



Corbeil-Essonnes-Environnement

Monsieur le maire
Hôtel de ville
2, place Galignani
91108 CORBEIL-ESSONNES

Corbeil-Essonnes, le 03 juillet 2013

Objet : avis sur le projet de PLU de la commune de Corbeil-Essonnes

Monsieur le maire,

L'association Corbeil-Essonnes-Environnement a rendu, en tant que Personne Publique Associée, un avis défavorable sur le projet de PLU proposé; cet avis portait sur les points suivants:

- Maîtriser l'urbanisation de la commune;
- Améliorer le déplacement et le stationnement;
- Imperméabilisation des sols;
- Revaloriser la biodiversité - Cirque de l'Essonne et présence de la Seine et de l'Essonne dans la ville;
- Valoriser le patrimoine architectural;
- Maintien et développement des activités économiques et commerces de proximité.

Nous complétons cet avis avec des demandes de modifications portant sur le zonage, le règlement et des remarques sur le patrimoine.

A la condition de la prise en compte de ces demandes, notre association pourrait revoir sa position sur ce projet de PLU.

Nous regrettons qu'un seul registre d'enquête ait été mis à la disposition du public. On aurait dû pouvoir en consulter un dans chaque mairie-annexe de quartier. Des panneaux explicatifs auraient aussi été bienvenus.

Ceci nous fait douter de votre volonté d'informer vraiment la population sur les enjeux du nouvel aménagement urbain que vous proposez.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le maire, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour Corbeil-Essonnes-Environnement,
Le président

Claude COMBRISON

Demandes de modifications du zonage du projet de PLU

◆ **Zonage UB** (zone urbaine d'habitat mixte)

Une partie importante de la ville est classée en UB: les quartiers à l'intérieur du périmètre délimité par la rive gauche de l'Essonne, les Grands Moulins, la gare de Corbeil, les allées A. Briand et les rues perpendiculaires jusqu'à Chantemerle. Cette zone UB est, de par ses caractéristiques (emprise au sol, COS, hauteur), destinée à recevoir une urbanisation accrue. Ces quartiers, qui pour certains ne sont pas différents de quartiers adjacents classés en UH, constituent la zone qui pourrait répondre aux exigences de densification en logements du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).

Les immeubles construits à l'intérieur du périmètre - quai Bourgoïn / rues Saint Nicolas / Saint Spire / Chevallier - sont affectés en UB, comme les immeubles construits sur le boulevard J.Kennedy, au milieu d'une zone UH.

Cette densification pourrait supporter des immeubles de hauteur supérieure à celle proposée, avec un épannelage progressif vers la zone UH, mais avec une moindre occupation du sol. Ainsi mis en œuvre, ils ne sauraient se réaliser avec les mêmes impacts négatifs que ceux générés par les opérations évoquées ci-dessus.

Nous demandons que ces zones UB et UH soient harmonisées avec une vision d'avenir - par exemple par une obligation de préserver ou de créer des espaces verts ou jardins au sein même des nouveaux programmes -, ce qui permettrait de sauvegarder des espaces de pleine terre facilitant la gestion des eaux de pluies à la parcelle mais également de conserver cette particularité d'aménagement d'habitat / jardin très ancienne de Corbeil-Essonnes. Exemple : rues Feray, Oberkampf, d'Angoulême, de la Papeterie, allées A Briand.

◆ **Zonage UH** (zone urbaine pavillonnaire)

- Nous demandons que l'article 5 du présent PLU précise qu'une superficie minimale, comme le permet l'article L.123-1-5, 12° du Code de l'Urbanisme, soit définie pour qu'un terrain soit constructible en zones UH et UHa, afin de maintenir un équilibre correct entre le bâti et un espace vert perméable. De même, la fusion des zones UG et UH doit impliquer la préservation d'espace de pleine terre et non l'inverse.

- Les anciens moulins Hutteau (20-22 rue Lavoisier - domaine privé de la commune de Corbeil-Essonnes) sont classés en UH. Nous demandons que ce bâtiment et ses abords soient classés en UL, préservés, sauvegardés.

◆ **Zonage UI** (zone urbaine d'activités)

Plus de 70% de la population active de la commune travaillent à l'extérieur. Nous demandons que la densification évoquée de la ville porte surtout sur les zones UI largement inoccupées et sur la création de nouvelles zones UI pour y implanter des activités créatrices d'emplois qualifiés.

