

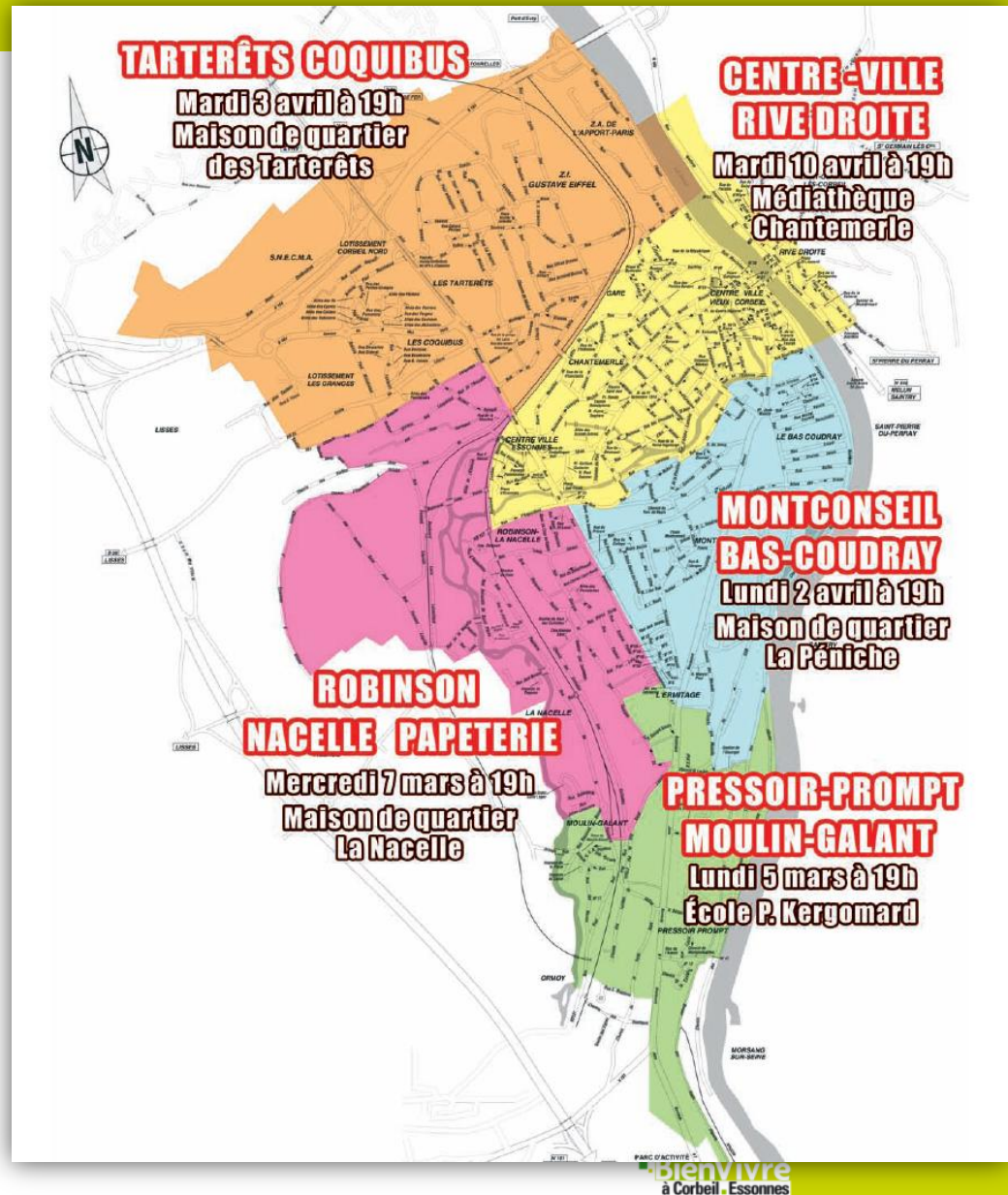
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commission extra-municipale – 28 mars 2012

**Réflexions sur les évolutions du plan de
zonage et du règlement**

POINT D'ETAPE

- Après le débat du PADD au conseil municipal du 12 décembre 2011 :
 - Travail sur l'évolution du zonage et du règlement
 - Réunions de quartier



