principe de restaurations des berges mais aussi avec la localisation d'espaces fédérateurs à proximité de la rivière (espaces verts, commerces ...).

3.9. LE MOTIF DES REGLES APPLICABLES

3.9.1. Les motifs généraux

3.9.1.1. Les enjeux du règlement

Le règlement du PLU de Corbeil-Essonnes comprend les pièces suivantes :

- . Le glossaire définissant les termes employés dans le corps du règlement illustré si nécessaire de croquis,
- . Les normes de stationnement pour l'ensemble des zones
- . Les dispositions générales (applicables à toutes les zones)
- . Les dispositions applicables aux zones urbaines, à la zone de plan de masse et aux zones naturelles et forestières
- . Le tableau des surfaces
- . Les emplacements réservés.

3.9.1.2. Les imprécisions du PLU actuel

Le PLU doit, lors de sa révision, conserver l'ensemble des acquis du document mais se doit également de corriger les éventuelles carences

constatées dans le corps du texte à l'occasion des instructions passées. En effet, outre l'évolution du territoire de Corbeil-Essonnes rendant nécessaire la mise à jour du PLU existant, le service d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme s'est trouvé confronté avec le règlement actuel, a des ambiguïtés compliquant de ce fait l'instruction.

3.9.1.3. Le passage du PLU de 2005 au nouveau PLU

L'écriture et le contenu du règlement ont évolué depuis le PLU 2005, d'une part pour répondre à l'évolution de la législation (grenelle) et à ses conséquences sur l'écriture du règlement et d'autre part pour traduire les orientations retenues par la commune et fixées dans le PADD. La justification de ces orientations est développée au chapitre 1 du rapport. Enfin pour traduire les choix de formes urbaines particulières et définir un cadre de vie de qualité, chaque zone du PLU correspond à des caractéristiques urbaines particulières développées au chapitre 2.

Cinq zones du PLU 2005 ont été supprimées à l'occasion de la révision de ce document d'urbanisme (UD, UE, UEa, UG et enfin AUH). Ces suppressions résultent du nouveau regard et de l'analyse portés sur le territoire qui a fortement évolué depuis la première élaboration du PLU en 2005. La zone AUH quant à elle, était destinée à une urbanisation future presque complètement achevée aujourd'hui et la zone n'a donc plus lieu d'être. La zone AUH sera donc insérée dans une zone urbaine existante. En parallèle de ces suppressions, une zone UPM a été créée s'appuyant sur un règlement écrit.

3.9.2. Les zones Urbaines

3.9.2.1. Les règles communes à l'ensemble des zones urbaines

a) les évolutions résultant des réformes des zones urbaines

Avec la loi SRU, les articles (5 et 15) ont disparu du règlement du PLU, en effet il n'est plus possible aujourd'hui d'instaurer une surface minimale constructible. Toutefois, pour des motifs justifiés par des contraintes techniques liées à l'assainissement d'une parcelle individuelle et dans le cas de la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou dans l'intérêt paysager de la zone concernée, une surface minimale peut être maintenue. Une possibilité d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est introduite pour faciliter l'aménagement de ces constructions nonobstant du COS.

b) dispositions générales

La version du règlement du PLU 2005 ne possédait pas de dispositions générales. Celles ci ont été introduites pour permettre une lecture plus facile et globale des règles applicables à toutes les zones de la commune. La rédaction des dispositions générales fait partie des annexes du PLU 2005. Un travail de mise à jour de l'ensemble des éléments présents initialement dans les annexes a été effectué car les références aux articles du code de l'urbanisme ainsi que leur texte ont évolué depuis 2005.

La partie relative aux « adaptations mineures » est complétée par le cas des dérogations qui peuvent être également accordées dans les cas mentionnés à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, cette modification résulte de l'évolution de la réglementation qui autorise désormais les dérogations. La disposition de l'annexe 1 du PLU 2005 sur les constructions existantes est simplifiée par la suppression de la phrase relative à la reconstruction après sinistre dans un volume équivalent à celui qui existait au moment du sinistre, l'article L 111-3 du code de l'urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'une construction démolie depuis moins de 10 ans est autorisée sauf disposition contraire du PLU.

Par ailleurs, la disposition relative à la « protection architecturale » a été complétée avec les règles sur bâtiments remarquables régis par l'article L 123-5-7 du code de l'urbanisme.

Pour tenir compte des nouvelles dispositions générales, les anciennes annexes ont été complétées en tenant compte des nouvelles évolutions réglementaires qui concernent : le permis de démolir, les clôtures, les axes bruyants, les sites archéologiques, les emplacements réservés, le règlement de la publicité.

c) les modifications communes de l'ensemble des zones

Les chapeaux d'introduction à chaque zone selon la loi SRU n'ont plus lieu d'être, toutefois dans ce nouveau règlement des précisions sont parfois apportées en tête des zones qui le nécessitent. Il est ainsi précisé si la zone possède des sous secteurs ou si elle est concernée par des servitudes

Des modifications sont introduites dans le règlement du PLU de Corbeil-Essonnes et sont communes à l'ensemble des zones. Il s'agit des articles 1,2,3,4,5,11,12, 15 ET 16 à savoir :

Article 1: occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : accès et voirie

Article 4 : desserte par les réseaux

Article 5 : caractéristiques des terrains

Article 6 : aspect extérieur

Article 11 : stationnement

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques.

d) les modifications particulières

Concernent :

L'exception aux règles pour les constructions de service public et d'intérêt collectif, la transition urbaine, les commerces, la surface de référence

Un tableau comparatif à la fin du document du « rapport de présentation » permet de voir les modifications apportées sur certaines zones entre le PLU 2005 et le projet du présent PLU.

3.9.2.3 zone à urbaniser

Le PLU de Corbeil-Essonnes ne comporte pas de zone à urbaniser

3.9.2.4 les zones agricoles

Le PLU de Corbeil-Essonnes ne comporte pas de zone agricoles

3.9.2.5 les zones naturelles et forestières

Un tableau comparatif à la fin du document du « rapport de présentation » permet de voir les modifications apportées sur les zones naturelles et forestières entre le PLU 2005 et le présent projet de PLU.

3.10. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Corbeil-Essonnes ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale définie par l'ordonnance du 03 juin 2004 ratifiée par la loi du 09 décembre 2004 (articles L 121-10 et R 123-2-1) du code de l'urbanisme. Le décret n°2012-995 du 23 août 2012, n'est pas applicable au PLU de Corbeil-Essonnes car le débat portant sur le projet d'aménagement et de développement durable a eu lieu avant le 01 février 2013 (article 11.2 du décret).

3.10.1 Le PLU et l'Agenda 21

Un agenda 21 est en cours d'élaboration, il préconisera une mise en œuvre d'une politique partagée de développement durable. Cette démarche est complémentaire des mesures de protection de l'environnement intégrées dans le PLU.

3.10.2 Le maintien et la protection des composantes paysagères de Corbeil-Essonnes.

a) la topographie :

L'analyse a montré le caractère marqué de la topographie de Corbeil-Essonnes, situé à la confluence de la Seine et de l'Essonne et en contrebas du plateau de l'Essonne, dessinant des promontoires orientés vers le Sud, l'Ouest et l'Est. Cette situation forme des vues en balcon sur la Seine et l'Essonne que les dispositions du PLU ne modifient pas. Les hauteurs autorisées dans les zones concernées par ces vues ne sont pas modifiées et conservent des gabarits propres aux quartiers des coteaux.

