

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

A la modification du Plan Local d'Urbanisme

Sur le territoire de la commune de Corbeil-Essonnes (91)

Du 23 mai au 25 juin 2016

RAPPORT DE L'ENQUETE

Fascicule 1

Commissaire enquêteur Michel GARCIA

Table des matières

1^{ERE} PARTIE – F ASCICULE 1 – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	3
1 – PREAMBLE	3
1.1 - L'enquête publique.	3
1.2 - Le commissaire enquêteur.	3
1.3 - Cadre juridique de l'enquête publique.	4
1.4 - Rappel succinct de la procédure à destination du public	7
2 – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	8
2.1 - Historique du plan local de l'Urbanisme	8
2.2 - Choix de la procédure et objectifs de la modification.	9
2.3 - Les modifications en détail.	10
4. – PRESENTATION DE LA COMMUNE.	27
4.1 - Contexte territorial.	28
5. – CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'ENQUETE.....	28
5.1 - Les Pièces administratives.....	28
5.2 - Composition du dossier soumis à l'enquête.....	29
5.3 - La Notice explicative	29
5.4 - Le règlement modifié	30
5.5 - Désignation du commissaire enquêteur.....	30
5.6 - Le registre d'enquête.	31
5.7 - Arrêté du maire.....	31
5.8 - Dates et durée de l'enquête publique.	31
5.9 - Visite des lieux.	32
5.10 - Contact avec d'autres autorités.....	32
5.11 Concertation au titre de l'article L. 300 du code de l'urbanisme.....	32
5.12- Informations du public.....	32
5.13 - Concertation au titre de l'article L. 300 -2 du code de l'Urbanisme.	33
6. – FIN DE L'ENQUETE	36
6.1 Réunion de fin d'enquête.....	36
7. – PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS	36
8. – LES OBSERVATIONS :	37
8.1 - Les observations du public :	37
9. – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS.	55
10. – CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE ET CONCLUSIONS.....	56
10.1. - Sur la forme et la procédure de l'enquête.	56
10.2. - Validité de l'enquête.....	56
10.3. - Sur le fond de l'enquête.	56

1^{ère} PARTIE – F ASCICULE 1 – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – PREAMBLE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Corbeil -Essonnes.

1.1 - L'enquête publique.

Il existe deux principaux types d'enquête publique :

- ✓ Celles relevant du code de l'expropriation.
- ✓ Celles relevant du code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la partie prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision. L'enquête publique est dirigée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête selon l'importance du projet.

1.2 - Le commissaire enquêteur.

Il accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, qui est de permettre à l'autorité ayant pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, que l'enquête publique peut permettre de recueillir auprès du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée sur une liste d'aptitude départementale, par le président du Tribunal Administratif.

Ce mode de désignation par une autorité judiciaire, garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et, dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions motivées est un avis personnel.

1.3 - Cadre juridique de l'enquête publique.

La présente enquête relève du code de l'environnement (articles L et R 123 – 1 et suivant).

Toutefois, s'agissant du Plan Local d'Urbanisme communal, sa réalisation a pris en compte différents codes, lois ou autres règlements notamment :

- ✓ Le code général des collectivités locales,
- ✓ Le code de l'urbanisme.

Article L.123-13-1 du code de l'urbanisme sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet. Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.123-13-2 du code de l'urbanisme

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête. A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

Article R.123-19 du code de l'urbanisme

Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le maire dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'enquête concernant un plan local d'urbanisme vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à ce plan à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté lorsque le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces mentionnées à l'article R. 112-4 ou à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, l'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et à l'article L. 123-10 du présent code. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. * 121-1. L'approbation du plan local d'urbanisme dispense de l'enquête préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques communales prévus à ce plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à l'enquête prévue au premier alinéa du présent article. Cette dispense n'est applicable aux voiries nationale et départementale que si l'acte d'approbation est accompagné de l'avis conforme, selon le cas, du préfet ou du président du conseil départemental relatif à ce classement ou déclassement.

Article R.123-9 du code de l'environnement

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

- 1° L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée;
- 2° La ou les décisions pouvant être adoptée (s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation;
- 3° Le nom et les qualités du commissaire-enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants;
- 4° Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire-enquêteur ou à la commission d'enquête,

5° Les lieux, jours et heures où le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations;

6° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagés;

7° La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête;

8° L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés;

9° L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté;

10° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables;

11° L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées;

12° Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article R.123-13 du code de l'environnement

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire-enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

1.4 - Rappel succinct de la procédure à destination du public

Pour le projet en question, l'enquête s'est déroulée sur le seul territoire de la ville de Corbeil-Essonnes.

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à un mois, avec une possibilité de prorogation exceptionnelle de 15 jours.

Le commissaire enquêteur a estimé que pour ladite enquête ce délai supplémentaire n'était pas nécessaire compte tenu que l'information en amont avait été suffisante.

A l'expiration du délai d'enquête, conformément au code de l'environnement¹, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du / ou des registres, le commissaire enquêteur rencontre sous huitaine, le maire ou/et les services d'urbanisme et leur communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le maire et/ou les services de l'urbanisme disposent d'un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur:

⇒ Etablit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la composition du dossier et l'organisation de l'enquête

⇒ Joint des pièces figurant dans le dossier de l'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et le cas échéant les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

⇒ Consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête ou à la date prescrite en cas de demande motivée de report de ce délai, le commissaire enquêteur transmet, au maire de la commune, le dossier de l'enquête avec le rapport, les conclusions motivées et les annexes.

¹ Article R.12361 à R123-27

Il transmet simultanément une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes au Président du Tribunal Administratif de Versailles et au Préfet du Département de l'Essonne.

Une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes sera tenue à la disposition du public pendant la durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la mairie.

Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi modifiée n° 78-753 du 17 juillet 1978.

2 – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

Les différents points de la présente modification du PLU portent sur plusieurs objets :

- Création et modification d'emplacements réservés, mise à jour du tableau des emplacements réservés.
- Des modifications portant sur le règlement du PLU :
 - Modifications d'ordre général
 - Modifications particulières à certaines zones
 - Modification portant sur la création du sous-secteur UBC de la zone UB
 - Compléments et modifications apportés au chapitre portant sur les définitions
 - Modifications d'ordre général portant sur le chapitre concernant les normes applicables en matière de stationnement
 - Modifications et compléments aux dispositions générales.

2.1 - Historique du plan local de l'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. Une nouvelle révision générale du Plan Local d'Urbanisme 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.

Par délibération du 18 novembre 2013, le Conseil Municipal de la ville de Corbeil-Essonnes a approuvé son PLU.

Ce dernier a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 octobre 2014.

Par délibération du 9 juillet 2015 la Commune de Corbeil-Essonnes a décidé d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec pour objectifs notamment de :

- prendre en compte des modifications et adaptations du règlement du PLU;
- créer et supprimer des emplacements réservés;

La même délibération a précisé que la procédure de modification porte sur l'intégralité du territoire communal.

2.2 - Choix de la procédure et objectifs de la modification.

La procédure de modification du PLU relève des dispositions des articles L123.13-1 et suivants du code de l'urbanisme issus de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, entrées en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013 et modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Conformément à l'article L123-13-1 Code de l'Urbanisme, pour que la procédure de modification du PLU puisse être mise en œuvre, celle-ci ne doit pas:

- Porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD);
- Avoir pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ces différentes conditions sont respectées par la présente modification.

En effet :

- Elle ne remet pas en cause les orientations du PADD;
- Les différentes parties du territoire de la commune concernées par cette procédure ne comportent pas d'Espace Boisé Classé. Par ailleurs, les évolutions apportées dans le cadre de cette modification du PLU ne portent pas atteinte à une zone agricole (telle que définie à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme), et n'ont

pas pour effet de réduire une zone naturelle et forestière (dénommée zone N dans l'actuel PLU) ;

- Ses différents objets n'ont pas pour effet de modifier les différents périmètres de protection environnementaux ou paysagers ;
- Elle n'a pas vocation à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

2.3 - Les modifications en détail.

2.3.1 : Création d'un emplacement réservé pour favoriser l'alignement du boulevard Henri Dunant côté impair entre les numéros 51 et 61 ter.

Il s'agit de rendre homogène l'emprise du boulevard Henri Dunant en bordure de l'opération inscrite au PNRU de Montconseil. En effet, les constructions récentes réalisées entre le 51 et le 61 ter ont permis d'élargir le boulevard.

La propriété du 55 est la seule à ne pas être alignée sur ce tronçon du boulevard.

En conséquence, un emplacement réservé est créé au profit de la commune de Corbeil Essonnes afin de terminer l'alignement du boulevard sur les parcelles section AV parcelles 326 et 287 pour une surface de 172m².

2.3.2 : Modification de l'emplacement réservé n° 23.

L'emplacement réservé n°23 d'une surface de 8080 m² est destiné à la création d'un parc de stationnement. En effet, était prévu sur le site, la construction d'un équipement de salles des fêtes et de réception ainsi que d'exposition. Ce futur équipement nécessitait une importante surface de stationnement et avait conduit à la création de l'emplacement réservé n°23 pour 8080 m².

L'équipement culturel a été abandonné à cet emplacement. Toutefois, un besoin scolaire a émergé compte tenu de la difficulté à trouver d'autres emplacements pour une nouvelle école.

Ainsi, l'emplacement réservé n°23 est affecté pour 5600m² à la création d'un équipement scolaire, tout en maintenant une partie pour du stationnement.

De plus, compte tenu du dévoiement nécessaire du chemin des Mozards afin de contourner la future école, l'emplacement réservé n°23 est porté à 11 128m².

2.3.3 : Création d'un emplacement réservé pour favoriser l'alignement du boulevard Henri Dunant côté impair entre les numéros 65 et 75.

Il s'agit de rendre homogène l'emprise du boulevard Henri Dunant en continuité de l'opération inscrite au PNRU de Montconseil. En effet, les constructions récentes réalisées entre le 51 et le 61 ter ont permis d'élargir le boulevard.

Les propriétés du 65 au 75 correspondent au tronçon du boulevard joignant le boulevard John Kennedy et il s'agit d'harmoniser l'emprise du boulevard pour pouvoir y créer des circulations douces et du stationnement.

En conséquence, un emplacement réservé n°44 est créé au profit de la commune de Corbeil - Essonnes afin de terminer l'alignement du boulevard sur les parcelles section AV 228, 231, 201, 200, 188, 186, 202 et parcelles section BE 79, 43, 142, 143 pour une surface de 596m².

2.3.4 : Des compléments et modifications apportés à l'annexe portant sur les définitions du PLU.

Accès et circulation internes

Afin de préciser l'utilisation des circulations internes, il est précisé que les zones de dégagement de stationnement ne sont pas considérées comme circulations internes, car elles répondent à d'autres normes de dimensions.

Annexe et bâtiments annexes

Il est précisé que les annexes peuvent être accolées aux bâtiments principaux. En effet, le fait de maintenir une distance entre annexe et bâtiment principal peut être préjudiciable à la création de certaines annexes. Par ailleurs, il était utile de donner plus d'exemples de ce qui est considéré comme annexe. D'où le rajout des piscines, pergolas, garages...

Attique

Est ajoutée une définition supplémentaire de l'étage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que les étages inférieurs afin de cadrer l'architecture des parties hautes des immeubles.

Emprise au sol

Est ajoutée une précision quant au calcul de l'emprise au sol afin de ne pas grever les constructions elles-mêmes.