SOMMAIRE

I- Rappel sur le zonage

II- Rappel sur le règlement

III – Propositions d'évolutions générales du zonage et du règlement

IV- Propositions d'évolutions motivées du zonage et du règlement au regard du projet de ville

V – Autres évolutions générales

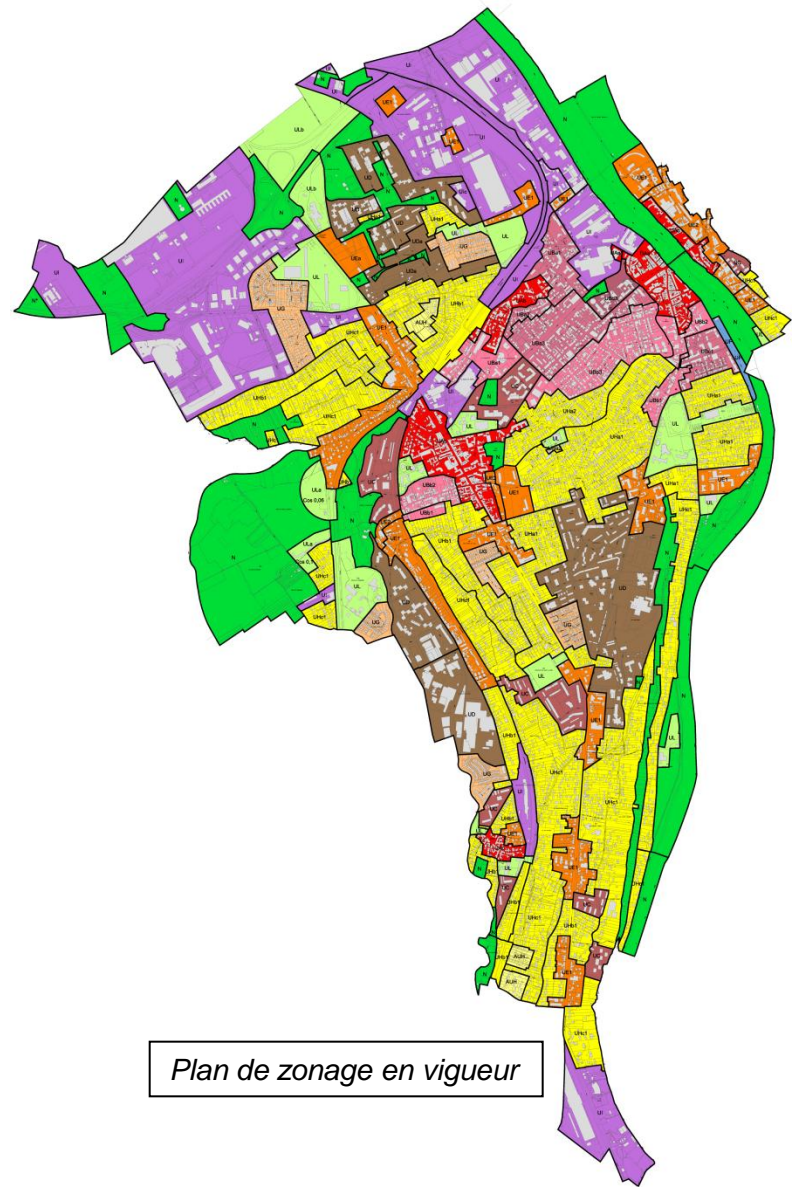
VI- Prochaines étapes

I- RAPPEL SUR LE ZONAGE

RAPPEL SUR LE ZONAGE

Le document graphique :

- couvre l'ensemble du territoire communal
- traduit les orientations générales du PADD
- délimite les zones et secteurs
- précise les emplacements réservés pour les équipements publics, les espaces boisés classés, les éléments remarquables du patrimoine ou du paysage...