La zone pavillonnaire passe d'une multiplicité de secteurs aux implantations variées à une zone UH unique, dans laquelle la hauteur ne dépasse pas R+1+combles. Un secteur UHa à flanc du coteau longeant la Seine, conserve une superficie minimale des terrains de 500 M2 afin de préserver un tissu urbain aéré et les vues sur la vallée.

b) le patrimoine paysager :

Cette topographie marquée a induit une remarquable diversité paysagère et naturelle. La préservation de ce patrimoine est un enjeu essentiel pour la valorisation du cadre de vie.

Des mesures réglementaires traduisent cette volonté à savoir :

- de préservation des espaces naturels par le classement de zones N inconstructibles couvrant notamment les berges et les coteaux de la Seine, dans le respect de leur classement pour leur caractère pittoresque mais aussi le Cirque de l'Essonne dans son intégralité. La réglementation vise selon la nature des espaces concernés également à préserver ou améliorer au sein des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts publics (zone N),

- de maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture, de la promenade et des activités sportives ou culturelles, voire technique (zone UL).

Des mesures de préservation du caractère verdoyant, des typologies pavillonnaires (UH) et mixte (UB) réglementent la volonté d'assurer un maillage vert dans les zones urbaines par le retrait et l'implantation différenciée selon la largeur des parcelles.

L'ensemble de ces mesures répond à l'objectif de mailler les trames verte et bleue, tout en permettant la création de corridors écologiques repérés dans le projet du SDRIF d'octobre 2012.

3.10.3 la préservation et l'amélioration des formes urbaines

a) Le patrimoine architectural

Enjeu d'identité pour Corbeil-Essonnes, l'analyse du patrimoine bâti a fait l'objet d'une étude spécifique visant à inventorier la richesse architecturale à partir de deux centres anciens. Cette étude met en évidence l'élaboration d'une stratégie de conservation de l'état du bâti et de la mixité des fonctions des secteurs anciens.

b) Les formes urbaines des quartiers

Le PLU apporte une meilleure lisibilité des règles existantes en ce qui concerne les hauteurs et les prospects. L'évolution réglementaire provient de la simplification du zonage.

De manière générale, le PLU n'implique pas d'incidence notable sur l'environnement et accompagne les évolutions prévues des formes urbaines existantes qui ont pour but :

- de préserver les centres anciens
- d'harmoniser les zones mixtes (collectives et pavillonnaires)
- de protéger des secteurs pavillonnaires
- de faire évoluer les zones collectives

3.10.4 Les effets sur la qualité de l'air et les mesures prises pour limiter les pollutions et les nuisances

Dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, le PLU a pris via le PADD, l'engagement d'assurer la transition énergétique qui va de pair avec les orientations prises en matière de déplacements et avec les objectifs supra-communaux de réduction de l'utilisation de l'automobile dans la mobilité quotidienne. En matière de transports, la ville est confrontée à un enjeu de saturation de l'espace public par une circulation intense et un stationnement mis à mal. La trame viaire n'est pas adaptée à une circulation de transit suite au report des grands axes autoroutiers qui traversent la ville.

Le PADD a pris pour orientation d'améliorer le stationnement outre le nombre de places générés par les nouveaux logements qui sont en augmentation et l'espace créée autour de la Gare, une réflexion est également conduite pour relocaliser les différents parcs de stationnement et créer un parc de grande capacité afin de délester les rues avoisinantes de la gare et de faciliter la circulation des transports en commun.

La qualité de l'air dépend également des activités économiques et parmi elles des activités industrielles. La zone de la SNECMA est ainsi agrandie afin répondre aux futurs projets.

3.10.5 Les effets sur la qualité de l'eau et les mesures prises pour limiter les pollutions

La préservation de l'environnement concerne aussi la gestion des eaux. La situation de Corbeil-Essonnes, baignée par la Seine et l'Essonne, nécessite un point particulier à cet égard. Le PADD et le PLU reprennent les préconisations du SIARCE en matière d'eaux usées et d'eaux pluviales. Le PADD préconise également l'orientation de la valorisation des berges de la Seine et de l'Essonne, dans le cadre du Schéma Directeur des berges de L'Essonne en cours d'élaboration.

3.10.6 La prise en compte des risques et nuisances

Un certain nombre de risques a été identifié à l'échelle du territoire de la ville de Corbeil-Essonnes et les mesures prises pour en limiter les impacts ont été intégrées au PLU.

Un des risques majeurs concerne les inondations, le règlement rappelle dans l'article 2 du règlement de chaque zone la nécessité de prendre en compte les PPRI des Vallées de l'Essonne et de la Seine.

Les formations argileuses et marneuses situées sur le territoire communal ont imposé la prise en compte des risques de mouvements de terrain dus au retrait et au gonflement des argiles. Un descriptif des zones impactées figure dans le rapport de présentation du PLU.

Le risque de mouvement de terrain du aux carrières souterraines est relaté dans ce même rapport de présentation mais il n'existe pas encore de dispositions réglementaires liées à la prévention de ce risque naturel prévisible.

Le transport de « matières dangereuses » par canalisations souterraines est l'objet d'une disposition contenue dans l'article 2 du règlement des différentes zones.

Les risques technologiques incluent les silos des Grands Moulins de Corbeil-Essonnes et de la Francilienne, pour lesquels une étude de danger a été conduite et qui préconise des dispositions réglementaires dans la zone UI.

3.10.7 Les effets sur l'Economie

La ville a connu une relative désindustrialisation à laquelle s'ajoute une dévitalisation commerciale des centres anciens. La redynamisation des commerces du centre ville est une orientation primordiale du PLU. En matière d'activités, les grandes zones d'activité de Corbeil-Essonnes représentent un gisement économique et foncier que la ville souhaite conforter.

3.10.8 Les effets sur la démographie

Le regain démographique enregistré par la ville consolide l'attractivité pour Corbeil-Essonnes.

Les obligations du SDRIF liées aux évolutions urbaines ont guidé l'estimation démographique présente dans le PADD qui précise que les objectifs régionaux et intercommunaux seront respectés. Les chiffres de la construction actuelle et l'évaluation du point mort démographique ont fondé une estimation de la croissance soit environ 1500 à 2300 nouveaux habitants à l'orée de 2020.

La limitation de la constructibilité en tissu pavillonnaire et ses limites avec les zones mixtes participe à l'objectif de la maîtrise de la croissance en orientant les projets éventuels dans des secteurs préférentiels.

3.10.9 Les effets sur les équipements publics

Le diagnostic contenu dans le rapport de présentation révèle la saturation des équipements publics scolaires. Des réponses à court et moyen terme sont inscrites dans l'OAP relative notamment dans le nouveau quartier de la Papeterie qui prévoit la construction d'un nouveau groupe scolaire, d'une

crèche, une salle de quartier et un équipement sportif couvert de type gymnase.

Des besoins supplémentaires manquent également et concernent la petite enfance, les équipements sportifs et socio-culturels, et la santé. La création d'un projet global incluant le « Palais de la culture » est en attente.

