



Corbeil-Essonnes-Environnement (CEE)

Association déclarée N° W912001630, créée en 1983

13, rue du 14 juillet - Corbeil Essonnes

<http://www.confluence-91.org> et <http://www.corbeil-essonnes-environnement.org>

Courriel : confluence91@gmail.com

Corbeil-Essonnes, le 26 octobre 2009

Monsieur le Maire,

Le 5 mai 2009 notre association formulait un recours gracieux à l'encontre du permis de construire N° 91 174 08C 1115 accordé le 7 avril 2009 à la Société Bouygues Immobilier. Elle entendait contester le dit permis parce qu'il ne répondait pas a minima aux exigences environnementales et durables qu'un tel aménagement nécessite de par sa taille, de par l'ancienne affectation du lieu et de ses atouts notamment la présence d'anciens bâtiments industriels et la proximité de la rivière Essonne. L'ensemble du projet concerne près de 1000 logements, soit 8% de la population actuelle de la ville de Corbeil-Essonnes.

Par deux fois, le 16 juin et le 2 juillet, notre association a rencontré les responsables de Bouygues Immobilier, afin d'aborder les points litigieux, ces derniers repris lors d'un communiqué de presse du 29 août 2009 (cf. Pièce jointe N°1) et sur lesquels nous souhaitons revenir :

1. **Le permis de construire accordé ne concerne plus l'ensemble des 14 hectares du site mais uniquement la phase I du projet.** En effet le présent permis concerne un peu plus d'un tiers du terrain, sa surface réelle est méconnue et non mentionnée dans l'arrêté du permis de construire. Lors des réunions publiques de juin et décembre 2007, la maquette du projet global était présentée et a été longtemps exposée dans le hall de l'Hôtel de Ville. Il fut par ailleurs l'objet de plusieurs articles dans le VACE jusqu'en 2008 ; or, dans le n° 143 du VACE de mars 2009 c'est un autre projet qui apparaît, sans qu'aucune réunion publique préalable n'ait été provoquée. Nous notons par ailleurs la concentration de 50% de la SHON totale reportée dans la demande du permis de construire. (cf. note N°2) Enfin l'arrêté du permis de construire ne donne qu'une vue partielle de l'aménagement du site et rend hypothétique l'aménagement dans sa totalité tant dans sa composition que dans son phasage.
2. **la mise en œuvre de la dépollution :** Bouygues Immobilier s'engage à dépolluer le « site » en une seule opération, afin que cette dernière ne nuise pas aux futurs habitants de la phase I, alors que, seul, le périmètre de cette phase I est traité conformément au rapport ANTEA de gestion des terres remis à la DRIRE (cf. note N°3) et qu'aucun travail n'est entrepris pour les trois autres phases soit pour la totalité des 14ha du site. Il serait nécessaire de lever toute ambiguïté à ce sujet.
3. **Le permis de construire par lots :** Le permis de construire accordé **valant division en 8 lots distincts** pour les constructions **de la phase I** implique que l'on considère chaque lot séparément pour leur conformité avec le règlement de la zone UD du PLU de la commune dont l'article UD 9 stipule : « l'emprise au sol maximum des constructions réalisées au dessus du niveau du sol est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière allant jusqu'à 100% pour les constructions situées en dessous du niveau du sol » L'article UD 13 stipule « de garantir un espace **perméable** aménagé en espace paysager ». Un premier constat : L'emprise au sol des lots

A1 et A2 occupe la quasi-totalité de surface des parcelles concernées ; en A1 la surface du terrain est de 2 384m² pour une surface active de 1 640m² la surface perméable est en déficit d'environ 10% par rapport aux normes en vigueur, de même pour le lot A2. Deuxième constat : si la surface d'espaces verts en surface pour les lots A4, A8a et A8b est satisfaisante, leur perméabilité est compromise par la réalisation de parkings occupant 100% de la surface des parcelles en sous sol.