N'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol les terrasses non couvertes de plain-pied situées à moins de 0 m 60 du terrain naturel en rez-de-chaussée ainsi que les rampes d'accès parking, constituées de matériaux perméables ainsi que les rampes d'accès P.M.R.

Espace libre – Terrain libre

Une définition de l'espace libre et terrain libre est ajoutée afin de les distinguer des espaces verts.

Espace ne comportant ni occupation du sol, ni du sous-sol.

Possibilité de construire à l'alignement (disposition graphique)

Les parcelles section AC 495 et 497 supportent un ensemble commercial dénommé « Centre commercial des Tarterêts »

Afin de favoriser son évolution et son développement, il est proposé d'autoriser les constructions à l'alignement de la rue du Général de Gaulle dans la continuité de ce qui a déjà été réalisé et ainsi d'avoir une cohérence urbaine sur le secteur.

IV. Modifications spécifiques portant sur les zones UB, UC et UH

Article 2 : Modification des règles de typologie de logement en application des dispositions de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme dans le cas de programme de résidences jeunes travailleurs, étudiants et hôtelières.

L'article 2 prévoit dans les zones UB, UC et UH que les nouvelles opérations et les opérations conduisant à une division de logements existants ne pourront être composées de plus de 40% de T1 et de T2. Les T5 devront représenter 5% minimum du programme quand ce dernier comporte au moins 20 logements.

Cette disposition rend impossible la création de résidences jeunes travailleurs, étudiants et hôtelières. Il est ainsi proposé de ne pas soumettre à cette obligation ce type de programme.

Article 2 : Modification du calcul de la proportion de T5 dans les règles de typologie de logement en application des dispositions de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

L'article 2 prévoit dans les zones UB, UC et UH que les nouvelles opérations et les opérations conduisant à une division de logements existants ne pourront être composées de plus de 40% de T1 et de T2. Les T5 devront représenter 5% minimum du programme quand ce dernier comporte au moins 20 logements.

Cette dernière obligation ne correspond pas forcément aux besoins et aux capacités d'investissement des ménages. Il est ainsi proposé d'intégrer dans le calcul de cette obligation de 5% minimum, les logements dont la surface et la modularité permettent l'aménagement d'un T5.

Modifications spécifiques portant sur la zone UB.

Article 13 : Obligation d'arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain libre sauf dans le cas de parc de stationnement souterrain occupant la parcelle.

La zone UB correspond principalement à un tissu dense et central sur lequel porte les plus importants projets de requalification urbaine et d'aménagement d'équipement et de services publics dont des parcs de stationnement privés ou publics.

Ces parcs de stationnement visent à répondre aux besoins des habitants et des utilisateurs du centre-ville, de la gare, des commerces et des différents équipements et services publics.

Afin de favoriser la réalisation de parc de stationnement souterrain, il est proposé de supprimer l'obligation d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain dans le cas de parc de stationnement souterrain occupant la parcelle.

Modification spécifique portant sur la zone UA

Article 12. Nombre de stationnement – Principes – Modification de l'obligation de création de place de stationnement pour les réaménagements de bâtiment existant se traduisant par la création d'un logement supplémentaire par niveau

Les règles actuelles du PLU imposent en zone UA une obligation de création de stationnement importante tant dans le cadre de programme neuf que de réhabilitation : 1 place/50 m² de SDP.

Cette règle complexifie voir rend impossible certaines réhabilitations de bâtiments anciens. Il est ainsi proposé de limiter cette obligation aux opérations de réhabilitation qui ont pour objet de créer plus d'un logement supplémentaire par niveau.

Modification spécifique portant sur la zone UPM

Article 12 : Nombre de places de stationnement.

Toutefois, les projets de logements sont exonérés de la création de places visiteurs, l'offre de stationnement de surface étant suffisante au sein de la zone UPM.

En effet, la création de la zone UPM correspond à une volonté de dé-densification du cœur du quartier de Montconseil avec la création d'un parc et il apparaît que le réseau viaire est largement dimensionné pour accueillir le stationnement occasionnel des visiteurs.

Modification portant sur la création du sous-secteur UBC de la zone UB.

1. Etat initial de la Zone UB.

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 comprend :

- Les quartiers qui se sont constitués progressivement au cours du XX^{ème} siècle dans un périmètre délimité par les centres ville de Corbeil, d'Essonne, la voie ferrée et la rivière ;
- Les quartiers qui se sont constitués progressivement au cours des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles le long des principaux axes;
- Les opérations mixtes récentes, telles que l'îlot rue Saint-Nicolas, l'îlot rue René Cassin ou encore le secteur situé entre la RN7 et le quartier des Tarterêts;

- Quelques secteurs d'habitat isolés au sein du tissu économique des zones d'activités.

Elle comporte deux secteurs:

- Le secteur UBa, dans lequel les constructibilités sont plus fortes pour favoriser la mutation d'un tissu ancien et vétuste (rue de la Papeterie, Rive Droite).
- 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.

Certaines parties du secteur UB connaissent depuis quelques années un processus de renouvellement qui a vu et qui voit se développer des programmes de logement qualitatif en lieu et place du tissu urbain ancien et de friches.

C'est le cas du secteur de Centre-ville, situé entre la rue Féray, le boulevard Creté et la rue Champlouis, qui comprend notamment le site de l'ancien tribunal et des parcelles entourant la place Salvandy. Ce secteur est en cours de mutation avec plusieurs programmes en cours de développement.



Opération Rue Champlouis,

C'est aussi le cas du secteur situé entre la rue Saint Spire et la Seine et plus particulièrement, de la rue Villoison et de l'emprise dite de « la Laiterie des Bas Vignons » qui a d'ores et déjà fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain il y a quelques années.

C'est enfin le cas du secteur situé rive droite autour de la rue Waldeck Rousseau et de la rue de Paradis, qui constitue l'entrée de ville à requalifier notamment en élargissant la rue Waldeck Rousseau et dans son prolongement la rue du 14 juillet.

2. Justifications des modifications

Création d'un sous-secteur UBc par la modification du plan de zonage et du règlement UB

Afin de répondre aux enjeux de requalification des secteurs Salvandy/Féray, Villoison/Laiterie et Waldeck Rousseau, la procédure de modification du PLU porte sur la création d'un sous-secteur UBc par modification du plan de zonage et du règlement UB.

Cette modification institue des règles adaptées permettant de favoriser le renouvellement urbain de ces secteurs. Ces règles visent à promouvoir une morphologie urbaine homogène en terme de hauteur des constructions et une certaine qualité urbanistique et paysagère.

- **Le secteur « Salvandy/Féray »** : Ce secteur constitue l'entrée du centre ancien de la commune. Il s'organise autour de la place Salvandy, de la rue Féray et de la rue Champlouis. Un programme immobilier est en cours de construction rue Champlouis et un projet est en cours de développement sur le site de l'ancien tribunal qui a été démoli.

Les objectifs de la procédure de modification du PLU sont d'accompagner ce processus de renouvellement afin de renforcer la qualité urbanistique de la Place Salvandy par le développement de façades homogènes et harmonieuses, de favoriser la création de places de stationnement, notamment publiques en sous-sol, et de faciliter d'éventuelles travaux d'extension et de rénovation de l'école Galignani. Pour cela il s'agit de revoir la règle de coefficient d'emprise au sol pour permettre une emprise constructible maximum de 70% et de supprimer l'obligation des 30% d'espace vert végétal perméable et de préservation des plantations existantes.

- **Le secteur « Villoison/Laiterie »** : Des programmes de construction ont déjà été réalisés sur ce secteur (programme Laiterie des Bas Vignons). Ils ont permis de renouveler une partie de ce tissu avec des bâtiments dont la hauteur correspond à du R+4.

Sur ce secteur l'objectif est de poursuivre le renouvellement urbain en autorisant une hauteur correspondant aux bâtiments récemment construits (R+3+attique) en adaptant les règles de hauteur et recul en limite de zone UH.

3. Justifications des modifications

- **Le secteur « Waldeck-Rousseau »** : ce secteur est situé en limite immédiate de Saint-Germain-lès-Corbeil, formant ainsi une des entrées de ville de la commune. Il est constitué de nombreuses parcelles mutables et est grevé par un emplacement

réservé au profit de la commune en vue d'élargir la rue Waldeck Rousseau (Emplacement Réserve n° 26 du PLU).

La procédure de modification du PLU doit favoriser la mutation urbaine de ce secteur par une hauteur plus importante (R+3+attique) permettant ainsi l'élargissement de la rue Waldeck Rousseau et la constitution d'un front urbain qualitatif de part et d'autre de cette rue.

4. Présentation des modifications du PLU

La procédure de modification du PLU porte sur des modifications à apporter au plan de zonage et au règlement d'urbanisme.

Les modifications graphiques portant sur la création d'un sous-secteur UBc

La **création d'un sous-secteur UBc** au sein de la zone UB va permettre de favoriser et d'accompagner la mutation de tissus urbains hétérogènes en donnant une cohérence de hauteur au regard soit de constructions existantes, soit de projet d'élargissement de voirie.

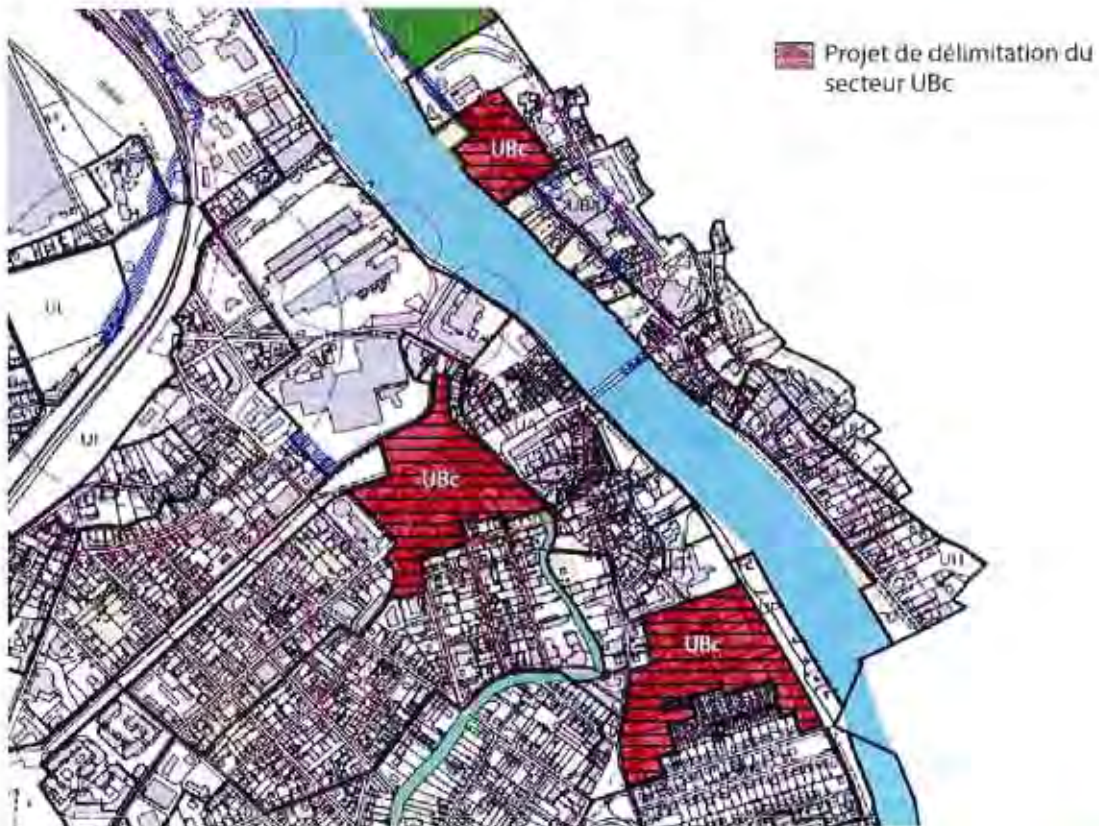
Les contraintes de hauteur ou de retrait en limite de zone UH sont adaptées pour poursuivre la requalification du front de Seine dans la continuité et en harmonie avec les bâtiments existants.