3.11 LE PADD

Le fascicule N° 2 relatif au PADD est joint au dossier du PLU. Il comprend 8 pages numérotées de 1 à 16 (plus la page de garde).

Ce PADD est un projet de ville à 10 ans

Préambule

La collectivité publique consciente des faiblesses du PLU de 2005 (trop grande possibilité de constructions dans certaines zones, identification incomplète de certains enjeux économiques tels la mobilité, le cadre de vie ou la biodiversité) et devant l'attractivité de ville de Corbeil-Essonnes à dès 2007 prescrit la révision de ce PLU. Cette mesure n'ayant pas pu être menée à terme, une nouvelle révision générale du PLU a été proposée par Mr le Maire et approuvée au conseil municipal du 22 février 2010.

De nouvelles études en profondeur sur l'ensemble du territoire ont été décidées et intégrées dans la réflexion globale et concertée de la révision générale du PLU afin de doter la ville d'un document d'urbanisme harmonieux, équilibré et « humain » du territoire communal voulu par l'ensemble de la collectivité.

Cet objectif nécessite d'adopter une politique d'évolution démographique modérée et d'assurer une véritable maîtrise de l'urbanisation traduite dans le zonage et le règlement.

L'abandon de la première procédure de révision au profit de la révision générale du PLU est une opportunité offerte pour bénéficier des réflexions et des décisions du processus du Grenelle de l'environnement dans l'élaboration de ce nouveau PLU.

Une concertation sans précédent (source du dossier) met en exergue la participation de chaque acteur (Mairie et administrés) pour relever les défis dans des domaines différents (sanitaire, social et économique, environnementale, énergie, la précarité énergétique, la préservation des ressources en eau, la préservation des inondations, l'intégration des écosystèmes, la diversité biologique) qui sont vitaux pour les Corbeil-Essonnais.

Cette volonté découle du diagnostic effectué, présenté et largement débattu, de définir ensemble et avec ambition l'aménagement du territoire et faire de Corbeil-Essonnes une ville durable et encore plus désirable.

Le PADD, repose sur neufs « thèmes » choisis en commun, ainsi que des orientations d'aménagement de secteurs qui sont la déclinaison de cette volonté.

Ce PADD exprime les choix pour l'avenir dans une ville en pleine mutation engagée depuis quinze ans dans une rénovation urbaine de grande ampleur avec une richesse historique et un patrimoine exceptionnel.

Les « thèmes choisis ont pour but de :

- 1/ - Maitriser l'urbanisation de la commune et de préserver les quartiers pavillonnaires,
- 2/ - Améliorer les déplacements et favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture
- 3/ - Améliorer le stationnement,
- 4/ - Recréer des lieux de vie et développer des espaces verts de proximité,
- 5/ - Préserver, valoriser la biodiversité et adapter la ville aux enjeux du changement climatique
- 6/ - Valoriser l'image de la ville,
- 7/ - Développer l'activité économique,
- 8/- Adapter l'offre d'équipements et de services à la croissance démographique
- 9/ - Poursuivre le renouvellement de la ville.

3.11.1 Maîtriser l'urbanisation de la commune et préserver les quartiers pavillonnaires.

a) Répondre aux objectifs de constructions fixés par le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI).

La ville de Corbeil-Essonnes qui a déjà largement participé à la construction au sein de l'agglomération, s'inscrira dans les objectifs qui lui sont imposés par le PLHI en adéquation avec les directives du SDRIF qui fixe des obligations de constructions de logements.

b) Maîtriser la densification de la ville

Un constat :

137 logements par an de 1990 à 1998

205 logements par an de 1999 à 2007

415 logements par an de 2008 à 2010

Au cours de ces dernières années la ville de Corbeil-Essonnes a connu une période de construction soutenue avec un rythme de logements achevés supérieur aux périodes précédentes. Cette situation s'explique par les opérations de renouvellement urbain en cours mais aussi plus globalement par un phénomène de densification qui s'opère sur certains quartiers de la ville.

Le quartier « Kennedy » a été particulièrement touché par ce phénomène de densification. Le tissu de cette entrée de la ville pavillonnaire a peu à peu muter face à la pression immobilière. La pression foncière sur ce quartier s'est accrue suite au PLU 2005 trop permissif dans un contexte immobilier tendu en Ile de France. Des collectifs peu intégrés dans cet environnement ont entraîné une dégradation du cadre de vie des habitants du boulevard. Aujourd'hui des premiers signes de pressions immobilières se font sentir sur d'autres secteurs de la ville comme dans le quartier « Robinson ». Face à cette situation, la protection des secteurs pavillonnaires est devenue une ambition forte de la municipalité qui devra conforter la vocation pavillonnaire de certains quartiers comme le Clos Lecomte, Robinson, Pressoir Prompt, Bas Coudray, Bas Vignons. Dans le quartier Kennedy, il s'agira de freiner la mutation vers le collectif et organiser des transitions plus harmonieuses entre les différentes typologies de bâti.

Sans remettre en question la nécessité de densifier la ville suite aux obligations légales (SDRIF- PLHI), la municipalité souhaite à la fois optimiser l'occupation des tissus anciens, des secteurs de transition et des quartiers collectifs. Elle souhaite également réduire la pression foncière sur les tissus pavillonnaires par l'instauration d'un zonage réglementaire plus approprié en accord avec les préconisations du PDUIF qui consiste à densifier à proximité des transports en commun, et notamment dans le secteur de la Gare RER de Corbeil-Essonnes.

c) Limiter l'étalement urbain

La ville souhaite protéger les espaces naturels existants sur son territoire de toute nouvelle urbanisation. Le Cirque de l'Essonne, les espaces boisés des coteaux de Seine et les berges de la Seine et l'Essonne, qui constituent l'armature paysagère principale de la ville seront confortés dans leur vocation naturelle (zone N, EBC) pour préserver des espaces et offrir aux habitants des lieux de loisirs et de promenade.

d) Prendre en compte l'environnement naturel et bâti pour une intégration harmonieuse des constructions

Une meilleure insertion des projets dans leur contexte tant urbain que naturel doit être recherché. L'urbanisation des nouveaux quartiers devra se faire harmonieusement dans un cadre paysager. Cette thématique sera particulièrement sensible pour le renouvellement du quartier Montconseil et la reconversion du site de l'hôpital, situés sur les hauteurs des coteaux de Seine.

Les projets urbains situés aux entrées de ville devront tenir compte du caractère particulier des secteurs. Un soin architectural devra être porté aux constructions nouvelles avec un traitement paysager qualitatif pour valoriser cet espace porteur de l'image de la ville. L'évolution future du quartier Kennedy devra notamment s'inscrire dans cet engagement de qualité architecturale et paysagère.

3.11.2 Améliorer les déplacements et favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture

a) faire de la ville un espace protégé entre les différents usagers

Le trafic important de poids lourds et de véhicules légers paralyse la circulation en heures de pointe, plusieurs points noirs sont observés dont les plus importants se situent dans les centres anciens, le pont Patton, la Francilienne le quartier de la gare, le boulevard Henri Dunant, la rue de la Papeterie et la rue de Paris. Au delà de quelques alternatives, des aménagements sont en cours pour faciliter les déplacements des différents usagers dans la ville comme la requalification de la RN7.