◆ **Zonage UL** (zone urbaine d'équipements publics)

- Nous demandons que la zone UL qui englobe le stade Mercier, les terrains de tennis du stade Roger, la maternelle Pasteur, la PMI et les terrains de l'ancien hôpital Galignani - boulevard H. Dunant -, reste entièrement en zone UL.

Le projet de PLU 2013 veut créer en plein milieu de cette zone UL – entre le stade, la PMI, la maison de retraite, l'école maternelle Pasteur – une zone UBa constructible en logements.

La bande de terrain, derrière l'école maternelle, doit être réunie à son assiette foncière actuelle, à des fins de jardin pédagogique, voire - vu l'urbanisation croissante - pour une éventuelle extension.

A la lecture du document joint en annexe pages 18-19 (Centre Hospitalier Sud Francilien / Note de présentation au Conseil de Surveillance du 02 juillet 2013), nous nous étonnons que la commune se soit engagée sur ce déclassement sans en informer le conseil municipal, la population, l'ASCE et l'Office du Sport de Corbeil-Essonnes.

La lecture du 1^{er} § de l'argumentation nous interroge sur l'utilité d'une enquête publique, si le nouveau zonage est déjà acquis.

Aucune réunion de discussion du PADD, de préparation du PLU - dans aucune instance - n' a évoqué cette possibilité.

Nous refusons ce découpage inacceptable.

- Nous demandons que tous les établissements scolaires publics ou privés, les parkings publics, gymnases, halles de marché, prison... soient en zone UL, et non pas comme proposé, englobés dans le zonage d'habitat dans lesquels ils se situent.

- Nous demandons le maintien en l'état du PLU de 2005 de la délimitation de la zone ULa (sise à Robinson) d'un COS de 0,06.

◆ **Zonage N** (zone naturelle - terrains non équipés)

- Nous demandons le classement de l'intégralité du cirque de l'Essonne en Espace Naturel Sensible (ENS) ainsi que la non-crétion d'une zone UL dans cet espace. Nous demandons la compensation correcte sur le territoire de la commune de toutes les zones N supprimées (montagne des Glaises - clos Lecomte - anciens vergers Boulard). Les talus de la Francilienne, les allées A. Briand, le parking quai M. Riquiez, **complètement imperméabilisés**, ne sauraient être classés en zone N.

- Nous demandons que plus d'espaces paysagers protégés, au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme, soient préservés en fond de parcelle dans les zones UH et UB, notamment sur le coteau ouest du boulevard John Kennedy, le coteau des Longaines vers Robinson, le dernier espace du clos Lecomte.

- Nous demandons également de conserver ou de créer des espaces perméables au sein des zones UI ou UL.

- Nous demandons la suppression de l'espace réservé n° 4 dans la zone N du Cirque de l'Essonne.

◆ Stationnement

- Nous demandons que toutes les superficies, aujourd'hui affectées au stationnement public, soient clairement identifiées, conservées à cet effet et affectées d'un zonage spécifique.

- Nous demandons la création d'emplacements réservés pour y construire des parcs de stationnement public.

La puissance publique doit, maintenant, résoudre le problème du déficit de places de stationnement, dû au report du stationnement privé sur le domaine public. Le maire doit, impérativement, faire respecter par les promoteurs et notaires, l'obligation réglementaire de vente - **d'une manière indissociable** -, d'un logement et d'une place de parking privative. De même, les baux de location doivent reprendre cette disposition.

◆ Etude hydrogéologique

Nous demandons, qu'enfin, la mairie fasse réaliser, sur le territoire communal, les indispensables études hydrogéologique - promise - et géotechnique, **avant l'instruction** de tout nouveau permis de construire comprenant des places de parking en sous-sol.

◆ Espaces verts

Nous demandons dans les zones UB UC - d'habitat collectif - et UH, que davantage d'espaces verts paysagés protégés soient délimités.

◆ Urbanisation des anciennes zones industrielles polluées

Nous demandons un inventaire des sites pollués.

Avant tout projet d'aménagement, il convient de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur (habitations, jardins familiaux, etc...)

La circulaire du 08 février 2007 précise, entre autres choses, que la construction des aires de jeux et espaces verts attenants doit être évitée sur les sites pollués.

Nous demandons que les modalités de gestion des terres polluées soient inscrites dans le règlement de ces zones et les acquéreurs de logements prévenus des dispositions particulières qui pourraient être prescrites.

◆ Monuments historiques

Nous demandons que la délimitation du périmètre de protection des monuments historiques retenu pour le présent PLU apparaisse dans les plans de zonage.