Ce sous-secteur facilitera la création de parking de stationnement souterrain pour les programmes comprenant des commerces, des bureaux et service public en donnant la possibilité de construire sur une emprise au sol de 70% maximum.

Extrait du plan de zonage actuel (zones UB, UBa et UBb)



Extrait du plan de zonage projeté (zone UBc) - PLAN MODIFIÉ



- **Les modifications réglementaires apportées à la zone UB**

La création d'un secteur UBc prévoit l'insertion de nouvelles dispositions au sein du règlement de la zone UB.

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux rives de l'Essonne	
Rédaction actuelle	Projet de modification
c) Pour le secteur UBa, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 3 m minimum.	c) Pour les secteurs Uba et UBc , les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 3 m minimum.

Le secteur UBc reprend la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux rives de l'Essonne du secteur Uba: alignement ou recul de 3 m minimum.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Rédaction actuelle	Projet de modification
Dans tous les cas, si la limite séparative correspond à une limite entre la zone UB ou UBb et la zone UH, les constructions doivent être édifiées en recul. Dans ce cas la marge de recul est au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres.	Dans tous les cas, si la limite séparative correspond à une limite entre la zone UB ou UBb et la zone UH, les constructions doivent être édifiées en recul. Dans ce cas la marge de recul est au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres. Cette règle ne s'applique pas à la zone UBc.

Afin de favoriser la mutation des tissus urbains du secteur UBc et de permettre la poursuite de la requalification du front de Seine, la règle d'implantation des constructions en recul des limites de la zone UH ne s'applique pas dans ce secteur.

Article UB9 – Emprise au sol	
Rédaction actuelle	Projet de modification
-	<i>Pour le sous-secteur UBc, en cas d'opération mixte en rez-de-chaussée (habitat et commerces, et/ou bureaux, et/ou service public), l'emprise au sol maximum pourra être de 70% pour l'ensemble.</i>

Afin de favoriser la création de parking souterrain pour les commerces, les bureaux ou les services publics et ainsi de répondre aux problématiques de stationnement sur le centre-ville de la Commune, les programmes mixte en rez-de-chaussée peuvent bénéficier d'une emprise au sol maximum de 70%.

Article UB10 – Hauteur maximum des constructions	
Rédaction actuelle	Projet de modification
-	<i>En UBc : la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3+Attique</i>
<p>b - Dispositions particulières :</p> <p>Cas particulier de la zone UB située en limite d'une zone UH : Dans une bande de 20 m comptée à partir de la limite séparative avec la zone UH, la hauteur maximale ne pourra excéder 10 mètres.</p>	<p>b - Dispositions particulières :</p> <p>Cas particulier de la zone UB située en limite d'une zone UH : <i>à l'exception du sous-secteur UBc</i>, dans une bande de 20 m comptée à partir de la limite séparative avec la zone UH, la hauteur maximale ne pourra excéder 10 mètres.</p>

Afin de favoriser la mutation du tissu urbain, la hauteur maximale des constructions en UBc est fixée à R+3+attique contre R+2+attique actuellement pour le secteur UB et la disposition

particulière qui limite la hauteur à 10 m maximum dans une bande de 20 m en limite de zone UH ne s'applique pas en secteur UBc.

Article UB13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	
Rédaction actuelle	Projet de modification
30 % minimum de la surface de la parcelle devra être traité en espace vert perméable cette surface devra être plantée ou recevoir un aménagement paysager de qualité sauf en UBa (...)	30 % minimum de la surface de la parcelle devra être traité en espace vert perméable cette surface devra être plantée ou recevoir un aménagement paysager de qualité sauf en sous-secteurs UBa et UBc (...).
Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent (...)	Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent sauf en sous-secteur UBc (...)

Incidences des modifications du PLU sur l'Environnement

Les modifications apportées au PLU en vigueur permettront d'améliorer la qualité urbaine et paysagère de la ville.

- **Milieu urbain:** Les nouvelles règles relatives notamment au secteur UBc (implantation, emprise, hauteur...) vont permettre de répondre à la problématique de stationnement en centre-ville et ainsi faciliter le fonctionnement urbain de ce dernier. En autorisant une hauteur correspondant à des hauteurs existantes, ces règles vont faciliter le développement de nouvelles opérations résidentielles qui permettront de mettre en valeur la Place Salvandy, valoriseront les quartiers Villoison/Laiterie et Waldeck Rousseau tout en assurant une continuité avec le tissu environnant. Sur le quartier Waldeck Rousseau, ces nouvelles règles permettront de requalifier la rue Waldeck Rousseau en l'élargissant et ainsi requalifier cette entrée de ville.
- **Milieu naturel :** Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause la protection de l'environnement naturel: la création du sous-secteur UBc prévoit des évolutions qui auront un impact modéré sur l'environnement puisqu'elles visent à réaménager des secteurs déjà urbanisés ou à créer des quartiers neufs. Les nouveaux programmes répondront aux dernières normes environnementales qui

s'appliquent au niveau national favorisant ainsi une meilleure préservation de l'environnement.

- **Population, logement, équipements** : La modification du PLU, en permettant l'émergence de nouvelles opérations immobilières, permettra de répondre aux besoins en terme de logement, conformément à la stratégie de développement urbain voulue par les services d l'Etat et la Municipalité.

Les modifications du PLU n'ont pas d'incidence sur le milieu physique.

Effets des modifications et Compatibilité des modifications avec les documents d'urbanisme en vigueur

I. Effets des modifications sur le PLU actuel

Les modifications du Plan Local d'Urbanisme proposées dans le présent document ont pour objet :

- De modifier la liste des emplacements réservés
- De compléter le lexique
- D'apporter des modifications à l'annexe stationnement
- D'apporter des modifications au plan de zonage et aux règlements

L'ensemble de ces modifications ne portent pas atteintes à l'économie générale du PLU. **Le PADD n'a pas été modifié et les objectifs du projet de ville inscrits dans le PLU approuvé en 2013 n'ont pas été modifiés.**

II. Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

Le PLU actuel est compatible avec les lois d'urbanisme en vigueur. S'agissant d'une **modification, la compatibilité par rapport aux lois d'aménagement n'est pas remise en cause.**

III. Compatibilité avec les objectifs supra communaux

Ce projet de modification est compatible avec les impératifs supra communaux, notamment les directives du Schéma Directeur de la Région Ile de France de 2013. En effet, les modifications concernent une zone urbanisée du SDRIF.

Cette modification respecte donc les conditions sus mentionnées. Son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire du règlement et des mises à jour.

La commune profite de cette procédure pour corriger et ajuster quelques dispositions réglementaires dans le but de faciliter leur compréhension ainsi que leur application et permettre plus de souplesse dans la réalisation de travaux d'amélioration ou d'agrandissement de bâtiments existants.

L'application de la règle qui prévoit, que s'appliquera le règlement le moins contraignant dans le cadre de conflit possible des textes, constitue une mesure de simplification pour favoriser la construction.

La mise en conformité avec la loi ALUR entraîne l'adaptation de certaines dispositions jusqu'ici encadrées par l'application du COS. Ces modifications permettront de contrôler le volume des constructions ainsi que l'équilibre entre leurs destinations et permettront la diversification du parc de logements tout en préservant le secteur pavillonnaire.

4. – PRESENTATION DE LA COMMUNE.

Ville de Corbeil-Essonnes



4.1 - Contexte territorial.

Corbeil-Essonnes est situé à vingt-neuf kilomètres au sud-est de Paris, dans le département de l'Essonne dont Evry est la Préfecture en région Île-de-France. Elle est le chef-lieu du canton de Corbeil-Essonnes.

C'est une ville industrielle, bénéficiant de la présence de la Seine et de l'Essonne, il y a de nombreux moulins situés sur la Commune.

Elle est traversée par la RN 7, l'autoroute A6 et la Francilienne. Cette commune est desservie par 5 gares et un réseau de transports en commun très dense.

Elle est issue de la fusion en 1951 de deux communes Corbeil et Essonnes, elle est la seconde ville du département d'une superficie de **1 102 hectares**. Le territoire communal est bordé par neuf communes: Evry, au Nord chef-lieu du département Saint-Germain-lès-Corbeil, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Morsang-sur-Seine, à l'Est, Lisses, Villabé, Ormoy, à l'Ouest, Coudray-Montceaux, au Sud.

La commune faisait partie de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne créée par arrêté préfectoral du 19 décembre 2002 et depuis le 1^{er} janvier 2016, du Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart.

La commune compte environ **48300 habitants** en 2013.

5. – CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'ENQUETE.

Le dossier a été constitué par la Direction de l'aménagement urbain de la mairie et comprend l'ensemble des pièces nécessaires suivantes ci-après.

5.1 - Les Pièces administratives.

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

1. une notice explicative et un rapport de présentation ;

2. un règlement se substituant à celui contenu dans le PLU révisé en 2013 et modifié en 2014

- Compléments et modification apportés au chapitre portant sur les définitions
- Modifications d'ordre général portant sur le chapitre concernant les normes applicables en matière de stationnement
- Modifications et compléments aux dispositions générales

3. un plan de zonage se substituant à celui contenu dans le PLU révisé en 2013 et modifié en 2014;

5. La liste des emplacements réservés se substituant à celui contenu dans le PLU révisé en 2013 et modifié en 2014 ;

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

La procédure de modification d'un PLU La procédure de modification du PLU relève des dispositions des articles L123.13-1 et suivants du code de l'urbanisme issus de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, entrées en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013 et modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

5.2 - Composition du dossier soumis à l'enquête

1. Pièces administratives
2. Pièce n°1 Notice explicative et rapport de présentation
3. Rapport de présentation.Partie2 : Choix retenus pour établir le plan d'aménagement et de développement durable
3. Règlement modifié
4. Plan de zonage 5.1, plan global
5. Plan 5.2. Plan zonage Nord-Ouest
6. Plan 5.3 Plan de zonage Nord-Est
7. Plan 5.4 Plan de zonage Sud
8. Plan 5.5 Plan de la zone UPM

NB : Les autres pièces du PLU sont conservées sans modification

5.3 - La Notice explicative

- Elle se compose de 37 pages reliées :

Le rappel par lequel la ville de Corbeil-Essonnes a approuvé son plan Local de L'Urbanisme (PLU) le 18 novembre 2013, ce dernier a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvé par une délibération du Conseil municipal le 27 octobre 2014.

Par délibération du 9 juillet 2015 la Commune de Corbeil-Essonnes a décidé d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec pour objectifs notamment de :

- prendre en compte des modifications et adaptations du règlement du PLU;
- créer et supprimer des emplacements réservés;

La même délibération a précisé que la procédure de modification porte sur l'intégralité du territoire communal.