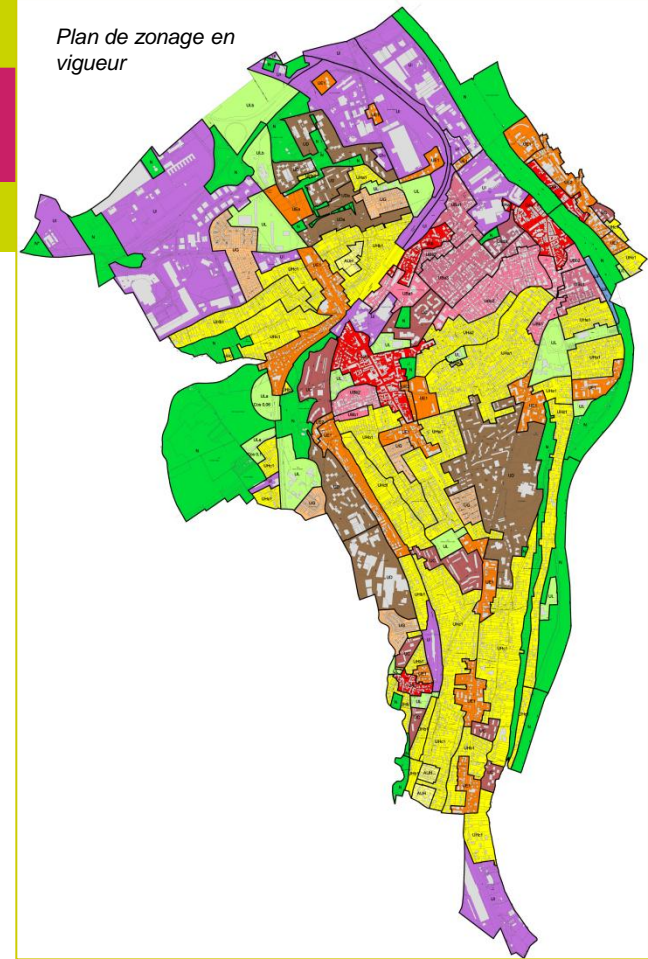
Plan de zonage en vigueur

LE ZONAGE ACTUEL

Les zones urbaines

- **UA** : centres-villes traditionnels
- **UB** : extensions du centre ville (XX^{ème} siècle) divisé en 4 secteurs :
 - UBa**, couvrant les abords de la rue Feray, des allées Aristide Briand et de la gare. Ce secteur a évolué vers l'accueil de constructions collectives, de bureaux et d'activités.
 - UBb**, constitué en majorité des constructions d'habitations individuelles.
 - UBc**, correspondant à l'îlot Saint Spire avec des prescriptions spécifiques.
 - UBd**, correspondant à l'îlot Prison avec des prescriptions spécifiques.
- **UC** : zone d'immeubles d'habitations collectives récents,
- **UD** : opérations de renouvellement urbain
 - UDa** couvrant la ZAC de la Montagne des Glaises
- **UE** : quartiers mixtes constitués le long des principaux axes
- **UG** : opérations d'habitat individuel groupé, type lotissement
- **UH** : quartiers d'habitat individuel à caractère pavillonnaire
divisée en 3 secteurs : UHa, UHb et UHc qui correspondent à des densités et tailles de parcelles.
- **UI** : secteurs réservés à l'implantation d'activités économiques,
- **UL** : zone réservée à l'accueil d'équipements publics ou privés
- **UP** : secteur du Port Saint Nicolas

Plan de zonage en vigueur



Les zones à urbaniser

- **AUH** : zones réservées à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble d'habitations individuelles.

Les zones naturelles

- **N** : zone naturelle

II – RAPPEL SUR LE REGLEMENT

RAPPEL SUR LE RÈGLEMENT

- Un document écrit, complémentaire au document graphique, destiné à tous les publics
- Le règlement traduit les orientations du PADD
- Il fixe dans chaque zone des règles générales et spécifiques

Son contenu :

- des dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire ou sur plusieurs zones
- des dispositions applicables aux différentes zones du territoire
- les définitions des différents termes employés dans le corps du règlement
- les annexes du règlement

