

# PLU CORBEIL-ESSONNES

Réponse au power point de CORBEIL-ESSONNES ENVIRONNEMENT (CEM 6.06.2012)

Rappel du PLU :

Le PLU fixe les grandes orientations pour le développement de notre commune, précise les affectations générales des sols, organise le développement de l'espace et exprime, dans le cadre d'un projet de développement durable, les priorités en matière d'aménagement : zones d'habitations, voies de communication, espaces naturels, équipements publics, implantations commerciales, règles de construction. Pour connaître les possibilités de construction d'une parcelle, il faut consulter l'ensemble des documents qui constituent le Plan Local d'Urbanisme :

- **Le rapport de présentation** présente le diagnostic de la commune et justifie tous les choix d'aménagement retenus.
- **Le projet d'aménagement et de développement durable** présente les grandes options d'aménagement : Il se décline ensuite dans :
- **Le règlement** et ses documents graphiques (plan de zonage) définissent la vocation du sol et apportent les réponses aux questions « que construire ? » et « comment le faire ? »
- **Les orientations d'aménagement** (non obligatoire) permettent à la commune de préciser les principes d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.
- 
- **Les annexes** précisent un certain nombre d'informations ou de contraintes autres que celles définies par le plan ou le règlement (les servitudes d'utilité publique, les réseaux d'assainissement et d'eau potable, ...)

C'est en recoupant les informations contenues dans quatre de ces pièces (le règlement, le zonage, les orientations d'aménagement, les annexes) qu'il nous est possible de savoir de façon précise quelle est la vocation, les possibilités de construction, les réserves et les servitudes qui pèsent sur chacune des parcelles.

## **Point n°1 : Maitriser l'urbanisation de la commune et préserver les quartiers pavillonnaires.**

Les orientations du PADD portent sur les objectifs d'urbanisme et d'aménagement de la commune. Elles se traduisent en partie dans le PLU mais aussi dans le cadre d'autres outils et politiques (agenda 21, règlement, périmètres de protection des monuments historiques...).

### **Maitriser la densification**

Cet objectif se traduit dans le PLU par des dispositions dans le document graphique (élargissement de zonage des zones pavillonnaires) et le règlement (limitation des COS, des hauteurs, des emprises au sol dans la zone mixte UB, dispositions spécifiques en limite des terrains des zones pavillonnaires...).

### **Limiter l'étalement urbain**

Cet objectif se traduit dans le plan de zonage. Le cirque de l'essonne et les coteaux de Seine sont des secteurs classés en zone N (inconstructible). Par ailleurs, le long des berges de Seine ou d'Essonne, des servitudes existent dites de marche pied ou de halage et correspondent à des bandes d'inconstructibilité de part et d'autre du cours d'eau.

## **Prendre en compte l'environnement naturel et bâti pour une intégration harmonieuse des constructions.**

Cet objectif se traduit par les dispositions de l'article 11 du règlement, et par l'élaboration d'un cahier de recommandations architecturales ainsi que par l'information annexé au PLU du retrait gonflement des argiles.

### **Hydrologie des sols** (Etude hydrologique de la ville évoquée en 2006)

Les pièces à fournir dans le cadre des permis de construire répondent des règles précises édictées par le code de l'Urbanisme aux articles R.431-1 et suivants.

L'étude hydrologique ne fait pas partie des pièces obligatoires à fournir par le demandeur du permis. Elle ne peut résulter que d'une négociation entre la ville et le demandeur du permis.

### **Essonne**

Etant donné qu'une parcelle appartient à son propriétaire jusqu'au milieu du lit de la rivière, les cours d'eau sont classés dans la zone au sein de laquelle ils sont situés. Il n'est donc pas nécessaire de créer un zonage spécifique à ce cours d'eau.

Pour rappel, les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu, comme le précise l'article L.215-2 du Code de l'Environnement.

Les propriétaires riverains ont toutefois l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau, dans la limite d'une largeur de 6 m., comme le prévoit l'article L.215-18 du Code de l'Environnement.

Le PLU institue une bande de 6m d'inconstructibilité sur les berges.

### **Cônes de vues**

Ils seront inventoriés dans le cadre de l'étude patrimoniale en cours et intégrés dans le plan de zonage du PLU.

### **Coteaux de Seine et Essonne**

Le PLU n'a pas pour objet de définir des dispositifs de protection contre le ruissellement mais intègre des règles plafonnant les emprises au sol, les COS et imposant la réalisation d'espaces verts. En outre, le règlement (article 4) comprend des dispositions relatives à la limitation des rejets d'eau pluviale, la rétention des eaux, l'infiltration à la parcelle...

### **Qualité architecturale et paysagère**

Etablissement d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères qui permettra une discussion avec les maîtres d'ouvrage sur la qualité des projets.