Le Rapport de présentation.Partie2 : Choix retenus pour établir le plan d'aménagement et de développement durable, expose toutes les modifications avec les justifications qui ont présidées à ces choix. Ce document de 97 pages est relié et les addendum écrit en vert.

5.4 - Le règlement modifié

Il fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.123 -1 du code de l'urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire et définit en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions .

Cela concerne les règles de stationnement, les alignements et des hauteurs de plancher habitables en fonction du niveau des Plus Haute Eau Connue (PHEC). Il y a également une mise à jour des espaces réservés.

Ce document de 134 pages reliées comportait en police de caractère vert les modifications nouvelles apportées et en caractère rouge barré, les éléments supprimés.

Ces modifications apparaissent clairement dans l'ensemble du dossier ainsi que dans le règlement modifié. Elles ne laissent aucune ambiguïté pour leur lisibilité et leur compréhension.

De plus, les crues qui se sont déroulées pendant la durée de l'enquête sur le territoire communal ont plus que démontré l'acuité de ce problème et du principe de précaution en modifiant la hauteur des planchers habitables.

5.5 - Désignation du commissaire enquêteur

L'enquête publique objet de ce rapport, a été organisée dans les conditions décrites ci-après. Elle n'a donné lieu à aucune difficulté.

Après avoir été nommé le 18 avril 2016 par décision n° E 16 000046/78 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles (cf. annexe) comme Commissaire enquêteur, avec Monsieur LENTIGNAC Jean Pierre comme suppléant pour cette enquête publique ayant pour objet : la Modification du PLU de Corbeil-Essonnes. J'ai pris contact avec la commune afin de pouvoir disposer dans les meilleurs délais, du dossier de Modification du PLU.

Un premier contact téléphonique a été pris avec la Direction de l'Aménagement Urbain, le 20 avril 2016 avec Monsieur Richard CARRE responsable du service.

Un rendez-vous a été organisé le jeudi 28 avril dans le bâtiment administratif, en présence de :

Monsieur Jean François BAYLE, Maire adjoint en charge de l'Urbanisme,

Monsieur Richard CARRE, Directeur de l'Aménagement Urbain

Monsieur Jean Pierre LENTIGNAC mon suppléant.

Lors de ce rendez-vous, M. CARRE nous a présenté le dossier en cours de préparation avec l'ensemble des modifications.

Nous avons fixé le calendrier des permanences conformément à l'article R.123-9 du code de l'environnement.

Compte tenu du dossier portant sur les points inscrits à cette modification PLU, et afin d'offrir une lisibilité suffisante au public, nous avons pris ensemble la décision que le commissaire enquêteur tiendrait 4 permanences.

Ces permanences se sont déroulées aux dates suivantes.

- Lundi 23 mai 2016 de 14 h à 17 h
- Mercredi 15 juin 2016 de 14h à 17h
- Lundi 20 juin 2016 de 14 H à 17 h
- Samedi 25 juin 2016 de 9h à 12 h

Il n'a pas été prévu de réunions d'information et d'échange.

Le vendredi 20 mai 2016, j'ai rencontré de nouveau Monsieur CARRE pour vérifier la composition du dossier soumis à l'enquête publique et m'assurer qu'il était complet avant la première permanence. Les personnes publiques associées n'ayant pas toutes répondues, j'ai invité Monsieur CARRE à mettre une chemise avec l'ensemble des courriers partis. Tous les documents de la modification du PLU ont été mis à ma demande sur le site web de la mairie.

5.6 - Le registre d'enquête.

Dont toutes les pages (32) sont cotées et paraphées par le commissaire enquêteur.

Le commissaire confirme et certifie que le dossier est complet.

5.7 - Arrêté du maire.

L'arrêté N° : 2016/768 a précisé les modalités de l'enquête conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme. Il reprenait les 8 points de cet article.

5.8 - Dates et durée de l'enquête publique.

Cette enquête publique d'une durée de 34 jours consécutifs, s'est déroulée du 23 mai au 25 juin 2016 inclus.

En dehors de ces permanences, le public a pu prendre connaissance du dossier aux heures habituelles de la mairie à savoir :

Lundi, mardi, mercredi, vendredi : 8 h 45 à 12 h et 13h 45 à 17h 15

Jeudi : 13 h 45 à 17 h15

Samedi : 9h à 12h.

5.9 - Visite des lieux.

Avec mon suppléant, j'ai visité les lieux le 20 juin 2016 avec Monsieur Jean François BAYLE, maire adjoint en charge de l'urbanisme et Monsieur CARRE Directeur de l'Aménagement Urbain.

Nous sommes allés voir les zones concernées par la modification liée aux crues et 2 points de règlements abordés par des constructeurs lors des permanences.

5.10 - Contact avec d'autres autorités

Il n'y a pas eu de contact avec d'autres autorités.

5.11 Concertation au titre de l'article L. 300 du code de l'urbanisme.

Concertation ;

Il n'y a pas eu de réunion spécifique sur la modification du PLU.

5.12- Informations du public.

Affichage réglementaire

L'article 7 de l'arrêté du 28 janvier 2015 fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis de l'enquête publique.

L'information des habitants annonçant l'enquête publique a fait l'objet des affichages réglementaires sur tout le territoire (annexe) à compter **du 5 mai 2016** notamment sur les panneaux administratifs jusqu'au 25 juin 2016 inclus pour toute la durée de l'enquête.

Lieux d'affichage :

Lors de la visite des lieux pendant l'enquête, le Commissaire enquêteur a pu vérifier que les avis annonçant l'enquête par voie d'affiche, ont bien été apposés dans des lieux accessibles au public

Le nombre de panneaux d'affichage administratif (pour l'avis d'enquête) est au nombre de 6, notamment devant les mairies de quartier, et les panneaux lumineux au nombre de 7, soit un total de 13 panneaux.

Informations sur internet :

Cet avis d'ouverture d'enquête publique est paru sur le site internet de la ville dès le 5 mai 2016.

Suite à une demande exprimée par une habitante dans le registre, j'ai demandé à ce que l'ensemble du dossier de la modification du PLU soit consultable sur le site Internet de la Mairie.

Annonces légales :

Le code de l'environnement (Article R1236 – 11) impose qu'un avis portant les **indications mentionnées à l'article R 123-9** paraisse dans les deux journaux régionaux ou locaux quinze jours au moins avant le début de l'enquête puis rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci. Les annonces légales d'avis d'enquête (annexe reprenant les modalités de l'arrêté municipal) ont été publiées dans les journaux suivants :

- *Le Parisien des jeudi 5 et mardi 24 mai 2016*
- *Le Républicain des jeudi 5 et 26 mai 2016*

Les dates de parution sont conformes à la réglementation en vigueur.

5.13 - Concertation au titre de l'article L. 300 -2 du code de l'Urbanisme.

5.13.1 Concertation préalable des personnes publiques associées

Ce projet de modification du PLU a été soumis par la commune aux personnes publiques par lettre recommandée le 04 avril 2016.

Toutes les personnes publiques associées n'ayant pas répondu, j'ai demandé au Directeur du service de mettre dans une chemise l'ensemble des lettres parties à personnes publiques associées pour compléter la partie des pièces administratives.

La liste figure dans les annexes.

Avis des personnes publiques :

Parmi celles qui ont répondu, il faut noter les avis suivants :

Madame La Préfète de l'Essonne:

- ❖ Par mail du 17 juin 2016, Madame Hélène BERNARDO chargée de projet en planification de la DDT 91 répond au nom de Madame la Préfète.

« Ce projet n'appelle pas de remarques particulières de Madame la Préfète. Toutefois afin d'améliorer la qualité de votre document, voici quelques recommandations de ma part.

Conformément à l'article L151-36 du code de l'urbanisme, Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Ainsi, il serait souhaitable de préciser ces dispositions sur votre document – article 12 – zone UH modifié.

Le rapport de présentation assure la cohérence de l'ensemble du document d'urbanisme, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme.

En vertu de l'article R151-5, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le PLU est entre autre modifié.

Or, certaines modifications apparaissent dans le règlement mais ne sont ni présentées ni justifiées dans le rapport de présentation. Il s'agit notamment par exemple, des règles d'implantations des constructions (cf. articles 6 page 64 et 7 page 27), l'emprise au sol (cf. article 9 en UA page 28) ou la suppression des détails (article 11 en UA et UPM).

De plus, il s'avère que vous annoncez sur la notice des modifications non mises en œuvre d'un point de vue réglementaire, exemples :

- L'introduction d'obligations de pré-équipement en UA (cf. notice page 24 et règlement page 33),
- la suppression de la marge de recul pour les restaurants (article 6 en UA, UB, UC et UH)
- l'intégration dans le calcul de l'obligation de 5% minimum, les logements dont la surface et la modularité permettent l'aménagement d'un T5 n'est pas repris (cf. article 2 en UC et UH)

Le rapport de présentation comporte également des modifications non reprises sur le règlement. Exemple, en Ubc la hauteur maximale de 17m page 52 au rapport de présentation n'apparaît pas au règlement page 43.

J'ai relevé également que vous avez supprimé une disposition du règlement qui n'apparaît ni dans la notice ni dans le rapport de présentation : article 13 en UA « les espaces verts en terrasse.. »

Enfin, le plan de zonage doit reprendre toutes les modifications (emplacements réservés, suppression des COS, des sous-secteurs (ULb)...).

Les points évoqués précédemment comprennent des éléments relevés dans votre projet, il s'agit d'une liste non exhaustive. Je me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire.

Avis du commissaire enquêteur

Il y a lieu de tenir compte de ces remarques et d'apporter les précisions dans les documents ci-dessus cités et de retranscrire sur les pièces graphiques les éléments modifiés.

L'Agence Régionale de Santé :

Le dossier n'appelle pas de remarque particulière.

Syndicat des Transports Ile de France (STIF)

Parallèlement à votre procédure l'enquête pour le TZen 4 présentant la mise en compatibilité des PLU des communes traversées se déroulera du 30 mai au 4 juillet 2016. Le STIF n'a pas de remarques de fond à formuler, il rappelle qu'il a été convenu avec la Préfecture que les numéros d'emplacements réservés inscrits dans le cadre de votre modification seraient modifiés pour conserver le numéro de l'emplacement réservé inscrit dans le cadre de la DUP du projet TZen 4.

SNCF IMMOBILIER

Le territoire de la commune de Corbeil est traversé par l'emprise de 3 lignes ferroviaires. Elle précise qu'il convient de modifier les coordonnées des 2 gestionnaires des servitudes liées à la présence du chemin de fer (fiche T1)

Elle précise que la parcelle section BT n° 113 qui figure dans votre document emplacement réservé au profit de l'Etat aujourd'hui n'existe plus. Elle demande de revoir cette liste

Avis du commissaire enquêteur

Il faut mettre la liste des emplacements réservés à jour.

PORTS DE PARIS

Cet établissement n'a pas d'observation. En effet le secteur concerné par les modifications n'est pas compris dans le domaine portuaire. Il souhaite continuer à être associé aux procédures d'urbanisme menées par la collectivité.

GRAND PARIS SUD (GPS)

Par une délibération en date du 24 mai 2016, cette communauté d'agglomération a délibéré pour approuver le projet de modification du PLU de la ville e Corbeil.