Afin de faciliter les déplacements automobiles et le stationnement, la ville de Corbeil-Essonnes s'est engagée dans une réflexion globale sur la circulation et le stationnement à l'échelle communale. Des actions sont d'ors et déjà envisagées pour favoriser une meilleure fluidité dans la ville.

b) favoriser l'accès de certains secteurs de projets urbains (Tarterêts, Papeterie, Montconseil)

La question de la circulation se pose dans le cadre des projets urbains en cours, il est nécessaire d'assurer une bonne accessibilité des sites en projets, mais aujourd'hui cette accessibilité est contrariée sur 3 grands secteurs de construction des Tarterêts, de la Papeterie et de Montconseil. Des solutions devront être trouvées pour favoriser ainsi le désenclavement de ces secteurs à travers des modes de transports alternatifs en vue d'assurer dans de bonnes conditions une accessibilité et également sur d'autres secteurs faciliter certains accès par l'autoroute A6 d'une part et la RN7 d'autre part.

c) favoriser la mobilité par le développement de différents modes de déplacements connectés entre eux, notamment autour du Pôle Gare

Le développement des transports en commun sur le territoire en cours. Des projets ambitieux voient le jour comme la mise en place du TZEN, le plan RER D, l'évolution de ligne 402 en TZEN 4. Parallèlement l'aménagement de la Gare de Corbeil-Essonnes en pôle multimodal s'est engagé afin de structurer les différents modes de déplacements autour d'un espace central. Progressivement, dans le cadre des projets envisagés mais aussi dans la restructuration des transports en communs existants, le réseau évoluera pour assurer l'accessibilité de tous notamment des personnes à mobilité réduite.

3.11.3 Améliorer le stationnement

Le phénomène de stationnement « sauvage » est légion sur le territoire de la commune. Ainsi les trottoirs de la ville que ce soit sur les grands axes, dans les centres anciens, ou dans les rues pavillonnaires sont envahis de voitures. L'absence de verbalisation a conduit à normaliser ce phénomène de stationnement sauvage.

Cette situation est la résultante d'un manque évident de places de parking mais aussi et surtout d'une localisation de l'offre de stationnement en inadéquation avec les besoins des habitants. Le report du stationnement privé sur l'espace public participe à l'aggravation du phénomène.

En règle générale les problèmes de stationnement et de circulation nuisent à la qualité de vie des administrés et posent de sérieux problèmes aux déplacements des piétons, pénalisant les personnes à mobilité réduite. De plus compte tenu de ces inconvénients, les habitants ne sont pas entrain à fréquenter les différentes polarités

urbaines et commerciales de la ville et évitent ainsi les centres anciens mettant en péril le dynamisme du commerce de proximité.

3.11.4 Recréer des lieux de vie et développer des espaces verts de proximité

a) faire de la ville un espace protégé, accessible et créateur de lien social

Face aux problèmes de stationnement, l'espace public et notamment les trottoirs se trouvent envahis par les voitures privant les piétons de l'espace public qui leur revient. Un des objectifs du PLU consiste à pacifier cet espace en diminuant notamment les conflits d'usagers (automobilistes, piétons, cyclistes ...), favorisant les échanges entre générations.

b) animer l'espace urbain

Les deux centres anciens de la ville, le Vieux Corbeil et Centre Essonne, sont en perte de vitesse, du fait du départ de plusieurs fonctions administratives et d'activités industrielles, du déclin des commerces et de la dégradation du bâti ancien.

Pour attirer les Corbeil-Essonnais à réinvestir leur ville, l'accent doit être mis sur la redynamisation des ces centres anciens, l'objectif étant de retrouver dans les rues commerçantes de la ville des offres de commerces diversifiées et qualitatives.

c) compléter le réseau d'espaces verts à l'échelle de la ville

Les quartiers résidentiels représentent une part importante de la zone urbaine de la ville et offrent peu d'espaces verts de proximité. Bien que disposant en majorité de jardins, les habitants de ces secteurs expriment le besoin d'espaces verts de proximité, notamment pour favoriser les rencontres de voisinage, la ville souhaite compléter l'offre espaces verts afin de répondre à une véritable attente de ces habitants, cela passera par l'aménagement de square de proximité au cœur même des quartiers pavillonnaires et la transformation des quartiers comme celui de la gare, le site de la Papeterie, le site de l'ancien hôpital, le secteur Montconseil. Cette nouvelle offre sera complétée par l'ouverture au public du parc rive droite et réaménagement des allées Aristide Brian et de certains squares tels que le square Roger.

3.11.5. Préserver, valoriser la biodiversité et adapter la ville aux enjeux du changement climatique

Conformément au volet biodiversité de la loi Grenelle 2, l'organisation d'une trame verte et bleue à l'échelle communale est une priorité pour la ville. Concernant la trame verte, le Cirque de l'Essonne constitue le principal espace naturel de la ville. Aujourd'hui ce site fait l'objet de classement en ENS (Espace Naturel Sensible) par le département. Néanmoins compte tenu des problèmes de pollutions, de décharges, de terrains squattés rencontrés sur ce site, sa valorisation reste une priorité pour la ville et nécessite l'inscription dans un projet intercommunal et intercommunautaire. Les coteaux de la Seine et les berges de l'Essonne ainsi que le Cirque de l'Essonne présentent un intérêt écologique à préserver et constituent un élément structurant de la trame verte.

Concernant la trame bleue, la Seine et l'Essonne offrent des paysages et des milieux remarquables qui ont fortement marqué l'histoire de la ville. La ville a également la volonté de mettre l'accent sur la continuité écologique des milieux aquatiques et terrestres de la Seine et de l'Essonne. Cette volonté se traduira par l'aménagement d'espaces ouverts et la végétalisation des berges en collaborant avec le SIARCE à la mise en œuvre du Schéma Directeur des berges de l'Essonne qui passe par une maîtrise du foncier.

Les trames verte et bleue représentent un fort potentiel pour la ville et un outil d'aménagement du territoire en vue du développement de circulations douces et des activités de loisirs.

b) ouvrir les espaces naturels sur la ville

Le Cirque de l'Essonne, principal espace naturel de la ville, reste méconnu des habitants de Corbeil-Essonnes. L'objectif est d'en faciliter l'accès. Des cheminements seront créés afin de rendre cet espace plus perméable. Un projet de ferme pédagogique est envisagé ainsi que des jardins familiaux. Les berges et les coteaux de la Seine ainsi que les berges de l'Essonne, représentent également des espaces naturels à valoriser et à aménager (piétons, cyclistes...).

c) réduire la consommation énergétique de la ville et s'engager dans la transition énergétique

La préservation des ressources énergétiques est un enjeu majeur, il s'agit dans le cadre du présent PLU, de transcrire à l'échelle du territoire cet enjeu. Outre les objectifs de déplacements automobiles, il s'agit de réduire la consommation énergétique des bâtiments. Les nouvelles constructions devront avoir une plus grande performance

énergétique notamment en terme d'isolation thermique, cet effort devra aussi concerner la réhabilitation du parc ancien.

L'utilisation des énergies renouvelables sera favorisée dans le cadre du présent PLU, énergie solaire, géothermie, la municipalité s'engage à être exemplaire dans la réalisation d'équipements publics.

d) améliorer la gestion de l'eau pluviale et des déchets

Le présent PLU entend favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales (compétence du SIARCE), une gestion des eaux à la parcelle sera privilégiée en favorisant l'utilisation d'enrobés perméable, la réalisation de bassins de rétention, ou de toitures végétalisées.