Les articles du règlement

Article 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières

Article 3 : les accès et voiries

Article 4 : desserte par les réseaux

Article 5 : caractéristiques des terrains

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques actuelles ou futures

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : emprise au sol

Article 10 : hauteur maximum des constructions

Article 11 : aspect extérieur

Article 12 : stationnement

Article 13 : espaces libres – plantations et espaces boisés classés

Article 14 : coefficient d'occupation des sols

III - EVOLUTIONS GENERALES

→ Proposition d'évolution du PLU

- Simplifier le zonage en fusionnant les zones dont les règles sont quasi identiques
- Se baser sur les formes urbaines actuelles de la ville

FUSION DE ZONES PROPOSEE :

- UHa + UHb + UHc + UBb + UG → **UH (secteur pavillonnaire)**
(avec possibilité maintien d'un sous-secteur pour le pavillonnaire en coteau)
- UC + UD → **UC (secteurs de logements collectifs)**
- UE + UBa + UBc + UBd → **UB (secteurs mixtes denses)**
(avec possibilité création d'un sous-secteur pour les zones mixtes sur la rive droite et le long de la rue de la Papeterie)

EVOLUTIONS GENERALES DU REGLEMENT

- Mises à jour des références au code de l'urbanisme, protection des sites archéologiques
(Articles 1 « Occupations et utilisations du sol interdites » et 2 « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières »)
- Travail sur l'infiltration à la parcelle, amélioration des accès pour les locaux de stockage de déchets (création d'une aire de pré ramassage), favoriser le développement des communications numériques (Grenelle II)
(Article 4 « Desserte par les réseaux »)
- Encadrer une transition entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses
(Articles 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et 10 « hauteur maximum des constructions »)
- Travail sur le patrimoine, l'insertion paysagère (aspect des façades, intégration des paraboles...) et les énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) tout en simplifiant l'article
(Article 11 « aspect extérieur »)
- Dispositions pour les normes de stationnement deux roues et aux abords des gares (possibilité de réduire le nombre de places dans un rayon de 300m) pour favoriser la mise en place de dispositifs alternatifs à la voiture (Grenelle II)
(Article 12 « stationnement »)
- Favoriser les terrasses végétalisées
(Article 13 « espaces libres et plantations, espaces boisés classés »)
- Favoriser le commerce
(Article 14 « coefficient d'occupation des sols »)

IV. EVOLUTIONS MOTIVEES AU REGARD DU PROJET DE VILLE

RAPPEL DU PADD

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

Les évolutions du plan de zonage et du règlement doivent permettre de mettre en œuvre le PROJET DE VILLE.

1- MAÎTRISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE ET PRÉSERVER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

OBJECTIF

- Répondre aux objectifs de constructions fixés par le PLHI à travers les projets de la Papeterie, de la Montagne des Glaises et de la Gare

→ Proposition d'évolution du PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Définition d'une OAP sur le site de la Papeterie et de Pom'Chou

Zonage

- Adaptation mineure du zonage sur le site de la ZAC de la Montagne des Glaises pour correspondre au projet
- Maintien du zonage sur le quartier de la Gare

1- MAÎTRISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE ET PRÉSERVER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