### **Point n°2 : Améliorer les déplacements et favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.**

Une étude de circulation est en cours. Les solutions à mettre en œuvre dépendent plus de la politique de circulation que du PLU. Néanmoins le PLU prendra en compte les conclusions de l'étude concernant notamment les besoins nouveaux en emplacements réservés.

De plus, la communauté d'agglomération Seine Essonne lance l'étude de son schéma directeur des circulations douces, ce qui permettra d'aboutir à la détermination d'un réseau à aménager.

### **Point n°3 : Améliorer le stationnement.**

L'étude de circulation et de stationnement souligne le fait que les dispositions nécessaires à l'amélioration du stationnement relève plus de la gestion du stationnement (exemple : pouvoir de police du Maire) que d'une nouvelle offre à inscrire dans le cadre de la révision du PLU.

Toutefois, la mise en place d'emplacements réservés permettra de déterminer quelques espaces pouvant être transformé en espace de stationnement.

#### **Point n°4 : Recréer des lieux de vie et développer des espaces verts.**

Cette orientation peut se traduire :

- par des décisions de création d'espaces verts communaux sur les terrains disponibles
- par la création d'espaces verts dans les projets d'aménagement, tel que dans le projet de rénovation urbaine de Montconseil.

#### **Point n°5 : Préserver, valoriser la biodiversité et adapter la ville aux enjeux du changement climatique.**

Le classement en ENS du Cirque est déjà indiqué dans le PADD et relève d'une décision du département.

**Coteaux** : certains secteurs feront l'objet d'un article 5 (dimension minimale du terrain) préservant le caractère vert. Cette disposition ne peut être introduite que dans certains secteurs très spécifiques et moyennant une justification dans le rapport de présentation.

**Espaces naturels** : Le PLU maintient des zones naturelles dans le plan de zonage.

**Consommation énergétique.** Cette politique ne relève pas directement du PLU, sauf en ce qui concerne la question des modes de déplacements : réduction des normes de stationnement autour de la gare, introduction d'obligation de stationnement pour les deux roues...

**Gestion de l'eau** : Le PLU prend en compte cet aspect dans les articles 4 (eaux pluviales) du règlement. Par ailleurs, le PLU comprendra une annexe dite « sanitaire » qui comprendra le schéma directeur d'assainissement réalisé par le SIARCE ainsi que le règlement de service du service public d'assainissement collectif eaux usées et eaux pluviales de novembre 2011.

#### **Point n°6 : Valoriser l'image de la ville.**

Les éléments du patrimoine à protéger seront recensés dans une étude en cours.

La diversité architecturale est prise en compte dans l'article 11 du règlement et dans le cahier de recommandations architecturales.

Les abords du boulevard Kennedy sont l'objet de dispositions spécifiques dans le plan de zonage et le règlement.

Les berges de l'Essonne sont protégées par une bande d'inconstructibilité et par les servitudes d'utilité publique.

#### **Point n°7 : Développer l'activité économique.**

Le PLU inscrit les zones réservées à l'activité économique dans le plan de zonage.

Le PLU protège les commerces à RDC par des axes commerciaux.

Le quartier de la gare fait l'objet d'une étude spécifique. L'objectif est la réalisation d'un quartier mixte : logements, activités, commerces, équipements publics.

#### **Point n°8 : Adapter l'offre d'équipements et de services à la croissance démographique.**

Le diagnostic du PLU traite de la question des équipements publics. Le règlement du PLU est adapté pour la réalisation des équipements publics et d'intérêt collectif (article 9, 10, 12, 13, 14).

La ville rénove une grande partie des groupes scolaires et la maison de quartier du centre ville. De plus, les secteurs de renouvellement urbain intègrent des projets d'équipements.

**Point n°9 : Poursuivre le renouvellement de la ville et anticiper les futures mutations.**

Ce renouvellement se fait dans le cadre des opérations d'aménagement.

Dans l'objectif d'un bon déroulement de ces projets, le PLU comprend une zone de plan masse sur le secteur de Montconseil permettant des règles spécifiques au projet.

Sur le secteur des Tarterêts, le projet n'étant pas encore défini, un sous secteur adapté est mis en place afin de ne pas bloquer le futur renouvellement du quartier.

**Question diverses :**

Zones naturelles : la superficie des zones naturelles est maintenue dans le PLU.

Zones naturelles et espaces boisés classés. Il s'agit de deux dispositifs différents. Les espaces boisés classés sont destinés à la protection des boisements.

Tous les espaces actuels ne sont pas obligatoirement totalement boisés (espaces de loisirs, comprenant des aménagements liés à la fréquentation du public...).

Petits terrains : La disposition prévue dans le PLU a pour but de ne pas rendre inconstructible les petits terrains.

Coteaux : les secteurs des Coteaux font l'objet de zonages adaptés.

Suite à différents questionnements émanant des services de la ville et de la concertation, plusieurs définitions seront ajoutées ou complétées.