RTE (RESEAUX TRANSPORT D'ELECTRICITE)

Cet établissement pour remplir sa mission de service public, effectuer des opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité demande que soit pris en compte des dispositions concernant des modifications du PLU dans les zones N – UCa - UH – UI – UL

Notamment article 10

Nos ouvrages haute tension présents sur cette zone peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, il est demandé de préciser que « la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques..... »

Article 6

Concernant l'article 6 et plus particulièrement l'article N6 (voir ci-dessous) : Nous vous demandons que RTE ne doit pas être concerné en indiquant dans cet article qu'il ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à minima comme dans l'Article UL6 (voir ci-dessous), que les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

En effet, comme vous pouvez le constater, un poste électrique est situé en zone N.

RTE propose 2 rédactions d'article N6 et UL6 qui tiennent compte de leur exigences ci-dessus exprimées.

Avis du commissaire enquêteur :

Il est nécessaire d'apporter ces précisions dans le règlement du PLU pour préserver l'entretien et la maintenance ou l'implantation d'ouvrage liés au transport des énergies dont l'électricité.

6. – FIN DE L'ENQUETE

L'enquête a pris fin au terme de la date fixée par l'arrêté du maire du 2 mai 2016 c'est-à-dire le 25 juin à 12 h. Le commissaire enquêteur a pu immédiatement disposer du registre d'enquête publique qu'il a conservé pour l'établissement de son rapport.

6.1 Réunion de fin d'enquête.

Une réunion de fin d'enquête a eu lieu le 28 juin 2016 en présence de Monsieur Jean François BAYLE maire adjoint en charge de l'urbanisme et de Monsieur Richard CARRE Directeur de l'aménagement Urbain. A cette occasion, le commissaire enquêteur a remis son rapport de synthèse des observations du public.

7. – PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

L'article R123 -18 impose la rencontre sous huitaine, du commissaire enquêteur avec les responsables du PLU. Cette rencontre doit permettre à la municipalité de préparer le mémoire en réponse à la synthèse des observations formulées par le public.

Mémoire en réponse.

Monsieur Jean François BAYLE, maire adjoint, m'a adressé le 5 juillet 2016, un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et des observations portées dans le registre qui a été communiqué à la Commune le 28 juin 2016.

Bilan :

Cette enquête a mobilisé compte tenu des événements climatiques et leurs répercussions, un nombre de personnes concernées par ces événements. Elles ont mentionné leurs remarques dans le registre d'observations.

Toutefois il faut souligner qu'il a été apporté chaque fois des réponses concrètes avec la collaboration de la Direction de l'Aménagement Urbain de la ville qui n'a jamais hésité, à chacune de ces permanences et lors de nos différents échanges téléphoniques, à apporter son éclairage technique lorsque le besoin s'en faisait sentir.

Cela représente au total 54 questions dont une dizaine vient des administrés habitant la rue Fernand LAGUIDE qui a fait l'objet des inondations.

Par le présent rapport, le commissaire enquêteur tient à remercier tous ceux qui lui ont apporté leur aide pour que cette enquête se soit déroulée dans de bonnes conditions.

8. – LES OBSERVATIONS :

Il n'y a pas d'observation n°3, reçue oralement, celle-ci a été regroupée avec l'observation n°9 de Mme BOGNA CHAGNON sur le même thème.

8.1 - Les observations du public :

Observation n° 1 : Mme Annie DUVAL représentant Corbeil-Essonnes environnement.

Elle demande que les avis des personnes publiques associées soient mises sur le site et consultables et que le porter à connaissance du Préfet non obligatoire pour les modifications, seraient utiles aux citoyens pour comprendre l'aménagement de leur territoire.

Réponse du maire :

Une modification de PLU ne nécessite pas la fourniture par le Préfet d'un « porter à connaissance », il n'y en a donc pas eu de joint à cette enquête. Au moment de la consultation du dossier par madame Duval, l'avis du Préfet (DDT) n'était pas parvenu.

Madame Duval a obtenu de la commune à sa demande les avis du Préfet sur la révision du PLU en date des 25 février 2013 et 21 janvier 2014.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Par ailleurs à la demande de cette personne et de son association, tous les documents liés à cette modification ont été mis en ligne sur le site de la mairie.

Observations n°2 : GIANILY Martine

Cette personne a subi les inondations rue du Tir à Corbeil. Elle pose le problème des remontées d'égouts, du système d'assainissement insuffisant, son quartier est en contrebas du Bd Henri Dunant très urbanisé, elle s'interroge sur le contrôle du ruissellement des eaux de pluie et des risques de glissement et d'éboulement.

Réponse du maire :

Cette remarque ne concerne pas l'objet de l'enquête. Toutefois, il sera demandé au gestionnaire des réseaux d'assainissement (le SIARCE) d'effectuer un contrôle des canalisations du quartier. Ce quartier correspond à un point bas.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Le point évoqué ne concerne pas cette enquête sur la modification du PLU, mais il est bien que la Commune prenne en compte les effets des inondations et des désordres qui se sont produits avec les réseaux d'assainissement, d'une part pour répondre aux administrés sur la prise en compte des désordres qu'ils ont subis, et d'autre part pour anticiper des mesures ultérieures applicables sur les nouveaux projets.

P 1.2

Pourquoi cette zone est non ouverte à l'urbanisation alors que tous les immeubles sont concentrés dans le même quartier « Front de Seine », Henri Dunant et Montagne des Glaises. Elle attire l'attention sur le fait qu'il y a 13% de logement vacants, pourquoi densifier encore ?

Réponse du maire :

Il n'est pas possible de répondre à cette question faute de localisation de la zone non ouverte à l'urbanisation.

Selon l'INSEE, le taux de logements vacants de la commune est de 8,9 %.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La question manque de précisions.

P 4

Elle pose également la question avec la densification des quartiers Henri Dunant, Montconseil et centre-ville et la nécessité de repenser les transports (impossibilité de bus accordéons)

Réponse du maire :

Le réseau de voirie, surtout dans les centres anciens, n'est pas adapté par son gabarit à la circulation des bus articulés. Toutefois, le maillage et la desserte en transports en commun présente une densité très satisfaisante sur la commune (19 lignes de bus et 5 gare RER D).

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La réponse apportée par la Commune est explicite sur la situation exceptionnelle de cette commune, desservie par 5 gares du RER D. Cette réalité explique aussi, la possibilité de réduire le nombre de places de parking sur des opérations compte tenu de ces dessertes.

Elle signale une signalétique insuffisante sur tout le chemin du Bas Vignons.

Réponse du maire :

Cette remarque ne concerne pas l'enquête. Hors sujet.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Hors périmètre de l'enquête.

Elle s'interroge sur le zonage avec la vocation naturelle des Coteaux bord de Seine, car tout a été urbanisé. A proximité de la place Jean Moulin la zone UH serait redéfinie pavillons classés en zone mixte ou construction d'immeubles ?

Réponse du maire :

Les coteaux des bords de Seine sont partiellement classés en zone N (naturelle) et complétés par des Espaces boisés classés qui garantissent la non constructibilité d'une partie des coteaux

La modification porte sur une partie de zone UB transformée en sous-secteur UBc pour rendre plus homogène le tissu urbain et densifier en centre-ville. La zone UH actuelle n'est pas modifiée.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Cette précision est importante aux regards des observations qui sous-entendent un non-respect des zones naturelles, des espaces boisés et de la zone UH.

P 26 zones naturelles

Quartier de la gare, est-il prévu dans le cadre de la restructuration une zone espace vert (5%) ?

Réponse du maire :

Cette question ne concerne pas la modification.

Observation n°4 : Mme BOGNA CHAGNON, 36 chemin des Bas Vignons

Elle demande les justifications du déclassement juridique du n° 38 ainsi que du N° 34, deux bâtisses en collectif hauteur R+3 et R+4 qui font actuellement l'objet de contestations juridiques et situées de part et d'autres de son habitation.

Réponse du maire :

Le PLU respecte les dispositions du schéma directeur de la région ile de France (SDRIF) qui est le document d'ordre supérieur applicable.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Cette administrée évoque des modifications de zonage espaces boisés, les zones « protégées », la non concordance des plans dans la zone où elle habite, il n'y a aucun rapport avec l'objet de ce dossier de modification du PLU.

Observation n°5 : M.H.BACON présidente de « Vivre au Bas Coudray, Bas Vignons » 16 allée des Ormes à Corbeil-Essonnes

Elle s'interroge sur la possibilité de construire les parkings en sous-sol en zone inondable.

Réponse du maire :

Certains parcs de stationnement souterrains sont conçus pour être perméables et donc sont inondables. Les parcs de stationnement souterrains étanchés devient simplement la nappe phréatique qui continue à circuler en contournant l'obstacle ainsi créé.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La mairie confirme et assume son choix technique d'avoir des parkings souterrains, la tentative d'établir une relation entre les inondations et l'existence de ces parkings comme cela est apparu dans les échanges verbaux ou écrits n'est pas probante.

En secteur UB

Elle s'interroge sur la pertinence de la suppression de 30% d'espaces verts et le maintien ou remplacement des plantations existantes avec la réduction de surface d'infiltration compte tenu des derniers évènements.

Réponse du maire :

Seul le sous-secteur UBc est concerné. Compte tenu de la saturation du stationnement de surface dans ces secteurs, il devenait nécessaire d'assouplir la règle de l'article UB 13 pour le sous-secteur UBc afin de permettre la réalisation de stationnement souterrain. Dans le cadre d'espaces verts sur dalle, l'obligation de plantation subsiste sauf pour les arbres de haute tige (les sous-secteurs UBc représentent 11,8 ha soit 1% du territoire communal).

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La Commune explique ses choix techniques pour favoriser la construction sur son territoire, elle précise cependant que cette règle, souvent citée lors des entretiens et les observations des autres administrés, ne concerne que 1% du territoire communal.

Article 6H

Elle s'interroge sur la construction le long des berges de l'Essonne au vu des derniers évènements climatiques.

Réponse du maire :

La règle générale n'a pas changé, le recul des constructions doit être de 6m par rapport aux berges de l'Essonne. Seule la zone UB autorise les constructions à usage de commerce de restauration avec un recul de 4m minimum au lieu de 6m.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La précision apportée par la mairie est importante car, à lire les observations, cela concernerait toutes les berges de l'Essonne, or il ne s'agit que d'un tronçon de zone UB et uniquement avec un recul de 4m, et non 6 m, comme affirmé par les diverses observations.

Secteur Waldeck Rousseau

Elle pose le problème de la reconfiguration de l'entrée de ville avec le projet de 60 logements sur cette propriété et l'incidence sur le trafic automobile matin et soir.

Réponse du maire :

La reconfiguration de l'entrée de ville sera traitée à l'occasion d'un dépôt de demande de permis de construire.

La rue Waldeck Rousseau supporte un trafic routier de 900 véhicules/heure le matin, 2200 véhicules/heure le soir et 10300 véhicules/jour. L'incidence d'un projet de 60 logements est donc marginale.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La réponse de la Commune est satisfaisante et répond aux inquiétudes maintes fois exprimées sur cette entrée de ville.

Observation n°6 : M. PIAU habitant centre-ville

Il attire l'attention sur le problème de stationnement à proximité du bâtiment administratif des services de la mairie, stationnement sur les trottoirs des véhicules des fonctionnaires territoriaux. Il l'aurait signalé en réunion de quartier à Messieurs BAYLE et FRITZ. La police municipale aurait la consigne de ne pas verbaliser !

Réponse du maire :

Cette remarque est hors périmètre de l'enquête. D'une part, c'est le Code de la route qui s'applique, d'autre part, la Police municipale n'a aucune consigne particulière.