ZOOM SUR LE SITE DE LA PAPETERIE

Propositions soumises en réunion de quartier

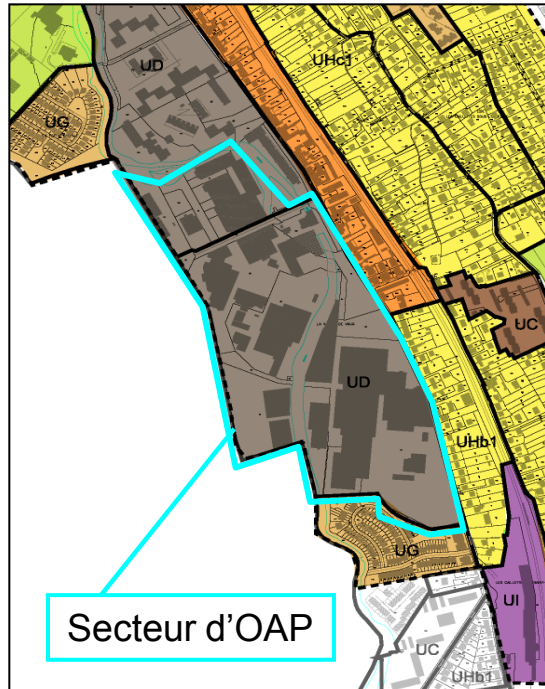


Schéma de principe du projet
pouvant servir de base à
l'élaboration de l'OAP



Contenu possible de l'OAP

- Un **schéma d'aménagement** fixant les grands principes de trame viaire, de cheminements piétons, ...
- Une **programmation**, qui définira notamment les équipements collectifs à réaliser (*crèche, gymnase, salle de réunion, espace vert...*)
- Une **répartition par typologie** de logements, pour éviter la sur-représentation des petits logements