**Demandes de Corbeil-Essonnes-Environnement de modifications
du règlement du projet de PLU 2013**

ZONE UA	PROPOSITIONS C-E-E
art UA 4	Desserte par un réseau de chaleur. En application des articles 5 et 7 de la loi du 15 juillet 1980 modifiée par la loi «Grenelle 2», lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement obligatoire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.
art UA 9	Le % d'emprise au sol défini doit être identique en surface et en sous/sol, afin de préserver les espaces de pleine terre.
art UA 11	b – Travaux réalisés sur les constructions existantes: (réhabilitation, transformation, extension) 4- Murs – Enduits: rappeler que l'isolation par l'extérieur est permise.
art UA 12	1 – Principes «toutefois cette obligation n'est pas applicable: aux aménagements de la surface de plancher des constructions existantes créant au maximum 1 logement par niveau». Nous demandons que, si l'aménagement comporte plus d'un logement, les places de parking supplémentaires soient créées. A défaut, la transformation en plusieurs logements doit être rendue impossible. La question posée est la division-transformation d'un logement en plusieurs autres, sans aucune autorisation administrative. 2 – L'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être inclus dans cet article: L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles ci-dessus visés doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes : - pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ; - pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
art UA 13	Nous demandons que le ratio de la surface de terrain à traiter en espace vert soit porté à 20%.
art UA 15	Il faut attirer l'attention des habitants et des pétitionnaires sur la conception bio-climatique des logements: logements orientés principalement nord/sud; sobriété et efficacité énergétiques; utilisation des énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie; création de réseaux de chaleurs.

ZONE UB	PROPOSITIONS C-E-E
art UB 4	Desserte par un réseau de chaleur. En application des articles 5 et 7 de la loi du 15 juillet 1980 modifiée par la loi «Grenelle 2», lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement obligatoire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.
art UB 9	Le % d'emprise au sol défini doit être identique en surface et en sous/sol, afin de préserver les espaces de pleine terre.
art UB 11	b – Travaux réalisés sur les constructions existantes: (réhabilitation, transformation, extension) 4- Murs – Enduits: rappeler que l'isolation par l'extérieur est permise.
art UB 12	<p>1 – Principes «toutefois cette obligation n'est pas applicable: aux aménagements de la surface de plancher des constructions existantes créant au maximum 1 logement par niveau».</p> <p>Nous demandons que, si l'aménagement comporte plus d'un logement, les places de parking supplémentaires soient créées. A défaut, la transformation en plusieurs logements doit être rendue impossible. La question posée est la division-transformation d'un logement en plusieurs autres, sans aucune autorisation administrative.</p> <p>2 – L'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être inclus dans cet article:</p> <p>L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles ci-dessus visés doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>Il possède les caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; - pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. <p>Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.</p>
art UB 15	Il faut attirer l'attention des habitants, des pétitionnaires, des maîtres d'ouvrage sur la conception bio-climatique des logements: logements orientés principalement nord/sud; sobriété et efficacité énergétiques; utilisation des énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie; création de réseaux de chaleurs.

ZONE UC	PROPOSITIONS C-E-E
art UC 4	Desserte par un réseau de chaleur. En application des articles 5 et 7 de la loi du 15 juillet 1980 modifiée par la loi «Grenelle 2», lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement obligatoire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts.
art UC 9	Le % d'emprise au sol défini doit être identique en surface et en sous/sol, afin de préserver les espaces de pleine terre.
art UC 11	b – Travaux réalisés sur les constructions existantes: (réhabilitation, transformation, extension) 4- Murs – Enduits: rappeler que l'isolation par l'extérieur est permise.
art UC 12	1 – Principes «toutefois cette obligation n'est pas applicable: aux aménagements de la surface de plancher des constructions existantes créant au maximum 1 logement par niveau». Nous demandons que, si l'aménagement comporte plus d'un logement, les places de parking supplémentaires soient créées. A défaut, la transformation en plusieurs logements doit être rendue impossible. La question posée est la division-transformation d'un logement en plusieurs autres, sans aucune autorisation administrative. 2 – L'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être inclus dans cet article: L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles ci-dessus visés doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes : - pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ; - pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
art UC 15	Il faut attirer l'attention des promoteurs, bailleurs, pétitionnaires sur la conception bio-climatique des logements: logements orientés principalement nord/sud; sobriété et efficacité énergétiques; utilisation des énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie; création de réseaux de chaleurs.