Il se plaint également des personnes qui n'habitent pas la commune de Corbeil et stationnent toute la journée dans les allées pour prendre le train alors qu'elles ne paient pas d'impôts sur la commune pour la réfection des voiries/trottoirs.

Réponse du maire :

Le domaine public est ouvert à tous les usagers et la gare de Corbeil-Essonnes attire de nombreux voyageurs.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Ces deux points n'ont strictement rien à voir avec cette enquête publique. Hors sujet !

Observation n°7 : Agence d'architecture Thierry LANCTUIT

Article UB 10 Hauteur maximum des constructions

Dans la zone UBC, la hauteur maximum des constructions est fixée à R+3 + attique. Il suggère d'apporter des précisions complémentaires du type R+3 plus toitures terrasses ou toiture à pentes ou toitures mansardées.

Réponse du maire :

Cette remarque permettra de mieux harmoniser les projets à venir avec l'environnement bâti des sous-secteurs UBC.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Effectivement, cette suggestion permettra d'harmoniser des constructions en vis-à-vis et devrait contribuer à homogénéiser une typologie de l'habitat par rue ou par quartier.

Article UB 12 stationnement

Il suggère de rajouter l'article R111.14.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit le pré-équipement de 10% minimum des places de parkings de prises électriques pour recharger les voitures.

Réponse du maire :

Remarque pertinente qui permet de préciser la règle.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Avis identique à la Collectivité.

Article UB 13 espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Il suggère de prendre également en compte sur les parcelles les arbres existants qui peuvent être conservés par tranche de 150 m² d'espaces libres.

Réponse du maire :

Effectivement, si le terrain d'assiette d'un projet comporte de beaux sujets qui peuvent être conservés, ils doivent être pris en compte dans le calcul des plantations à faire.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Cette remarque est judicieuse et clarifie la règle sans surcharger les plantations tout en gardant les beaux sujets.

Observation n°8 : Fabien PAULET rue St Spire

Dans le lexique vous définissez une surface de plancher, cette définition est-elle valable dans la déclaration du document officiel « Cerfa » et sert-elle au calcul des taxes d'urbanisme ?

Réponse du maire :

La définition du lexique est celle de la surface de plancher. La surface taxable relève d'un autre calcul.

Le formulaire Cerfa comporte la déclaration des deux surfaces dans deux tableaux séparés.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Hors sujet.

Observation n°9 : Mme BOGNA CHAGNON 36 chemin des Bas Vignons

Question complémentaire au numéro 4 ci-dessus citée.

Elle mentionne qu'il est difficile de trouver les plans mentionnant les espaces protégés aux abords de sa propriété sur lesquelles il y a 2 constructions qui ont été autorisées non conformes à la réglementation (selon elle). Elle parle de l'inspection des sites qui possède et donne des informations non vérifiées sur le zonage et les vues protégées. Elle souligne la non concordance de documents graphiques concernant la zone où elle habite. Les services de la Mairie perpétueraient l'omission de ces différents zonages dans les nouveaux plans.

Réponse du maire :

Le PLU est compatible avec le Schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF), lequel a évolué au fur et à mesure de ses révisions successives. La servitude de site inscrit est bien au PLU.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La zone où habite cette administrée a subi des modifications largement antérieures à ce dossier de modification et peut-être même de l'élaboration de ce PLU. Il n'est pas du ressort de cette enquête de vérifier le bien-fondé des changements antérieurs et du commissaire enquêteur d'affirmer ou d'infirmier la validité des plans présentés par cette administrée lors des permanences.

Observation n°10 : M. et Mme Jacques BONIFAS 27 rue du 14 juillet

Il pose le problème au regard de l'ensemble des constructions et des projets en cours sur la nécessité d'avoir une étude de circulation.

Réponse du maire :

L'étude de circulation et stationnement a été réalisée à l'occasion de la révision du PLU approuvée en 2013. Elle ne concerne pas la modification en cours.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Avis identique à celui de la Collectivité.

Il pose des questions sur les installations classées en centre-ville : les Grands Moulins, l'imprimerie Helio Corbeil et les Silos de la coopérative la Francilienne. Il pose la question des périmètres d'éloignement et des études de danger concernant ces installations.

Réponse du maire :

Les périmètres de danger sont reportés sur le document graphique du PLU approuvé et ne sont pas modifiés à l'occasion de la modification du PLU.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Avis identique à la Collectivité.

Propriété Waldeck Rousseau

Il attire l'attention sur l'étroitesse des trottoirs, la circulation permanente et intense aux heures de pointe. Il exprime une inquiétude liée au projet sur la propriété Waldeck Rousseau inadaptée et impropre à une telle destination en zone inondable/accès/sortie des véhicules et piétons.

Réponse du maire :

La rue Waldeck Rousseau supporte un trafic routier de 900 véhicules/heure le matin, 2200 véhicules/heure le soir et 10 300 véhicules/jour. L'incidence d'un projet de 60 logements est donc marginale.

Le projet qui sera déposé sera instruit par les services en tenant compte de ce que la zone rouge du PPRI de la Seine interdit toute construction.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La réponse de la Commune est satisfaisante et répond aux inquiétudes maintes fois exprimées sur cette entrée de ville. Il y a un permis de construire évoqué sur cette parcelle classée en zone UBC, la commune précise qu'il sera instruit suivant les nouvelles règles et dans le respect du PPRI.

Il manifeste un grand doute sur la création de la zone UBC qui va s'appliquer à cette propriété dont les prescriptions favoriserait un promoteur, qui respecterait les dites prescriptions pour réaliser son projet au-dessus de la PHEC.

Réponse du maire :

Il est difficile d'anticiper sur l'instruction du permis de construire à venir, le premier plancher habitable devant être situé au-dessus de la PHEC.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La réponse est identique au point ci-dessus, d'ailleurs dans son observation, cet habitant ne doute pas du respect des règles par le supposé promoteur !

Observation n°11 : Mr SIRAMY.

Cette personne a collé dans le registre l'article du « Parisien » en date du 14 juin 2016 « Inondations en Essonne les leçons à retenir d'un épisode hors normes »

Observation n°12 : Mme Bernadette DECOURTY 27 rue Kruger

Compte tenu des événements passés notamment avec les crues, elle suggère de revoir le PPRI et le schéma d'assainissement de la commune avant de modifier le PLU.

Réponse du maire :

Le PPRI est étudié ou modifié et approuvé par le Préfet. Le schéma d'assainissement de la commune relève des compétences du SIARCE.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Les deux documents officiels cités, le PPRI et le Schéma directeur de l'assainissement ne relèvent pas de la compétence de la Commune, et leurs mises à jour qui pourraient s'avérer pertinentes avec les événements climatiques et leurs effets sur ce territoire communale, n'a rien à voir avec l'objet de ces modifications du PLU.

Elle joint à sa contribution un document intitulé « la nature en ville pour mieux gérer l'eau » qui cite beaucoup d'exemple pour maîtriser la gestion des eaux pluviales en ville.

Article 6H

Elle trouve regrettable de reculer la marge de recul de 6 m par rapport aux rives de l'Essonne.

Réponse du maire :

La règle générale n'a pas changé, le recul des constructions doit être de 6m par rapport aux berges de l'Essonne. Seule la zone UB autorise les constructions à usage de commerce de restauration avec un recul de 4m minimum au lieu de 6m.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Idem Observation 4, la précision apportée par la mairie est importante car, à lire les observations, cela concernerait toutes les berges de l'Essonne, or il ne s'agit que d'un tronçon de zone UB et uniquement avec un recul de 4m et non 6 m comme affirmé par les divers observations.

Article 11

Au lieu de réduire les obligations, il faut au contraire revégétaliser et limiter l'imperméabilisation des sols.

Réponse du maire :

Les règles applicables en matière de végétalisation ont été définies au cours de la révision du PLU. La règle établie pour le sous-secteur UBc représente une exception (les sous-secteurs UBc représentent 11,8 ha soit 1% du territoire communal)

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La réponse a déjà été formulée précédemment.

Article 13

Modification de la Zone Ub : il faut éviter les parkings souterrains, inondables et supprimer l'obligation des 30% d'espaces verts est mal venu.

Réponse du maire :

Les règles applicables en matière de végétalisation ont été définies au cours de la révision du PLU. La règle établie pour le sous-secteur UBc représente une exception (les sous-secteurs UBc représentent 11,8 ha soit 1% du territoire communal).

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La réponse a déjà été formulée précédemment.

Secteur Waldeck Rousseau

Elle pose les questions des difficultés de circulation et de stationnement.

Réponse du maire déjà formulée :

La rue Waldeck Rousseau supporte un trafic routier de 900 véhicules/heure le matin, 2200 véhicules/heure le soir et 10 300 véhicules/jour. L'incidence d'un projet de 60 logements est donc marginale.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Réponse déjà formulée identique.

Elle pose la question compte tenu des nouveaux programmes immobiliers, de l'accueil des enfants dans les écoles du centre-ville qui sont bondées et des cours de récréation réduites voir de l'extension hypothétique des groupes scolaires.

Réponse du maire :

La ville dispose de places dans certaines écoles et un nouveau groupe scolaire est prévu à Montconseil.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dans une discussion avec M. Le Maire adjoint en charge de l'Urbanisme, il m'est fait part, que la priorité de M. Le Maire de Corbeil-Essonnes, est essentiellement le secteur des écoles qui représenterait une bonne part de son budget d'investissements.

Elle parle de l'état de la voirie et du stationnement insuffisant bien que les parkings souterrains soient vides.

Réponse du maire :

Le stationnement sur voirie est fortement utilisé par les usagers du RER.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Cette commune desservie par 5 gares du RER D représente une attractivité pour prendre les transports en commun, beaucoup d'usagers des communes limitrophes viennent y prendre leur train. La Commune ne semble pas faire état de problèmes de ces stationnements quotidiens.

Observation n°13 : Alain NORMAND président de l'association des riverains de Robinson, association qui regroupe 80 familles.

Point n°1

Cette association regrette que la commune n'ait pas suffisamment communiquée sur le contexte général de la politique environnementale du Grenelle II et sur la loi ALUR. Ultérieurement, elle reparle du PADD de 2013 qu'elle juge comme un document manquant d'explications qui est la clé de voûte du PLU de la commune. Partant des insuffisances de ce document, elle pointe que les dites modifications supposées du PLU peuvent ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD, car elles reposent sur ce document mal étayé au départ. « Les enjeux environnementaux décrits dans le PADD ne sont pas décrits en schéma et en chiffre, les justifications sont insuffisantes ou inexistantes »,

Réponse du maire :

La ville applique la loi et intègre les contraintes qui en découlent dans les documents d'urbanisme. Les dernières lois en date sont prises en compte.

Le PADD a été débattu en conseil municipal du 12 décembre 2011 et le PLU approuvé le 18 novembre 2013. La modification est donc appliquée à un document purgé de recours.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La présente enquête publique traite de modifications du PLU et non du PADD.

Point n°2

Cette association pointe un oubli qui serait essentiel des pièces de portées juridiques avec lesquelles le PLU doit être compatible. Il s'agit du SDAGE Seine-Normandie 2016/2021, du SAGE de la Nappe de Beauce approuvé le 11/06/2013 et du SDRIF approuvé en 2013. Elle mentionne qu'au paragraphe 1.4 du rapport de présentation en page 6, objectifs nationaux et supra communaux, ces documents ne sont pas cités. Elle relève que les quartiers qui ont subi dernièrement les inondations quartier en bord de Seine et d'Essonne et les quartiers de Robinson et de la rue Fernand Laguide étaient concernés.