- Possibilité d'inscrire un **phasage** de l'opération

1- MAÎTRISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE ET PRÉSERVER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

OBJECTIF

- Maitriser la densification de la ville
- Prendre en compte l'environnement bâti pour une intégration harmonieuse : transition entre les différents tissus urbains...

→ Proposition d'évolution du PLU

Zonage

- Redéfinition des limites de zones mixtes UE et du pavillonnaire UH

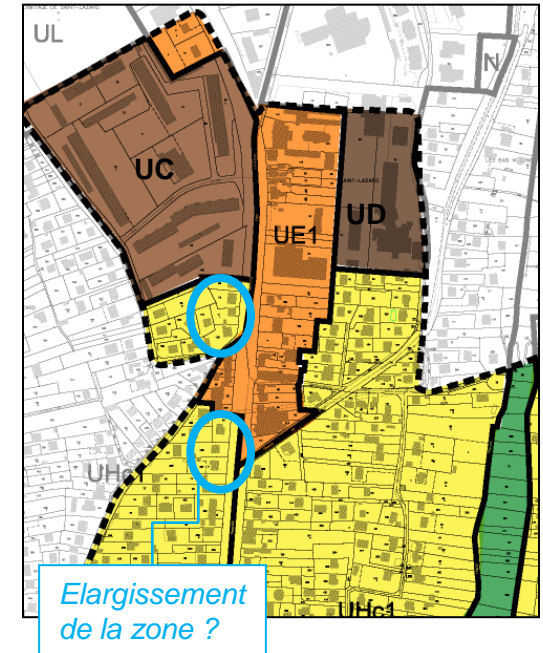
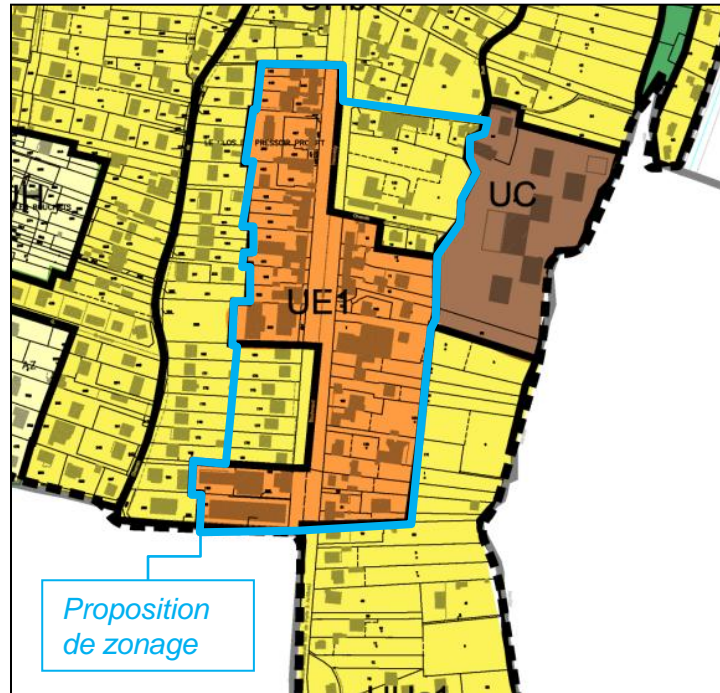
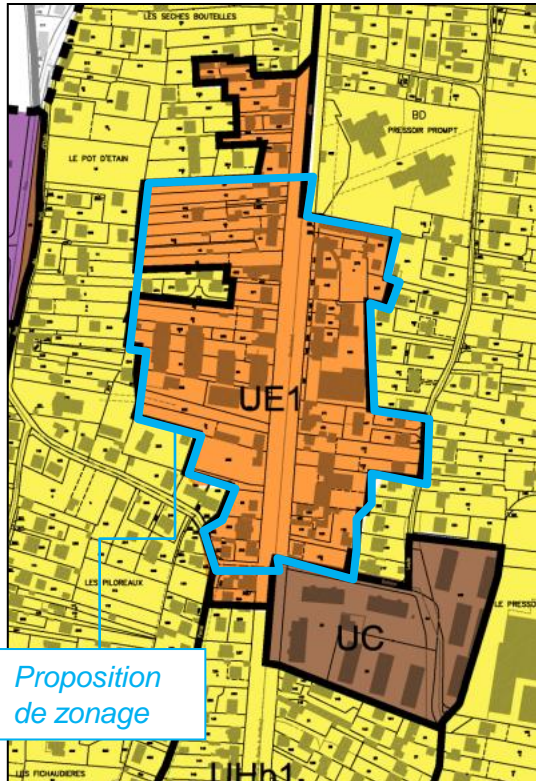
Règlement