Des efforts en matière de tri sélectif des déchets (compétence CASE), devront être poursuivis, toutes nouvelles constructions devront se doter de locaux pour la collecte des déchets adaptés au tri.

3.11.6. Valoriser l'image de la ville

a) valoriser le patrimoine architectural

La valorisation du patrimoine architectural de la ville doit être une priorité pour améliorer l'image de la ville. Des actions de préservation des centres anciens ainsi que des actions de réhabilitation du patrimoine culturel et culturel et les OPAH sur le bâti ancien dégradé devront être réalisées. Un effort particulier devra être porté à la mise en valeur du patrimoine industriel.

b) requalifier les entrées de ville

D'une manière générale, la ville de Corbeil-Essonnes souffre de l'image peu qualitative de ses entrées de ville. La requalification des entrées de ville est un axe fort de l'amélioration de l'image de la ville. Des améliorations devront donc être apportées par des aménagements aux entrées de ville , ces requalifications seront traitées tant d'un point de vue qualitatif que fonctionnel en prenant en compte l'aspect paysager.

c) maintenir un paysage urbain riche de sa diversité

Le tissu urbain est très varié sur l'ensemble du territoire communal, la protection des quartiers pavillonnaires permettra à la ville de conserver des secteurs très paysagers. Une attention particulière sera portée sur les secteurs de transition qui possèdent des atouts architecturaux notamment au niveau des allées Aristide Briand.

3.11.7. Développer l'activité économique

a) redynamiser le commerce en centre ville

Depuis plusieurs années la ville voit ses commerces de centre ville décliner sans parvenir à enrayer ce phénomène. La redynamisation du commerce de centre ville est un des objectifs majeurs du présent PLU. L'aménagement de zones de rencontre renforcera la place du piéton dans les rues commerçantes, le droit de préemption urbain permettra à la ville d'intervenir en faveur du maintien d'une offre commerciale de qualité et diversifiée.

b) requalifier et développer les Zones d'Activités Economiques (Apport Paris, Granges-Coquibus, SNECMA)

La requalification de zone d'activités de l'Apport Paris est à envisager en s'adaptant aux nouveaux besoins économiques et en valorisant le foncier. Cette opération devra se faire en tirant partie de la position stratégique de la zone, à la fois en entrée de ville, en bords de Seine, à proximité du centre ville et accolées à deux grandes emprises potentiellement mutables (les Grands Moulins, Hélios).

Le développement économique et commercial des Granges-Coquibus sera poursuivi en tenant compte de l'orientation commerciale de ces secteurs. L'amélioration de l'accessibilité et de la desserte de la zone des Coquibus serait un plus pour le développement du secteur.

Concernant le parc d'activités du site de la SNECMA et du Génopôle, la ville mise sur son développement pour redynamiser son activité économique. Un projet intercommunal ambitieux est à l'étude.

c) favoriser l'émergence d'un quartier mixte dans le cadre de l'aménagement du quartier de la Gare

Le projet de restructuration du quartier de la Gare sera l'occasion de développer un nouveau quartier de ville mixte. La création de logements, d'équipements, de commerces, de services et d'activités est programmée. La proximité de la Gare favorisera la composante économique dans ce secteur.

3.11.8. Adapter l'offre d'équipements et de services à la croissance démographique

a) agrandir et développer les équipements scolaires (écoles, centre de loisirs)

Avec un fort taux de natalité et une augmentation de la population et la création de nouvelles constructions neuves, les effectifs scolaires

augmentent régulièrement. En 2011, la saturation des écoles est une réelle constatation. Des besoins en équipements scolaires accessibles à tous ont été identifiés et des solutions seront trouvées à court et moyen terme pour enrayer ce processus.

b) développer les équipements de la petite enfance

Les demandes de capacités d'accueil au niveau des équipements dédiés à la petite enfance sont en forte augmentation et les offres proposées sont inférieures aux demandes et touche tous les quartiers de la ville. La création d'un multi accueil d'une vingtaine de places prévue dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier de Montconseil est une première action engagée.

c) développer les équipements sportifs et socioculturels

La ville de Corbeil-Essonnes propose une offre satisfaisante en équipements sportifs et socioculturels, néanmoins à plus long terme avec l'émergence de nouveaux quartiers et l'accroissement de la population attendu, il conviendrait de réaliser de nouveaux équipements sans oublier la réhabilitation des équipements déjà existants qui sont fort dégradés sur l'ensemble du territoire.

d) renforcer l'offre de santé

La ville de Corbeil-Essonnes présente une densité en médecine générale inférieure à la moyenne régionale. Les centres municipaux de santé sont en perte de vitesse, les quartiers des Tarterêts, Montconseil et la Nacelle enregistrent un déficit en offre médicale très marqué. Malgré l'implantation du Centre Hospitalier Sud Francilien, le renforcement de l'offre médicale doit être un objectif à l'échelle du territoire.

e) développer les communications numériques

Pour lutter contre la « fracture numérique » qui prive encore quelques centaines de foyer essonnien d'accès à internet, le Conseil Général a adopté une nouvelle stratégie d'aménagement numérique du territoire qui vise à résorber les « zones blanches », ces zones n'étant pas desservies par le haut débit. Pour palier à cette situation, Corbeil-Essonnes et la Communauté d'agglomération Seine-Essonne s'engagent activement dans une démarche de développement du très haut débit afin d'équiper à l'horizon 2014, l'ensemble du territoire de la ville en fibre optique, technologie permettant d'acheminer directement le signal chez l'habitant en s'affranchissant du réseau téléphonique historique.

3.11.9. Poursuivre le renouvellement de la ville

a) favoriser le très bon déroulement des opérations ANRU

Les quartiers des Tarterêts, la Nacelle et Montconseil sont concernés par des projets de rénovation urbaine avancés à des stades différents. L'avenir de la ville doit s'inscrire dans la poursuite de la rénovation urbaine engagée. Les différents projets visent comme objectif de favoriser la plus grande mixité sociale.

b) poursuivre les OPAH sur les quartiers anciens

La ville est engagée depuis plusieurs années dans un dispositif d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat qui permet, aux propriétaires de biens immobiliers, d'obtenir des aides financières pour réhabiliter leur bâti. Afin d'amplifier son action sur le bâti ancien dégradé, la ville a décidé d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur des secteurs rassemblant de nombreuses copropriétés dégradées.

c) anticiper les mutations des secteurs économiques

Des emprises importantes sont libérées suite à la mutation de certaines zones d'activités et de certains sites industriels, ces zones étant situées dans des secteurs stratégiques, en entrée de ville, le long de la Seine et à proximité du Vieux Corbeil. La ville de Corbeil-Essonnes se fixe comme objectif d'anticiper les mutations économiques de son territoire en confortant leur vocation.