ZONE UH	PROPOSITIONS C-E-E
art UH 5	Nous demandons le maintien de l'article 5 en zone UH. Nous demandons que la taille des terrains constitués avant la date d'application du présent règlement soit de 500 m ² pour être constructible et non de 250 m ² .
art UH 9	Qu'est-ce qu'un petit terrain à la date d'approbation du présent PLU? Le % d'emprise au sol défini doit être identique en surface et en sous/sol, afin de préserver les espaces de pleine terre.
art UH 11	b – Travaux réalisés sur les constructions existantes: (réhabilitation, transformation, extension) 4- Murs – Enduits: rappeler que l'isolation par l'extérieur est permise.
art UH 12	Nous demandons que, si un logement est transformé en plusieurs autres sans création de surface de plancher supplémentaire, des places de parking supplémentaires soient créées. A défaut, la transformation en plusieurs logements doit être rendue impossible. La question posée est la division-transformation d'un logement en plusieurs autres, sans aucune autorisation administrative.
art UH 15	Il faut attirer l'attention des habitants, des pétitionnaires, des lotisseurs sur la conception bio-climatique des logements: logements orientés principalement nord/sud; sobriété et efficacité énergétiques; utilisation des énergies renouvelables; récupération des eaux de pluie.

Voici l'avis de Corbeil-Essonnes Environnement sur l'enquête publique P.L.U à la lecture du dossier 4.2 / Inventaire des bâtiments remarquables de la ville de Corbeil-Essonnes, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, document édité en décembre 2012 par le cabinet ALAP Urbanisme Architecture Paysage

Comme dans notre avis sur l'enquête publique en tant que PPA, l'association Corbeil-Essonnes Environnement renouvelle sa satisfaction de voir enfin établi un inventaire des bâtiments remarquables de la ville de Corbeil-Essonnes. Les études et l'inventaire sont le préalable nécessaire à la protection. Ce travail aurait dû être mené depuis des années; il aurait sans doute considérablement limité la destruction d'un certain nombre de sites ou la transformation maladroite de certains autres.

Si la volonté politique de la commune est désormais de protéger le patrimoine restant, nous souhaitons qu'elle transforme les recommandations émises par le cabinet d'étude ALAP en contraintes d'aménagement. Cela permettrait de tirer le meilleur parti de cet inventaire et de reconnaître que la ville a un potentiel historique et esthétique non négligeable qu'il serait temps de prendre en compte dans l'aménagement urbanistique global de la ville, et d'en faire aussi un nouvel axe d'économie locale. Nous rappelons dans notre avis PPA la possibilité d'envisager un secteur d'aménagement touristique intercommunal, dans le cadre du SCOT.

Pour que cet inventaire devienne force de proposition en matière d'aménagement du bâti remarquable sur la ville, nous proposons de le mener plus loin. C'est pourquoi nous nous permettons de faire un certain nombre de constats, de renouveler nos propositions et d'en amener d'autres

Premier constat – sur un plan strictement réglementaire, cet inventaire n'a pas force de loi. Néanmoins, dans les recommandations générales, le cabinet d'étude relève plusieurs points sur lesquels nous voulons insister:

ALAP rappelle la nécessité de faire appel aux **«hommes de l'art»** **«Toute intervention sur le patrimoine inventorié doit faire l'objet d'un projet architectural argumenté.»** Est aussi rappelé que **ces interventions doivent être accompagnées « d'un projet paysager argumenté », que les extensions possibles doivent se faire dans l'idée «d'une architecture contemporaine....pour éviter le pastiche».**

Pour les équipements publics et privés, le cabinet ALAP recommande de «préserver, conserver et mettre en valeur les éléments symboliques ... témoignant de l'usage passé», mais surtout de «maintenir le fonctionnement de l'entité foncière cour +bâti principal +bâtis annexes».

Pour les hôtels particuliers et maisons bourgeoises, même remarque «maintenir le fonctionnement de l'entité foncière cour +bâti principal +bâtis annexes», et pour ces dernières, «obliger à une gestion coordonnée de toute éventuelle copropriété»

Pour les ensembles urbains, «privilégier la cohérence de l'ensemble»

Pour les secteurs de projet, «les recommandations s'appliquent AU MINIMUM aux typologies indiquées pour les patrimoines **» et «le projet d'aménagement paysager et d'infrastructures (voies, équipements, réseaux) doivent faire l'objet d'une réflexion complète mettant en évidence les différences et évolutions avant/après»

Les remarques relevées appellent plusieurs commentaires:

- **1 Le maintien des entités foncières:** pas de découpe sauvage comme on l'a signalé sur certaines propriétés où le découpage ne s'y prête pas : sur le Clos Champlouis (page 19 dans le répertoire) et dans la propriété du pavillon ** du 19 avenue Carnot (page 23 dans le répertoire) le mal est fait; à chaque fois, le terrain a été déstructuré pour permettre la construction d'un immeuble qui n'est pas bien placé sur la parcelle. Si nous nous permettons d'insister, c'est bien pour éviter que les mêmes erreurs ne se répètent... Ainsi, celle-ci vient d'être empêchée sur l'ancienne Trésorerie, rue Jean-Jacques Rousseau (maison bourgeoise *** répertoriée page 10) avec un refus de PC tout à fait justifié et il faudrait l'empêcher sur la propriété Waldeck-Rousseau (pages 50 et 118 dans le répertoire).