Réponse du maire :

Les documents cités sont postérieurs à la date d'arrêt du PLU, laquelle a eu lieu par délibération du conseil municipal du 25 février 2013. Ces documents ont été pris en compte pour la révision du PLU dans leurs versions antérieures. Ils feront donc l'objet d'une mise à jour lors d'une prochaine procédure.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Dont acte,

Point n°3

L'emplacement réservé N 4 (modification 2016 mise à jour du tableau des emplacements réservés) figure toujours dans la zone inondable ceci ne répond pas l'intégration du SAGE dans le PLU qui doit viser la protection stricte des zones inondables (cf. SAGE, Nappe de Beauce et avis du préfet du 23/05/2013). A ce jour l'emplacement réservé N 4 est toujours prévu pour l'équipement sportif et de loisir en zone N qui se trouve être la zone rouge du PPRI.

Réponse du maire :

Les deux parcelles objet de l'emplacement réservé sont les deux seules qui ne sont pas propriété de la commune sur le site du stade Robinson. Ces parcelles n'ont pas vocation à être aménagées mais seulement à être intégrées dans l'équipement sportif du stade. De plus, elles sont situées en zone rouge du PPRI de l'Essonne.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Ces deux parcelles constituent donc une zone d'espace vert non constructible intégrée au stade.

Cette association parle ensuite du Cirque de l'Essonne qui devrait être préservée dans son intégralité mais qui n'est pas traitée dans les modifications du PLU objet de cette enquête.

Réponse du maire :

Remarque hors sujet de l'enquête

Elle regrette que dans la notice explicative et le rapport de présentation (P35), le nouveau pourcentage d'imperméabilisation des sols n'ait pas été techniquement chiffré et reporté sur un schéma. Les documents graphiques sont sommaires et ne sont pas reportés sur un document complet de synthèse.

Réponse du maire :

L'article 13 de chaque zone du règlement du PLU indique les surfaces d'espaces libres et de plantation. Combinés avec les dispositions de l'article 9 de chaque zone qui indique l'emprise au sol maximum des constructions, on en déduira aisément le pourcentage d'imperméabilisation possible maximum.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Les éléments sont indiqués à l'article 13 de chaque zone et il est possible de faire le calcul.

Point n°4

Sur le plan de zonage 5.2, planche nord-ouest la légende « étoile » indiquant l'air d'accueil des gens du voyage n'est pas reportée sur le plan lui-même. Cette préoccupation rejoint d'ailleurs directement celle de l'association d'Évry sud ci-dessous (Observation n° 15) qui cherchait le dit terrain.

Réponse du maire :

Effectivement, le plan de zonage doit être complété.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Il faudra effectivement mettre le plan à jour et localiser ce terrain. Il lèvera l'équivoque avec l'association des habitants d'Évry sud (Observation n° 15 ci-dessous) qui avait des craintes.

Observation n°14 : au vue de la lecture je la transfère au point 17-0 en effet c'est un appel aux habitants Fernand Laguide à apporter leur témoignage à Mr et Mme Baudouin pour témoigner sur les inondations.

Observation n°15 : Pierre DEVIGNOT Président de l'Association des habitants d'Évry Sud

Se rapporte à l'observation 1. Dans son courrier il manifestait l'inquiétude des habitants de son quartier concernant la création d'un lieu d'accueil des gens du voyage rue du Gaz. Après consultation des documents et un entretien avec le commissaire enquêteur, il a constaté que ce terrain d'accueil n'était pas déplacé dans une zone limitrophe de son quartier. Néanmoins, Il envisage toutefois d'écrire à Monsieur le Maire de Corbeil, en effet si ce transfert se faisait, il craint que son quartier ne soit envahi par les rats !

Réponse du maire :

Le plan de zonage doit être complété avec l'implantation du terrain des « gens du voyage ».

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Voir réponse à l'observation n°13

Observation n°16 : Corbeil-Essonnes Environnement. Le Président Claude COMBRISSE

Point 1 : compatibilité des documents administratifs

Cette association rappelle la loi n°2004-338 du 21/04/2004 portant transition de la DCE qui insère dans le code de l'urbanisme l'obligation de compatibilité des documents d'urbanisme au SDAGE et SAGE ou de leur mise en compatibilité dans un délai de 3 ans après l'approbation de ces derniers.

Il mentionne qu'en page 6 au paragraphe 1.4 objectifs nationaux et supra communaux le SDAGE du bassin Seine Normandie est absent de cette liste.

Réponse du maire :

Les documents cités sont postérieurs à la date d'arrêt du PLU, laquelle a eu lieu par délibération du conseil municipal du 25 février 2013. Ces documents ont été pris en compte pour la révision du PLU dans leurs versions antérieures. Ils feront donc l'objet d'une mise à jour lors d'une prochaine procédure.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Ces précisions sont importantes et lèvent les suppositions malencontreuses.

Point 2 : les avis du Préfet

Il constate l'absence des avis du Préfet sur les manquements du PLU en vigueur suite à son porter à connaissance en date du 10/07/2010, de ses avis sur le PLU de la commune arrêtée le 25/02/2013 et celui du 21/01/2014. A noter que l'avis du 21/01/2014 précise conformément aux dispositions de l'article R1236-11 du code de l'urbanisme l'obligation de reporter dans le document graphique les courbes enveloppes des surfaces inondables mentionnées au 2 PPRI celui de l'Essonne et de la Seine. Ces courbes ni figurent pas.

Réponse du maire :

La ville applique la loi et intègre les contraintes qui en découlent dans les documents d'urbanisme. Les dernières lois en date sont prises en compte.

Le PADD a été débattu en conseil municipal du 12 décembre 2011 et le PLU approuvé le 18 novembre 2013. La modification est donc appliquée à un document purgé de recours.

La courbe enveloppe du PPRI de la Seine est bien reporté au document graphique. Celle de l'Essonne, très morcelée est difficile à reporter, mais le document du PLU sera complété

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Ces précisions sont importantes et lèvent les suppositions malencontreuses de plus concernant le document du PLU sera complété avec la courbe enveloppe du PPRI Essonne.

Point 3 : opérations immobilières avec parking enterrés

Il manifeste son inquiétude sur toutes les opérations d'aménagement avec des parkings en sous-sol où il y aurait des rabattements de nappes, ce qui créerait des désordres aux habitations. Tous ces parkings enterrés nécessiteraient des pompages en continue pour les maintenir hors d'eau. Ces rejets se feraient dans les réseaux d'eaux usées. La commune avait promis de réaliser une étude hydrogéologique traitant de cette problématique.

Il s'interroge sur la poursuite des autorisations des opérations immobilières avec des parkings enterrés qui impacteraient négativement la nappe.

Réponse du maire :

Certains parcs de stationnement souterrains sont conçus pour être perméables et donc sont inondables. Les parcs de stationnement souterrains étanchés dévient simplement la nappe phréatique qui continue à circuler en contournant l'obstacle ainsi créé. Le rabattement de nappe n'est nécessaire que pour des parcs de stationnement souterrains de plusieurs niveaux, et ce pendant les travaux. En effet, si le fond de fouille est traité par injection, le rabattement de nappe n'est pas nécessaire.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Le choix de réaliser ou non un parking souterrain, quand cela est possible et notamment dans le cadre des économies de terrains à urbaniser et imperméabilisés, relève de possibilités techniques et d'engagements financiers du promoteur. Pour information, tous les participants à l'acte de construire se retrouvent engagés aux regards des assurances et garanties sur les biens qu'ils vont vendre, ils doivent donc au préalable faire des reconnaissances géotechniques ou en prendre connaissance dès l'étude de faisabilité ou de l'avant-projet car c'est de leurs compétences.

Je me range à l'avis technique de la Commune, ces solutions techniques permettent la réalisation de constructions en respectant la réglementation sur le nombre de places de stationnement/logement créé.

Point 4 : création d'un sous-secteur UBc

Il indique que cette création a pour unique objet de densifier un peu plus les opérations immobilières en cours de réalisation ou à venir dans des secteurs qui relèvent des périmètres sensibles des PPRI Seine (zone rouge) et Essonne.

Réponse du maire :

Il est à noter que les trois sous-secteurs UBc créés sont en dehors de la zone rouge du PPRI Seine, sauf pour le secteur Waldeck Rousseau. Quoi qu'il en soit, les constructions sont interdites en zone rouge du PPRI.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de cette clarification faite par la Commune.

Point 5 : secteurs Salvandy/Feray

Il signale que ce secteur est situé en zone rouge du PPRI Seine et que tout projet de constructions dans cette zone devrait respecter les prescriptions du SAGE.

Réponse du maire :

Cette affirmation est erronée.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Aucun commentaire.

Point 6 : article UB6h

Cet article stipule la suppression de la marge de recul de 6 m par rapport aux Rives de l'Essonne pour les établissements commerciaux de type « restaurant ». L'association précise que ce nouvel article concernant les zones Uba et Ubc n'est pas compatible avec le SDAGE. De plus cette bande non constructible est fixée par le Préfet dans son avis du 23/05/2013 sur toutes les zones concernées « ...pour préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité.. »

Réponse du maire :

La règle générale n'a pas changé, le recul des constructions doit être de 6m par rapport aux berges de l'Essonne. Seule la zone UB autorise les constructions à usage de commerce de restauration avec un recul de 4m minimum au lieu de 6m.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Un commentaire a déjà été formulé antérieurement sur ce sujet, cela ne concerne que la zone UB, et non l'ensemble des berges de l'Essonne et un recul sur une largeur de 4 m.

Point 7 : article UB13

Cet article concerne l'obligation de planter des arbres de hautes tiges par tranche de 150m² de terrain libre sauf dans le cas de parcs de stationnement souterrain occupant la parcelle. Cela sous-entend que les constructions occupent tout le tréfonds de la parcelle ce qui équivaldrait à une imperméabilisation à 100% contraire au SAGE de la nappe de Beauce et au SDAGE Bassin Seine Normandie.

Réponse du maire :

Les règles applicables en matière de végétalisation ont été définies au cours de la révision du PLU. La règle établie pour le sous-secteur UBc représente une exception (les sous-secteurs UBc représentent 11,8 ha soit 1% du territoire communal).

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je prends acte des informations précises de la Mairie.

Point 8 : modification du PLU 2016

Cette association constate que les différents courriers du Préfet ne sont pas pris en compte dans l'élaboration des documents de la modification du PLU. Il constate également que des enveloppes de la ZH de la DRIEE ne sont pas reproduites sur les documents de la commune alors que les enjeux liés aux milieux aquatiques doivent être préalablement identifiés en cohérence avec le PADD.

Réponse du maire :

Les courriers cités sont antérieurs au lancement de la modification et ont été pris en compte dans l'approbation de la révision du PLU approuvée le 18 novembre 2013

Cf. page 134 du règlement du PLU modifié.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Je prends acte des informations précises de la Mairie.

Point 9 : zone humide

L'association souligne que le PLU de la commune doit être compatible avec le SDAGE 2016/2021 (document supra communal) adopté le 21/12/2015 et mis en œuvre le 01/01/2016 (recours gracieux du Préfet du 20/01/2016). A noter que cette zone humide mesurerait 22 ha dans la partie ouest /nord-ouest de la commune.