3.12 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

a) présentation du site

La Papeterie est un ancien site industriel de 14 hectares de foncier mutable, fermé depuis 2006. Une première phase d'aménagement est en cours sur 05 hectares avec la construction de 120 logements sociaux, d'un foyer jeunes travailleurs (147 chambres), d'une maison expérimentale d'accueil spécialisée (40 lits), et de 336 logements en accession. Dans la continuité le terrain de l'ancienne entreprise Pom'chou d'environ 2,5 hectares sera aménagé en complémentarité du nouveau quartier de la Papeterie et intégrée à la présente OAP.

b) Orientation d'aménagement

Sur cet ancien site papetier, l'ambition est de créer un nouveau quartier en conservant la mémoire du passé. Les orientations suivantes seront respectées dans le projet urbain :

- Créer un véritable quartier à vocation résidentielle accueillant une mixité urbaine,
- Proposer une diversité de logements, une offre de services aux habitants sur le plan des équipements, des espaces publics et des activités commerciales,
- Obtenir une intégration environnementale et paysagère réussie avec la mise en valeur de l'Essonne et l'aménagement d'espaces verts,
- Restaurer et mettre en valeur les éléments de patrimoine industriel,
- Aménager un réseau dense de circulation douce, connecté à la voirie principale.

c) Programmation

Le site Papeterie-Pom'chou accueillera environ 1150 logements. L'aménagement du site devra prévoir :

- Une école (environ 16 Classes),
- Une crèche,
- Une salle de Quartier,
- Un équipement sportif de type gymnase,
- 2500 M2 d'activités, commerces et services minimum.

3.13 REGLEMENT

Fascicule N°4.1 « Le Règlement » est consigné dans un fascicule du présent PLU et comporte 126 pages :

Son contenu précise :

- Les définitions,
- Les normes applicables en stationnement,
- Chapitre 1 : les dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre 2 : les dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre 3 : les dispositions applicables à la zone UC
- Chapitre 4 : les dispositions applicables à la zone UH
- Chapitre 5 : les dispositions applicables à la zone UI

- Chapitre 6 : les dispositions applicables à la zone UL
- Chapitre 7 : les dispositions applicables à la zone UP
- Chapitre 8 : les dispositions applicables à la zone UPM
- Chapitre 9 : les dispositions applicables à la zone N

- Annexe 1 : tableau des surfaces
- Annexe 2 : Canalisations dangereuses
- Annexe 3 : Cahier de recommandation pour le retrait-gonflement des sols argileux
- Annexe 4 : Emplacements réservés et parcelles concernées par la localisation des servitudes articles L 123-2 A et L 123-2 C)

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation des sols. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R 111-2, R 111-4, R 111-5 ET R 111-21 (hors ZPPAU et AVAP) du code de l'urbanisme. S'ajoutent aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet de plans et d'une notice annexées au PLU.

Les lotissements sont régis le cas échéant par le règlement de lotissement article L 442-9 du code l'urbanisme.

Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Les espaces naturels sensibles des Départements,
- Le droit de préemption urbain,
- Les secteurs faisant l'objet d'une Programme d'Aménagement d'Ensemble,
- Les périmètres de déclaration d'utilité publique,

Les projets d'intérêt général,

La Z A D.

Des dispositions générales accompagnent le présent règlement à savoir :

- La division du territoire en zones,
- Les adaptations mineures et les dérogations,
- Les constructions existantes,
- La participation des constructeurs,
- Les droits acquis,
- L'impossibilité de réalisation de stationnement,
- La protection architecturale,
- Le permis de démolir,
- Les clôtures,
- Les axes bruyants,
- Les sites archéologiques,
- Les espaces boisés (classés) et paysagers,
- Les emplacements réservés,
- Le règlement de publicité.

Fascicule N°4.2 « Inventaire et mesures de protection des bâtiments remarquables de la ville de Corbeil-Essonnes, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme » est consigné dans un fascicule du présent PLU. Il est composé de :

- D'un catalogue regroupant l'ensemble des bâtiments remarquables de la ville de Corbeil-Essonnes identifiés, il comporte 118 pages,
- Une notice « Identification et hiérarchisation des éléments de patrimoine bâti en date du 07 décembre 2012, comportant 12 pages,
- Une notice « Recommandations » du 07 décembre 2012, comportant 06 pages,
- Une notice intégrant « différents tableaux » qui relatent les bâtiments remarquables et les classent dans des rubriques diverses (catégories, numéro, adresse, parcelle et notes), comportant 06 pages.

3.14 DOCUMENTS GRAPHIQUES

04 plans de zonage sont répertoriés dans le présent PLU à savoir :

- 1/ Plan de zonage global à l'échelle 1/5000 ème,
- 2/ Plan de zonage Nord-Ouest à l'échelle 1/3000 ème,
- 3/ Plan de zonage Nord-Est à l'échelle 1/3000 ème,
- 4/ Plan de zonage Sud à l'échelle 1/3000 ème.

3.15 ANNEXES

14 annexes figurent dans le dossier du présent PLU à savoir :

- 1/ Servitudes d'utilités publiques (liste et plan),
- 2/ Plan des informations utiles (périmètre de ZAC, périmètre de PAE, périmètre de DPU, périmètres d'études, secteurs archéologiques, zone de bruit,
- 3/ Droit de préemption urbain, périmètre de sauvegarde des commerces et de l'artisanat de proximité (DCM),
- 4/ Permis de démolir,
- 5/ Périmètres d'études,
- 6/ Prescription d'isolement acoustique en fonction du classement sonore des infrastructures terrestres (arrêtés préfectoraux),
- 7/ Contraintes du sol et du sous-sol,
- 8/ Annexes sanitaires « notice technique » (alimentation en eau potable, assainissement, collecte et traitement des déchets), schéma des réseaux d'eau et d'assainissement, règlement d'assainissement, arrêté préfectoral N° 2012 /PREF-DC12/BE0108 du 10 juin 2010,
- 9/ Zone de publicité restreinte (arrêté municipal),
- 10/ Risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral),
- 11/ Arrêté inter préfectoral N° 08 DAIDD EXP 08 février 2008, déclarant d'utilité publique le projet de liaison de TSCP entre Sénart et Corbeil-Essonnes,
- 12/ Risques relatifs aux installations classées,

- 13/ Taxe d'aménagement,
- 14/ Liste des lotissements dont les règles ont été maintenues.

3.16 PIECES ADMINISTRATIVES

06 Pièces administratives sont jointes au dossier du présent PLU à savoir :

- Délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 2010 prescrivant la révision du PLU,
- Porter à connaissance de l'Etat,
- Compte rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD en date du 12 décembre 2011,
- Comptes rendus des réunions d'association, des PPA,
- Bilan de la concertation.

Les pièces administratives du dossier sont jointes en (annexe 1)

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1. Décision de désignation du Commissaire enquêteur titulaire et suppléant

Suite à la demande du Maire de Corbeil-Essonnes enregistrée le 21/03/2013, le Président du Tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Daniel SOMARIA comme commissaire titulaire et Mr Jean Pierre BELLEC comme commissaire suppléant pour l'enquête publique relative au projet de PLU de Corbeil-Essonnes par décision n° E13000042/78 du 19/04/2013 (annexe 2).

4.2. Modalités de l'enquête

Par arrêté n°2013/626 en date du 30/04/2013, le Maire de la ville de Corbeil-Essonnes décide l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de PLU. (annexe 3).

Durée de l'enquête publique : du 05 juin au 06 juillet 2013,

Lieu de consultation du dossier et réception du public : Centre administratif de la ville de Corbeil-Essonnes.