- **2 Le découpage des grandes maisons,** pratique généralisée surgie depuis quelques années à Corbeil-Essonnes et sans doute ailleurs, qu'il n'est pas question d'interdire, **doit être cependant encadré dans la gestion spécifique du bâtiment comme dans la gestion du rapport à la collectivité, en matière de parking notamment.**

- **3** Si pour les ensembles urbains, il faut chercher **la cohérence des ensembles en tant que tels, et des ensembles entre eux, il s'agit donc de mener une politique de l'urbanisme capable de prendre en compte la totalité de ces ensembles urbains.** Ce que nous réclamons lorsque nous parlons de «maîtrise de l'urbanisme» entre autres...

- **4** La remarque sur les secteurs de projet est révélatrice de l'embarras qu'un tel cabinet d'étude doit éprouver devant l'immense **gâchis du site de la Papeterie.** Il n'y a dans l'inventaire qu'un seul élément repéré comme appartenant à un secteur de projet (page 105 dans le répertoire): il s'agit du mur de bâtiment conservé in extremis sur le site racheté par Bouygues: ce mur est classé 1*.

La maison de maître est répertoriée page 41 comme un bâtiment relevant du patrimoine industriel. Nous souhaitons qu'y soit associée la maison de contremaître qui se situe en face de la maison de maître. Les recommandations préconisées ne peuvent que nous paraître faibles sur ces éléments qui ont, pour les Corbeil-Essonnois, une forte charge symbolique.**

Lorsque nous examinons l'ensemble du patrimoine industriel restant sur la ville (voir annexe 1), nous nous apercevons que beaucoup d'éléments intéressants ont été perdus. Certes, on ne peut pas tout garder mais comme nous le signalions dans notre avis PPA, il ne s'agit plus de «gaspiller le potentiel» mais bien de l'exploiter, à court ou moyen terme, pour maintenir la mémoire de la ville. Les reconversions réussies existent, nous en avons donné des exemples. D'où la nécessité de placer en secteur de projet le bâtiment Decauville restant si un véritable projet Pôle Gare voyait le jour.

Pour résumer, nous demandons:

- **Le respect des entités foncières.**
- **Une réglementation simple pour les occupations de maisons à la découpe.**
- **La prise en compte des ensembles urbains dans leur interaction, ce qui tendrait vers une maîtrise mieux assurée de l'urbanisme.**

- Une véritable réflexion-globale elle aussi- sur les vestiges de notre patrimoine industriel, ainsi que sur certains éléments relevant des équipements publics, comme la prison. Ces bâtiments relèvent d'une logique patrimoniale particulière, ils induisent des coûts élevés, leur destination doit donc être déterminée au préalable. Cela permet d'envisager des possibilités de reconversion raisonnée...
- Nous réitérons aussi notre demande concernant la création de zones de protection de type AVAP-Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine-autour des 2 églises des centres anciens et autour de la Commanderie saint-Jean. Dans le répertoire (page 9) est signalée une maison*** particulièrement intéressante pour un réajustement futur du site : cette maison, sise 38 rue des Chevaliers Saint-Jean, la plus ancienne de Corbeil, et qui abritait une partie du prieuré, ne peut être soumise à la pression immobilière. Elle mériterait un classement à l'Inventaire secondaire des MH.

QUELQUES REMARQUES SUR LA METHODOLOGIE DE L'ETUDE ALAP

Nous comprenons bien qu'une telle étude soit incomplète, c'est pourquoi nous nous sommes permis de faire des propositions d'ajout, qui seront-elles-mêmes incomplètes...Un document de référence doit supporter des modifications quasi constantes.

Néanmoins, nous regrettons que ce document n'ait pas fait l'objet d'un effort de classement, pour en faciliter en premier lieu la lisibilité, mais aussi l'analyse. **Aurait pu être envisagé un classement selon les typologies architecturales en présence, ou bien plus simplement par quartiers.** Cette seconde classification aurait permis de faire apparaître que des quartiers entiers n'avaient pas été explorés, en particulier la presque totalité des zones périphériques de la ville, avec du coup des oublis notables. Il suffit de regarder les documents cartographiques pour s'en rendre compte.