- **Suppression de la zone mixte UE et définition d'une nouvelle zone mixte UB avec des règles adaptées :**
- Hauteur diminuée (R+2+ attique ou comble et R+1+c dans une bande de 20 mètres en limite du tissu pavillonnaire)
 - COS diminué à 1 pour l'habitat et 1,2 pour l'activité
 - Baisse à 40% de l'emprise au sol + emprise supplémentaire pour les commerces à RDC
 - Imposer un recul des constructions le long des voies (*alignement imposé seulement dans quelques secteurs particuliers*)
 - Marge de recul par rapport aux limites séparatives latérales au-delà de la bande des 20 m par rapport à la voie

1- MAÎTRISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE ET PRÉSERVER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

ZOOM SUR LE QUARTIER KENNEDY

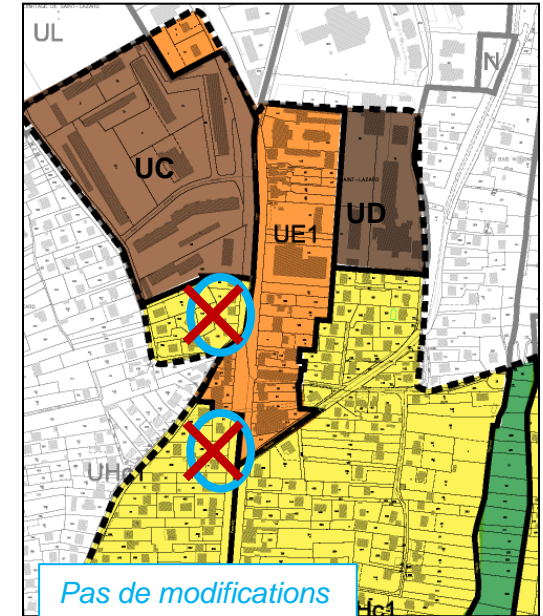
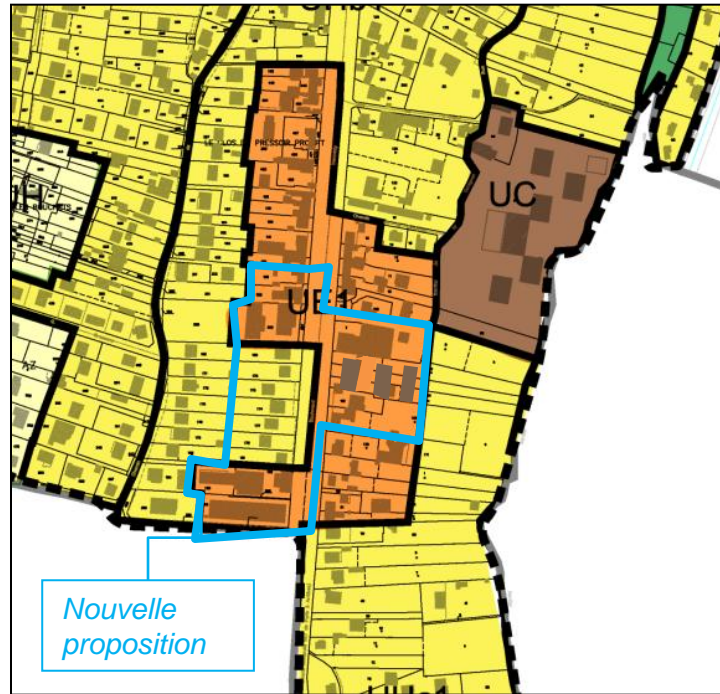
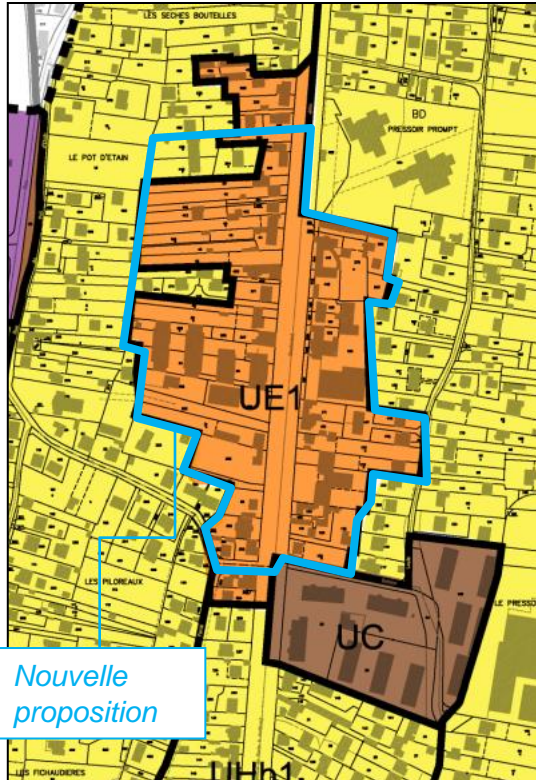
Propositions d'évolutions de zonage soumises en réunion de quartier



1- MAÎTRISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE ET PRÉSERVER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