4.3. Permanences du Commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au centre administratif de la ville de Corbeil-Essonnes dans les services de l'urbanisme aux dates suivantes :

Le Mercredi	05 juin	de 09H00 à 12h00
Le Jeudi	13 juin	de 14H15 à 17h15
Le Vendredi	21 juin	de 09h00 à 12h00
Le Lundi	24 juin	de 14h00 à 17h00
Le Samedi	06 juillet	de 09h00 à 12h00

4.4 Publicité de l'enquête

4.4.1 Publications (annexe 4).

Première parution

Le Parisien 15 mai 2013

Le Républicain 16 mai 2013

Deuxième parution

Le Parisien 06 juin 2013

Le Républicain 06 juin 201

4.4.2. Affichage et publication interne

L'affiche officielle d'avis d'enquête publique a bien été affichée sur l'ensemble du territoire de la commune de Corbeil-Essonnes. Une information d'ouverture d'enquête publique a également été insérée dans le journal communal « Bien vivre à Corbeil-Essonnes ».

Le certificat d'affichage signé par délégation du Maire de Corbeil-Essonnes est joint avec l'ensemble des pièces publiées.

A la demande du commissaire enquêteur et pour répondre à la demande des premiers visiteurs lors de la première permanence du commissaire enquêteur une adresse « internet » a été créée au sein du service de l'urbanisme de la Mairie et dédié spécialement l'enquête sur le PLU.

4.5. Documents mis à la disposition du public

L'ensemble du dossier réglementaire d'enquête publique référencé en chapitre 2 du sommaire « constitution du dossier » a été mis à la disposition du public, certaines pièces complémentaires non répertoriées au PLU ont permis d'éclairer certaines questions et notamment les différences majeures entre le PLU 2005 et le nouveau projet de PLU.

4.6. Déroulement de l'enquête

La première prise de contact avec les services de la Mairie de Corbeil-Essonnes a eu lieu le 04 avril 2013 avec Mme Vierne en charge du dossier et des relations avec le commissaire enquêteur.

Une réunion de travail préalable a eu lieu le 12 avril 2013 avec tous les acteurs du projet du PLU au centre administratif de Corbeil-Essonnes

La visite des lieux s'est déroulée le 16 mai 2013 en présence du commissaire suppléant et des responsables du service de l'urbanisme de la Mairie. La prise en compte du dossier officiel et des registres d'enquête s'est faite dans les services de l'urbanisme. Le commissaire enquêteur a procédé aux paraphes et cotations des éléments du dossier et des registres d'enquêtes.

La Mairie de Corbeil-Essonnes par le biais des services de l'urbanisme a mis à la disposition du commissaire enquêteur une salle qui remplissait toutes les conditions de confidentialité pour la réception du public.

Dès l'ouverture d'enquête et durant toutes les permanences du commissaire enquêteur, le public s'est manifesté et semblait très intéressé par le projet du PLU objet de l'enquête publique, le commissaire enquêteur s'est attaché à répondre à toutes les questions et interrogations suscitées par le public. Je tiens personnellement à souligner ici l'excellente collaboration du service de l'urbanisme qui a été d'un support indéniable, en effet Mme Vierne n'a pas ménagé ni son temps ni ses efforts pour répondre aux sollicitations du commissaire enquêteur.

En dehors des journées de permanence du commissaire-enquêteur, le dossier et les registres ont bien été mis à la disposition du public conformément à la réglementation et aux heures d'ouverture et de fermeture du centre administratif de la Mairie de Corbeil-Essonnes.

La clôture de l'enquête publique s'est effectuée le 06 juillet 2013 comme prévu.

Le commissaire enquêteur a récupéré le dossier officiel et les registres d'enquête clôturés par le Maire de Corbeil-Essonnes le 08 juillet 2013.

Compte tenu d'un dossier complexe et devant une évidence due au fait des congés d'été, le commissaire a adressé à Mr le Président du tribunal de Versailles un courrier lui demandant un délai supplémentaire pour la remise de son rapport. Le maître d'ouvrage en l'occurrence Mr le Maire de Corbeil-Essonnes et le service de l'urbanisme ont été mis au courant de cette demande qui n'a pas grande incidence sur la suite des événements, en effet la réunion du conseil Municipal en vue de l'examen du projet de PLU final devrait se tenir dans le courant du mois d'octobre.

Dans son ensemble cette enquête a suscité beaucoup d'intérêt de la part du public, tous les points sensibles et particuliers ont été abordés malgré la complexité et les particularités du projet du nouveau PLU.

La participation du public (dont certaines personnes impliquées directement ou indirectement dans ce projet), a été d'une aide considérable pour le commissaire-enquêteur. D'ailleurs certains points notamment du règlement du PLU ont été d'un commun accord revus répondant ainsi à une demande forte du public.

5. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS.

Un procès verbal relatant la synthèse des observations, des courriers du public, notifiés sur les registres d'enquête reçus lors de l'enquête publique ainsi que des questions posées par les différentes PPA (sous forme de tableaux), a été adressé par email à la Mairie de Corbeil-Essonnes le 15 juillet 2013, (annexe 5).

6. MEMOIRE DE REPONSE AU PROCES VERBAL

La réponse au PV de synthèse des observations et des courriers reçus a été adressée par la Mairie de Corbeil-Essonnes au Commissaire enquêteur par email et par courrier avec accusé réception le 30 juillet 2013.

Présenté sous forme de tableaux, les réponses apportées par la Mairie de Corbeil-Essonnes sont jointes en (annexe 6).

7. ANALYSES DES OBSERVATIONS

En accord avec le maître d'ouvrage et compte tenu de l'importance des questions soulevées, il a été convenu de procéder au système des « questions/réponses » sous la forme d'un tableau récapitulant l'ensemble des interrogations soulevées par les personnes ayant fait part de leurs avis soit par courrier, pétitions, mails et mention sur les registres d'enquête.

Commentaires du commissaire-enquêteur

Les réponses apportées au public et aux PPA par la Mairie de Corbeil-Essonnes sous la forme d'un tableau (question-réponse) n'appellent pas de remarques particulières de la part du commissaire enquêteur. Ces précisions apportées par les services du maître d'ouvrage permettent non seulement de clarifier la position de la commune de Corbeil-Essonnes dans ses choix et ses décisions dans la projection du Projet de PLU mais aussi de renseigner le public en général sur les nouvelles directions et mesures envisagées.

8. PETITIONS-COURRIERS-OBSERVATIONS

Durant toute la durée de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu 104 pétitions de la part de l'Association Corbeil-Essonnes Environnement.

94 pétitions de la part de l'association des riverains du boulevard Kennedy et des rues adjacentes ont également été remises au commissaire enquêteur.

D'autres associations diverses et de quartiers ont également adressé des courriers et mentionnées des observations sur les différents registres

Sur le registre N°1

06 personnes ont porté des observations de la page 2 à 18

54 lettres ou écrits ont été mentionnés et répertoriés.

Sur le registre N°2

03 personnes ont porté des observations sur les pages 2,3,5 et 6

84 lettres ou écrits ont été mentionnés et répertoriés.