Autre problème, mineur certes, mais qui relève aussi de la lisibilité: le document de l'inventaire général n'est pas paginé...Pour noter des références, ce n'est pas pratique...

La lisibilité d'un document, c'est ce qui en assure «la connaissance partagée»...

Question complémentaire : les fiches individuelles ont-elles été dressées pour tous les bâtiments relevés?

Sur l'identification des bâtiments, il nous semble qu'il y a des manques sur ce qui concerne le relevé des équipements publics. Pourquoi ne pas avoir classé comme bâtiment remarquable l'hôpital Gilles? Celui-ci a été construit par un architecte de renom. Le devenir d'un tel bâtiment peut être lié, nous l'espérons, à ses qualités architecturales.

La question de **la hiérarchisation** nous interpelle aussi:

Certains bâtiments, appelés à très court terme à muter, n'ont été évalués qu'une *, ce qui laisse présager, malgré leur intérêt, qu'ils pourraient être transformés sans trop de difficultés, avec entre autres l'éclatement de l'entité foncière. Ceci concerne la maison * de la propriété Waldeck-Rousseau (page 118), dont les communs sont eux, répertoriés en ** (page 50).

Autre remarque concernant la MJC (page 56 dans le répertoire) : la présence de 3 mosaïques de Fernand Léger de justifierait-elle pas que le bâtiment soit classé *** ?

Enfin, nous déplorons que des bâtiments *** ou leurs abords soient livrés aux promoteurs, en plein cœur de ville : c'est ce qui s'est passé sur la Trésorerie-Amendes et ce qui va se passer pour le Tribunal....Il y a un manque de réflexion et de concertation sur l'aménagement de la ville que nous ne cesserons de reprocher car ces projets ne répondent pas toujours à l'intérêt général et il y a absence non seulement de concertation mais aussi d'information.

Pour finir, quelques remarques qui sont aussi de l'ordre du constat : nous ne souhaitons pas de réglementation trop stricte, mais la ville a besoin de progresser dans l'image qu'elle donne d'elle même. Et elle ne progressera que si elle s'impose quelques contraintes très simples, qui concernent aussi bien la collectivité que les particuliers. Constamment dans le répertoire du patrimoine (tout comme dans le répertoire des arbres remarquables), revient la remarque que les bâtiments publics et parfois privés manquent d'un entretien régulier. La ville ne pourrait-elle pas être à la fois plus incitative et plus volontaire aussi pour les bâtiments et les extérieurs dont elle a la charge ?

Pour résumer ce second point, nous demandons :

- **Que le catalogue du répertoire soit amélioré, sur le fond et sur la forme.**
- **Que celui-ci soit davantage accessible aux habitants.**
- **Que la municipalité s'engage à faire respecter un certain nombre de recommandations évoquées dans cet avis.**

I Le patrimoine exceptionnel ***

6 éléments du patrimoine rural *** : églises + maison Mollet

3 éléments équipement public *** : la Halle du marché de Corbeil - la prison - le tribunal

5 hôtels particuliers ***

4 pavillons ***, dont la maison Cassé

6 maisons bourgeoises ***

2 ensembles urbains ***

1 immeuble collectif ***

3 éléments de patrimoine industriel*** : la tour élévatrice des Moulins page 1 - le corps de bâtiment des Grands Moulins page 6 – l'ancienne chaufferie des Tarterêts page 13.

II Le patrimoine remarquable **

3 éléments du patrimoine rural **

5 éléments équipement public ** Les Mozards-les 2 mairies-le collège de la Nacelle et l'école Paul Bert

Pas d'hôtels particuliers **

16 pavillons **

6 maisons bourgeoises **

12 ensembles urbains **

14 immeubles collectifs **

2 maisons de ville **

3 équipements privés **

3 lieux de commerce & activités **

6 éléments de patrimoine industriel**, dont le Moulin Hutteau et la maison de maître de la Papeterie

III Le patrimoine de qualité *

18 éléments du patrimoine rural *, dont le kiosque allées A-Briand

11 éléments d'équipement public *, dont les bâtiments Darblay en bord de Seine

Pas d'hôtels particuliers *

29 pavillons *

8 maisons bourgeoises *

38 ensembles urbains *

13 immeubles collectifs *

7 maisons de ville *

3 équipements privés *

4 lieux de commerce & activités *

4 éléments de patrimoine industriel dont 1 atelier Decauville

1 élément en secteur de projet : il s'agit du mur « sauvé » de la Papeterie où l'on ne peut pas dire qu'il y ait une quelconque indication de prescription