Cette zone correspond au fond de la vallée du Cirque de l'Essonne. Il demande que cette zone ZH soit inscrite au PLU. Et qu'une étude complémentaire soit menée en compatibilité avec le SDAGE « *Cette vaste zone aurait rempli son rôle lors des périodes des inondations du début juin dernier dans le quartier Robinson et Fernand Laguide et aurait pu être encore plus efficace si elle avait été recensée et entretenue* ».

Il précise : « *Il ne faut plus construire sur le coteau du Cirque de l'Essonne, Bassin versant de la rivière Essonne. Il faut revoir les réseaux EP et EU, rétablir la fonction hydraulique du Cirque de l'Essonne, les zones naturelles et ou boisées absorbant la pluie jusqu'à 30 fois plus que les zones urbanisées* ».

Réponse du maire :

La carte précitée page 134 du règlement du PLU modifiée indique bien que le cirque de l'Essonne est entièrement en zone humide.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

La réponse de la Commune, bien que ce point ne fasse pas parti du dossier des modifications, est satisfaisante et lève toute équivoque sur cette observation.

Point 10 : conclusion de la contribution de Corbeil-Essonnes-Environnement

« *Il ne faut plus autoriser la construction de parkings en sous-sol pour les opérations immobilières situées à l'intérieur des courbes enveloppes des surfaces inondables mentionnées aux 2 plans de prévention des risques inondations applicables sur le territoire et plus généralement quand ces constructions nécessitent de rabattre la nappe* »

« Il demande le gel de toute modification des documents d'urbanisme avant la révision des PPRI Seine et Essonne, l'actualisation des schémas directeurs d'assainissement de la commune, la réalisation d'une étude hydrogéologique impartiale sur la commune. L'imperméabilisation des sols doit impérativement cesser. Il faut maintenir la règle des 30% perméables sur les surfaces inondables et le recul de 6m de toute construction en bordure de l'Essonne ».

Il précise qu'ils sont contre la modification du PLU objet de cette enquête publique.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Comme vu dans les commentaires et réponses ci-dessus formulées, le choix et la responsabilité de construire des parkings enterrés relèvent de choix des constructeurs et de leurs financements, qu'ils soient ou non situés dans une zone inondable ne change rien à la nécessité de créer des places de parkings dans des zones en déficit de places aériennes.

La révision des PPRI Seine et Essonne relève de l'autorité du Préfet et l'actualisation du Schéma Directeur de l'assainissement du SIARCE, syndicat intercommunal à qui la gestion de la compétence assainissement a été déléguée par la Commune de Corbeil-Essonnes.

Le point évoqué ci-dessus ne peut constituer un moyen de blocage de cette procédure, bien que potentiellement d'actualités compte tenu des événements climatiques, ils sont assez éloignés des mesures contenues dans ce dossier de modification qui prévoit, pour prévenir des drames humains et répondre à ces préoccupations, un seuil de constructibilité basée sur les Plus hautes Eaux connues + 0,50 m.

Observation n°17.0 voir observation 14, le tract appelant aux témoignages des sinistrés de la rue Fernand Laguide.

Observation 17.1 Mr et Mme TINOCO n°29 nouveaux propriétaires dans la rue depuis 4 mois

Ils attirent l'attention sur la circulation de camions de plus de 3T5 qui ne favoriseraient pas le fonctionnement des réseaux et la négligence de l'entretien des réseaux.

Réponse du maire :

Cette remarque relève du code de la route et de la surveillance par la police. Le passage par cette rue est souvent dû à des camions qui ne peuvent franchir le pont reliant Villabé à Corbeil-Essonnes (Problème de gabarit).

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Cette précision est importante pour éloigner une relation de cause à effet qui n'est pas évidente, sur l'inondation de ce quartier, mais nous sommes hors sujet par rapport à ce dossier d'enquête.

Observation 17.2 Mr COSSON Jean Claude n°27, habite à cette adresse depuis 1987 signale qu'ils sont inondés depuis 5 ans et qu'ils ont signalé ces événements de nombreuses fois aux élus sans avoir de réponse.

Observation 17.3 Mr FOURGEAUD Gérard au n°26 habite à cette adresse depuis 53 ans.

Il témoigne de la situation catastrophique dû au refoulement des canalisations et au refoulement des eaux usées dans le quartier. Depuis peu, à chaque orage, ils sont inondés en quelques minutes et ce depuis une dizaine d'années.

Observation 17.4 Mr et Mme BAUDOIN Daniel au n°24 signalent être inondés par des eaux usées, leur rue est pleine de trous et les murs souillés par la boue des réseaux. Ils signalent également la circulation de poids lourds de plus de 3T5 malgré l'interdiction.

Observation 17.5 Mme ANDAMAYE Sylvia au n°31

Elle signale avoir été inondée à 2 reprises dernièrement. A chaque forte pluie, la rue est inondée et les réseaux d'assainissement saturés débordent sur la chaussée. A chaque inondation cela se traduit par de la perte de biens matériels.

Observation 17.6 Mr HAYS et Mme MARCHAIS au n°22

Il s'agit d'une famille avec 2 enfants en bas âges qui se sont retrouvés inondés à plusieurs reprises. Ils attirent l'attention sur les problèmes des assurances et des entreprises qui doivent faire les travaux. La répétition des événements leur cause des soucis pour faire les travaux, être remboursé. Leur maison perd de la valeur.

Il signale que le personnel de la Mairie et du SIARCE leur ont promis des travaux, qu'ils mettraient des pompes plus puissantes et que cela ne se reproduirait pas. A ce jour il ne voit rien venir.

Observation 17.7 Mme CORME Paulette n°30

Elle déplore que les modifications du PLU soient plus permissives en terme d'imperméabilisation accrue des sols à proximité de la Seine et de l'Essonne. Elle souligne que ce règlement n'ait pas compatible avec le SAGE et le SDAGE cité à l'observation 13.

Elle mentionne des systèmes de vidange busée en 1994 au fond des parcelles non entretenus et sans aucune utilité puisque le ru de vidange et le fossé le long de la voie de chemin de fer ne jouent plus leur rôle de drainage et d'évacuation.

Observation 17.8 remarques des riverains

Ils demandent que soit annulée la modification du PLU jusqu'à ce qu'un diagnostic des réseaux d'eaux usées et eaux pluviales soit diligenté. Parallèlement à ce diagnostic que les rues et fossés soient remis en état et que les réseaux redeviennent fonctionnels. Les riverains demandent l'interdiction des véhicules de plus de 3T5 dans la rue.

Réponse du maire :

Les problèmes sont identifiés. Ils sont liés en grande partie à des remontées de la nappe phréatique de l'Essonne dues aux fortes pluies. Il sera demandé au gestionnaire du réseau une inspection caméra pour vérifier l'état des réseaux et l'éventuelle nécessité de curage ou travaux. (Taux d'encrassement des réseaux).

Il est à noter que l'ensemble des propriétés précitées (points 17 à 17-7) sont situées en zone saumon du PPRI de l'Essonne approuvé le 18 juin 2012.

Il y a eu effectivement la conjonction de plusieurs phénomènes qui ont généré ces événements dramatiques pour tous ces administrés. Comme le cite l'association Corbeil Nature Environnement, la zone humide a un effet tampon et absorbe temporairement les surplus d'eaux de l'amont et les apports des eaux météoriques importants de cette période. Il y a souvent une confusion à demander conjointement, l'arrêt de l'imperméabilisation pour palier un déficit d'absorption, alors que la nappe était très haute et le sol ne pouvait plus absorber.

Il apparaît que ces zones inondées sont répertoriées dans le PPRI Essonne approuvé le 18 juin 2012. De l'ensemble de ces témoignages, il apparaît assurément un déficit d'informations sur les risques de cette zone et l'implication ou l'incidence que cela pouvait avoir sur l'aménagement des Rdch.

Ce dossier de modification qui prévoit pour prévenir des drames humains et répondre à ces préoccupations, un seuil de constructibilité basée sur les Plus hautes Eaux connues + 0,50 m.

9. – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS.

L'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Corbeil-Essonnes s'est déroulée dans de bonnes conditions.

La participation du public avec 17 observations contenant cinquante-quatre questions mentionnées sur le registre peut être considérée comme peu importante compte tenu de la population globale de la commune. En effet la cristallisation principale s'est portée sur le site de la rue Fernand LAGUIDE qui a subi les inondations, le secteur Ubc ancienne propriétés Waldeck ROUSSEAU et les zonages des zones du PPRI Seine et Essonne.

Les principales remarques et objections sont :

- Les parkings souterrains existants et ceux des nouveaux projets
- La zone Ubc correspondant à l'ancienne propriété Waldeck ROUSSEAU
- Le zonage des PPRI Seine et Essonne
- La rue Fernand LAGUIDE qui a subi les inondations
- La compatibilité du SAGE nappe de Beauce et le SDAGE Seine-Normandie avec les modifications actuelles du PLU
- La concordance des différents plans des textes supra communaux avec le PLU et ses modifications
- La non-conformité des réseaux d'assainissement, leur entretien et leur capacité
- L'imperméabilisation des sols avec les nouveaux projets

Nombre d'observations ne font partie de l'objet de l'enquête et sont hors sujet.

10. – CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE ET CONCLUSIONS.

10.1. - Sur la forme et la procédure de l'enquête.

Je considère que les conditions de l'enquête ont respecté la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les textes de loi visant cette modification du PLU ainsi que les avis de publicité dans la presse, l'affichage et autres moyens de communication.

Cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête est attesté par le certificat de Mr Maire de la commune.

Je considère que le dossier mis à l'enquête publique avec une bonne qualité de documents, l'était dans de bonnes conditions de consultation.

10.2. - Validité de l'enquête

En ce qui concerne la validité de l'enquête, toutes les observations du public (écrites ou verbales) ont été prises en compte ; les réponses du commissaire enquêteur ont été faites à partir

- du dossier d'enquête,
- des informations complémentaires données par le pétitionnaire,
- des visites détaillées du site,
- des réponses fournies par le pétitionnaire après la clôture de l'enquête,

A cet effet je tiens à remercier Mr Jean François BAYLE, maire-adjoint en charge de l'urbanisme, Mr Richard CARRE Directeur du service Aménagement Urbain pour leur collaboration. Ils n'ont pas manqué de répondre à tous les problèmes et questions qui ont été soulevés durant l'enquête.

Un bureau avait été mis à ma disposition, ce qui m'a permis de recevoir le public en toute confidentialité.

10.3. - Sur le fond de l'enquête.

Il convient de rappeler que la mission du commissaire enquêteur est de permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement tous les éléments nécessaires à son information.

Tous ces éléments permettront je l'espère, d'aboutir à un projet de qualité, respectueux de l'environnement. Aussi conformément aux dispositions légales je précise qu'en aucun cas cette enquête n'a été entravée par quoi que ce soit.

La ville a engagé une stratégie urbaine de qualité, la ville a une volonté de simplifier sa réglementation et a souhaité mettre le développement durable au cœur de son projet.

De plus cette modification s'inscrit dans le cadre d'une production supplémentaire de logements.

L'argumentation et la clarté du dossier vont en ce sens.

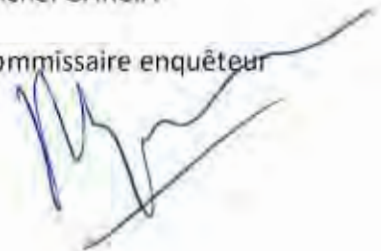
Les conclusions motivées sont en outre fournies par ailleurs dans le fascicule 2 séparés.

Le 20 juillet 2016

À Longpont sur Orge

Michel GARCIA

Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Garcia', written over the printed name and title.