Les différents courriers et pétitions sont joints en (annexe 7)

9. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La ville de Corbeil-Essonnes a souhaité donner des orientations diverses et s'est fixée des objectifs généraux à travers cette révision de PLU afin de retrouver un document d'urbanisme à la fois simple et cohérent.

Le PLU actuellement en vigueur ne correspond plus aux attentes et obligations réglementaires environnementales en lien avec la loi Grenelle 2.

Dans le cadre de cette révision la ville de Corbeil-Essonnes a institué des périmètres d'études sur 09 quartiers à enjeux au titre de l'article L111-10 du code l'urbanisme.

La poursuite de ces objectifs et des futures orientations ont été définies et étudiées par une commission extra municipale avec le soutien technique des bureaux d'études « Synthèse Architecturale et Urba Conseil ». De plus une large concertation de la population (selon les informations données par les services municipaux) a été menée et parallèlement des outils d'information et de communication ont été développés afin de porter à connaissance le projet du PLU. Au delà de ces outils, des réunions publiques ainsi que des commissions extra-municipales d'urbanisme se sont tenues entre 2011 et 2012.

La réalisation du diagnostic et l'analyse de la concertation ont permis d'aboutir au PADD définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. Ce document se décline en neuf grandes orientations qui trouvent leurs traductions au travers du règlement et du zonage du projet de PLU qui ont été développés dans l'étude du dossier.

Le projet de révision du PLU intervient dans un contexte de légalisation et d'encadrement nécessaires aux orientations envisagées, en effet le PLU de 2005 était trop « permissif » et laissait libre cours aux interprétations notamment dans le domaine de l'habitat urbain et de ses règles.

Le règlement ainsi que le zonage ont du être revus et certaines modifications sont intervenues durant l'enquête publique notamment le maintien de la zone UL réclamée par un certain nombre d'administrés.

Néanmoins, des interrogations subsistent et bien que des solutions sont à l'étude notamment dans le domaine de la circulation et du stationnement il n'en demeure pas moins que cette gêne récurrente est largement soulignée et argumentée par l'ensemble des Corbeil-Essonnois. A ce sujet, un diagnostic d'étude de circulation et de stationnement de la ville de Corbeil-Essonnes (version 7) a été réalisé par la société ITER en date du 06/04/2012 qui concrètement relate les différents problèmes et les solutions à apporter en matière de

stationnement et de circulation à court, moyen et long terme. La ville de Corbeil-Essonnes est à l'image des autres villes d'Ile de France et doit faire face à une circulation de plus en plus en augmentation en présence de l'autoroute A6, de la francilienne N104 et de l'axe central de la N7 qui traverse la commune. De plus l'augmentation de l'habitat urbain et le flux démographique en constante progression accroît les problèmes de stationnement « sauvage ». Egalement, l'offre des places de parking insuffisant dans le centre et dans les autres quartiers de la ville rend la situation de plus en plus critique. Le phénomène de non verbalisation des contrevenants favorise cette constatation.

Des projets de parking sont à l'étude notamment autour du futur « pôle » de la gare mais une meilleure gestion du parc de stationnement serait la bienvenue et permettrait aux administrés de renouer avec les artères du centre ville.

La requalification des entrées de ville, la protection et la valorisation du patrimoine, la reconversion des zones d'activités , le développement des Berges de Seine en axe de circulation douce, le redimensionnement du stationnement et des modes de transports, les exigences environnementales (PADD), l'identification des besoins en équipements publics, la protection et la valorisation des zones pavillonnaires , la maîtrise de l'habitat urbain et social et la création des parcs et jardins de proximité sont autant d'atouts et de challenges qui à terme permettront à tous les administrés de la ville de Corbeil-Essonnes de vivre en totale osmose, au delà des contraintes individuelles et collectives, même légitimes.

Le projet du PLU de la ville de Corbeil-Essonnes représente une avancée non négligeable en matière de préservation de l'habitat « pavillonnaire » souhaité par beaucoup d'administrés. Certes des zones « espaces verts » supplémentaires sont souhaitées par une grande partie des administrés, il serait judicieux que cette volonté affichée trouve à court terme une solution acceptable de part et d'autre ne serait-ce que par des aménagements paysagers sur l'ensemble du territoire.

Les interrogations et les préconisations suggérées par les Personnes Publiques Associées (PPA) ont fait l'objet de réponses de la part des services de l'urbanisme de la ville de Corbeil-Essonnes.

Au delà des différentes pétitions et courriers « hostiles » au PLU émanant des associations qui estiment devoir contester le projet de PLU il n'en demeure pas moins que l'idée qui prévaut c'est celle de préserver les intérêts de l'ensemble de la collectivité, de favoriser la concertation et rendre accessible à tous et toutes les informations au fur et à mesure de la réalisation des objectifs du PLU.

10. DECISION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

10.1. Points essentiels

Compte tenu des éléments suivants :

- L'étude du dossier
- Du nouveau règlement associé au projet de PLU
- Des recommandations de la Direction Départementale des Territoires Portant avis sur la demande de PLU de Corbeil-Essonnes dont réponse a été apportée par les services concernés de la ville qui justifient point par point les questions et observations subordonnées à l'accord préalable du PLU
- De l'analyse des diverses observations, courriers et pétitions émanant du public, des services de l'état, des PPA ,des associations et des personnes diverses.
- Des éléments d'appréciation du dossier mettant en balance les avantages et les inconvénients du Projet du PLU
- De l'analyse personnelle et réfléchie du commissaire enquêteur

10.2 Formulation de l'avis

J'émet un **avis favorable au projet de Plan local d'urbanisme** de la commune de Corbeil-Essonnes.

1/ assortie de la réserve suivante :

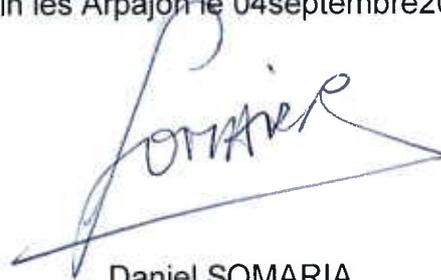
- Retenir un nouveau projet pour l'Ecole d'Infirmières qui soit compatible avec le SDRIF. Le projet actuel tel qu'il est présenté n'est pas en adéquation avec les règles de l'urbanisme et doit être retiré du projet du PLU.

2/ assortie des recommandations suivantes :

- Respecter scrupuleusement les points soulevés par la Direction Départementale du territoire (DDT) notamment dans les objectifs de production de logements répondant à ceux issus de la loi du Grand Paris et déjà déclinés dans le PLH de la communauté d'agglomération Seine Essonne,

- De mieux prendre en compte les atouts considérables dont jouit la commune par sa proximité avec la RN 104 et avec la Seine (développement du transport fluvial),
- Une compensation plus adaptée devra être recherchée sur le territoire de la commune pour palier à l'éventuelle suppression de la zone N de la SNECMA,
- Associer dans la mesure du possible et en toute transparence les acteurs qui ont œuvré préalablement au futur projet du PLU au fur et à mesure de l'avancement des orientations et des objectifs du PLU.

Fait à Saint Germain les Arpajon le 04 septembre 2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Somaria', is written over a large, thin blue triangle that points downwards.

Daniel SOMARIA

Commissaire- Enquêteur

Rapport remis le 05 septembre 2013 au Service de l'urbanisme de la ville de Corbeil-Essonnes