Au total

27 éléments de patrimoine rural

19 éléments d'équipement public

5 hôtels particuliers

49 pavillons

20 maisons bourgeoises

52 ensembles urbains

28 immeubles collectifs

9 maisons de ville

6 équipements privés

7 lieux de commerce & activités

13 éléments de patrimoine industriel + 1 élément en secteur de projet

I Quelques erreurs à signaler

- page 31 : les inscriptions sur les bâtiments sont plus intéressantes que les bâtiments eux-mêmes. Est-il possible de les répertorier en tant que telles ? D'autres enseignes ont été répertoriées –charcuterie saint-Antoine, hôtel du Mouton Blanc ;
- page 35 /Elément de gauche-Ou la photo de l'immeuble est erronée ou son descriptif : il s'agit d'un immeuble situé rue de Cullion ;
- page 44 /Elément de droite : la maison du 12 est à protéger (3***). C'est une maison bourgeoise avec de beaux éléments et bien entretenue. L'ancienne clinique en fond de cour ne peut-elle être elle aussi considérée dans son entité ? L'ensemble urbain est intéressant mais il a des éléments spécifiques forts ;
- page 47/Elément de droite, c'est moins le commerce de brasserie que l'immeuble qui est intéressant ;
- pages 57-58 en lien avec d'autres pages : trop d'éléments sélectionnés sur les allées Aristide Briand ;
- page 74/Elément de gauche : l'ensemble urbain inclut aussi le n°30 de la rue des Chevaliers saint-Jean ;
- page 78 / L'entrepôt Decauville est-il considéré dans son entité avec le retour de bâtiment ? S'il existe un projet sur le Pôle Gare, pourquoi ce bâtiment n'est-il pas mentionné en secteur de projet ?
- page 80-81 : l'équipement public du 51, rue Emile Zola est répertorié 2 fois ;
- page 105 /Elément de droite : sur le secteur de projet, peut-être faudrait-il mentionner qu'il ne reste que le mur de façade de ce bâtiment ;
- page 117/Elément de droite : la maison du 3,rue de la Barre mérite mieux que d'être répertoriée dans un ensemble urbain auquel elle tourne le dos : construction en meulière, vitraux, ferronneries remarquables.

NOS PROPOSITIONS COMPLEMENTAIRES (dressées par quartiers)

Centre Ancien Corbeil

- 1 seule maison répertoriée place du Marché : or, il y a des maisons remarquables, les maisons installées sur le rempart, en tant qu'ensemble urbain. A classer aussi 2 maisons rue des Remparts : une en appui sur le rempart (le 14) et celle en face (ancienne maison Courty) ;
- au bord de l'Essonne, le long du quai de l'Essonne rive droite, classer l'ancienne laverie en bois, pour la qualité du bâtiment et les inscriptions qui affleurent ;
- une reconversion intéressante de local industriel en maison rue Abélard ;
- 3, rue Alsace-Lorraine, petite maison de ville bien équilibrée avec ferronneries intéressantes sur mur-bureau .

Bas-Coudray /Bas-Vignons

- maison de ville en meulière rue du Bas-Coudray ;
- maison Art Déco, angle rue du Bas-Coudray/rue Remoiville ;
- n'y a-t il pas davantage de maisons à répertorier quai Bourgoïn, vers les tennis ?
- rien n'a semble t-il été répertorié sur la rue des Bas-Vignons : maisons rurales + maisons en meulière + 2 ou 3 maisons contemporaines intéressantes + 1 guinguette encore en l'état au 64 chemin des Bas-Vignons.

Rive Droite

- local bois contemporain du club aviron et vieux local intéressants ;
- aucune maison répertoriée ruelle du Vieux Marché, ni au bout de la rue de la Poterie, vers la côte de saint-Germain ;
- aucune maison répertoriée dans la rue de la Guinette, maison rurale qui fait l'angle avec la rue des Fours à chaux ;
- aucune maison répertoriée dans la rue des Fours à chaux (sur la droite dans le sens de la circulation) ;
- 1 maison rurale à répertorier au 1, Montagne du Perray avec escalier menant aux anciens fours à chaux ;
- 1 maison bourgeoise à répertorier au 5, Montagne du Perray ;
- rue de la Pêcherie, la série d'immeubles sur la droite (direction Saintry) constitue un ensemble urbain intéressant quand on le voit du quai Bourgoïn, rive gauche ;
- rue du 14-Juillet :
 - Le 29 est aussi un hôtel particulier ;
 - Le 13 est aussi un ensemble de bâtiments de type hôtel particulier avec cour et communs.