4. **L'étude d'impact** réalisée à la demande de l'aménageur, précise dans son diagnostic, **l'enclavement du site papetier**. Dans nos différents courriers et suite aux entrevues avec Bouygues Immobilier l'association pointait déjà l'insuffisance du volet déplacement. Les 4 points d'accès du site, compte tenu de l'augmentation de trafic des véhicules, restent un souci majeur. Les mesures recommandées par le cabinet d'étude, très limitées, ne sont pas de nature à intégrer ce site dans l'environnement urbain de Corbeil-Essonnes. Rappelons que nous sommes sur un horizon 2014, et que l'absence constatée, depuis plusieurs années, d'étude et de projets sérieux sur la circulation et les déplacements en ville et avec l'extérieur, associée à une signalisation qui ne fait l'objet d'aucune attention, ne sont pas de nature à crédibiliser les « mesurètes » proposées. Le projet de réaménagement de la rue de la papeterie ne constitue pas une réponse adéquate. Force est de constater que le permis de construire ne tient pas compte de cette problématique. En effet, les communes limitrophes ne sont pas sollicitées en amont du projet, le schéma des liaisons douces se limite d'une part en la création de promenade au sein du parc et d'autre part en aménagement d'un cheminement piétonnier le long de l'Essonne ne précisant pas l'emprise foncière réservée à leur réalisation. De plus, il apparaît, sur le dernier plan fourni en août 2009, un manque d'homogénéité dans la nature même du linéaire : 20m piéton suivi de 30m cyclable aboutissant à un cul de sac... Pour exemple, l'aménagement le long de l'Essonne du cheminement piétonnier lors de la construction de la « Résidence la porte d'Essonne » fut un précédent malheureux car il n'avait pas fait l'objet d'une véritable étude en amont et n'était pas inclus au permis de construire : aujourd'hui, il ne s'insère pas de façon optimale dans le quartier. Il est regrettable que le SIARCE, futur maître d'ouvrage de cet aménagement, n'ait pas fourni préalablement à l'autorisation du permis de construire un plan détaillé de ces dernières, ainsi que leur insertion dans le schéma du plan de déplacement de la commune. Un deuxième exemple est aussi significatif : l'absence d'aménagement des accès au Centre Exona Art de Vivre. Les personnes doivent cheminer sur l'avenue du 8 Mai.

Dans le projet d'aménagement du site papetier, rien n'est indiqué sur les nécessaires relations entre les gares existantes, Villabé, Moulin-Galant, Robinson, et sur l'aménagement de la gare centrale de Corbeil, nœud stratégique pour le développement de l'intermodalité dans le cadre du PDU de la région Ile-de-France, ni non plus sur le nécessaire désenclavement du quartier et d'une liaison Est-Ouest, A6, N7 et les berges de la Seine.

En conséquence sur cet aspect, il apparaît difficile de qualifier ce projet d'Eco-quartier si un Plan local de déplacement n'apparaissait pas comme une exigence incontournable à toute densification de population.

5. **Le parc public** : Dans son dernier courrier Bouygues Immobilier propose de « faciliter » l'accès du parc au public « en élargissant les entrées et en donnant à l'entrée principale un aspect monumental ». Nous tenons à préciser que nous regrettons que la proposition initiale de décembre 2007 (cabinet Viguié) d'un parc unique rendant accessible les berges de l'Essonne depuis la rue de la Papeterie n'ait pas été retenue alors que le présent projet prévoit deux parcs en cœur d'îlot dont l'un est ceinturé par les constructions : cette situation ne favorise pas l'ouverture au public malgré « l'élargissement des entrées », mais renforce plutôt son caractère « privé ».

6. **Démolition et préservation du patrimoine bâti** : dans son dernier courrier, Bouygues Immobilier répond brièvement à nos remarques de juillet 2009 sur ce sujet. La réaffectation des anciens bâtiments industriels n'est pas documentée, bien qu'une description soit présente dans l'étude d'impact (2eme partie §1.1), et ne peut se limiter qu'au seul maintien des façades. La réhabilitation de ces bâtiments est prévue en «phases ultérieures». Ces arguments approximatifs ne nous confortent pas d'une réelle volonté de sauvegarde du patrimoine bâti, certes non répertorié par les Bâtiments de France mais dernière mémoire du « riche » passé industriel de ce site et de la ville.

En conclusion :

Notre association remarque que le présent permis de construire valant division n'est pas « la bonne échelle de réflexion » pour un terrain de cette envergure et demande :

- Que l'aménagement des 14 ha du site des anciennes Papeteries Darblay, fasse l'objet d'un **permis d'aménager (Art R421-19 CU)** qui permettrait de répondre **globalement** aux exigences du diagnostic de l'étude d'impact (pollution, préservation du patrimoine, enclavement et plan de déplacement).
- Que la démarche d'**Eco quartier** s'insère dans une stratégie à l'initiative de la municipalité associant les communes avoisinantes et utilisant les outils de planification, en particulier SCOT, PLH et PADD. A ce propos, l'orientation Nord-Sud des bâtiments, telle qu'elle était proposée dans le projet initial permettait d'optimiser la réponse énergétique, il serait intéressant de reconsidérer la nouvelle orientation de ces bâtiments.
- Que la commune s'empare de ce dossier et élabore un véritable plan de sauvegarde en associant les différents partenaires tant associatifs que collectivités territoriales.

L'association vous confirme son souhait de vous rencontrer pour vous présenter dans le détail ses positions sur ce projet majeur pour la ville.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre haute considération.

Pour l'association Corbeil-Essonnes-Environnement,

Le Président Pierre MICHEL

1. Pièce jointe : Communiqué de presse du 29 août 2009.
2. (34 602 m² /78 000 m² annoncés de logements, résidences service et hors commerces ; soit 620 unités de logements et 40 chambres de la M.A.S sur les 900 logements totaux.
3. Dossier consulté par l'association auprès des services de la DRIRE en février 2009 où seule, la gestion de la phase I a été présentée.