Centre Ancien Essonnes

- au moins 2 maisons bourgeoises intéressantes au 38 et 36 rue Louis Robert, avec mosaïques et ferronneries remarquables ;
- plusieurs maisons bourgeoises non répertoriées rue du Laminoir ;
- aucune maison répertoriée impasse du Parc : petites meulières intéressantes ;
- rue d'Angoulême :
 - Modèle de maison rurale au 20, avec jardin fond de parcelle sur l'Essonne
 - Maisons rurales encastrées sur des bandes de terrain correspondant à d'anciennes vignes à fleur de coteau (côté impair de la rue)
- rue de Paris :
 - L'Institut Médico-Educatif du 4 bd de Fontainebleau, comme exemple d'architecture contemporaine insérée dans de l'ancien (équipement privé)
 - L'hôtel particulier du 62 rue de Paris
 - Les lavoirs le long de l'Essonne

Zones périphériques de la ville

Au sud

- l'atelier de Félicien Rops à la Demi-Lune. Répertorier aussi la maison ;
- très belles maisons contemporaines situées à flanc de coteau ;
- des maisons rurales sur le bd JFK ;
- rien dans les rues adjacentes au bd JFK accrochées à flanc de coteau (côté est comme côté ouest).

A l'ouest

- sur le site Papeterie, il n'y a aucune raison d'exclure la maison de contremaître en face la maison de maître ;
- chemin des Roches saint-Jean : maison intéressante au 11 avec extension contemporaine. Rue Fernand Laguide, quelques maisons rurales intéressantes + 1 maison bourgeoise meulière (tout au bout) ;
- très peu de choses à Moulin Galant, sur des bâtis limitrophes avec Villabé, entre autres, 1 friche industrielle intéressante.

NOS DEMANDES LIEES AU REPERTOIRE

- page 15 : le Palais de Justice (bâtiment ***) est noté dans le répertoire pendant que sa démolition commence et que les Corbeillois n'ont guère d'informations sur son devenir (cf. nota avis PLU de CEE en tant que Personne Publique Associée) ;
- page 22 : la cheminée de la blanchisserie Annon mériterait d'être protégée plus que signalée ;
- page 53 : la plus vieille passerelle de Corbeil est répertoriée, rue Alsace-Lorraine. Pourquoi ne pas avoir répertoriée toutes les autres : avenue Carnot/au bout du quai de l'Essonne, rue Vigier et rue Féray ainsi que celle récemment installée entre le parking Créte et la place du Comte Haymon ?
- page 56 : il serait nécessaire de faire classer les 3 mosaïques de Fernand Léger sur les murs de la MJC. A minima, à cause de cela, le bâtiment devrait être classé***.

NOTE DE PRESENTATION

AU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 02 JUILLET 2013

Autorisation de désaffectation, de déclassement du domaine public hospitalier, puis de cession à la société PROMOGERIM, d'une parcelle de terrain d'environ 8 338 m² cadastrée AP 282p sise 15 boulevard Henri Dunant, rue du Bas Coudray, à Corbeil-Essonnes.

Références :

- Vu l'article L.6143.1 et L.6143.7 du Code de la Santé Publique,
- Vu l'instruction comptable M.21 relative aux règles comptables et budgétaires des établissements publics de santé,
- Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours de révision par la Commune de Corbeil-Essonnes,
- Vu l'offre de la société PROMOGERIM par courrier daté du 15 mai 2013,
- Vu le courrier du Directeur du Centre Hospitalier Sud Francilien daté du 28 mai 2013 acceptant l'offre de PROMOGERIM,
- Vu l'évaluation de la parcelle de terrain par le service des Domaines (en attente).

Argumentation :

Depuis plusieurs années ce terrain situé dans l'enceinte de l'ancien hôpital « Galignani » est inutilisé. Dans le cadre de la politique de valorisation de son foncier disponible, le Centre Hospitalier a, en 2012, obtenu de la Mairie de Corbeil-Essonnes la modification de zone de ce terrain du futur PLU, ce qui a eu pour effet de le rendre constructible pour du logement.

Sous réserve de l'évaluation réalisée par le service des Domaines, il est proposé au Conseil de Surveillance de donner un avis favorable à la cession de ce site pour 2 600 000 € l'ensemble des frais étant mis à la charge de l'acquéreur.

Avis du Conseil de Surveillance