ZOOM SUR LE QUARTIER KENNEDY

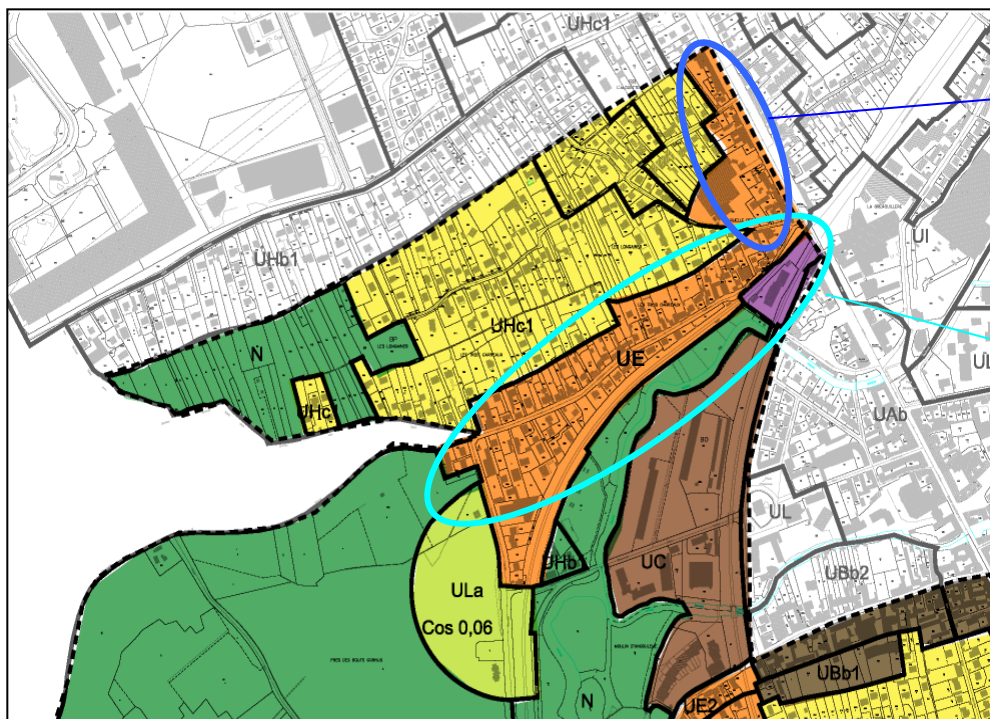
Nouvelles propositions



1- MAÎTRISER L'URBANISATION DE LA COMMUNE ET PRÉSERVER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

ZOOM SUR LE QUARTIER ROBINSON

Propositions d'évolutions de zonage soumises en réunion de quartier



Maintien d'une zone mixte plus dense à proximité directe de la Gare et le long de la RN7 ?

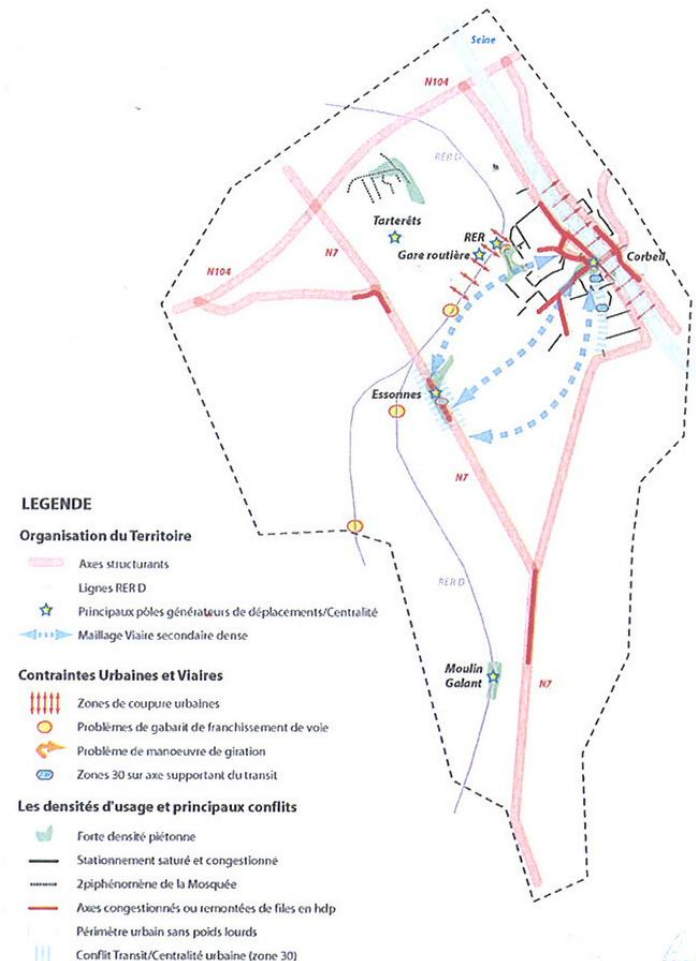
Classement de tout ou partie du secteur Robinson en zone pavillonnaire ?

2 - AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS, FAVORISER LES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS À LA VOITURE

→ En attente des résultats de **l'étude de circulation et de stationnement** qui permettront notamment de définir des emplacements réservés au plan de zonage.

Synthèse du diagnostic de l'étude présentée le 21-03-2012 :

- Un maillage de voies de communication orienté nord-sud, complété par un maillage secondaire dense entre les deux centres villes
- De nombreuses coupures rendant difficiles les franchissements et la perméabilité du réseau
- Des densités de piétons systématiquement situées dans des zones de mixité où ils se trouvent en oppositions/conflit avec un ou plusieurs modes motorisés
- Un périmètre central urbain épargné par le trafic poids lourds mais soumis à du transit. La densité du maillage viaire et sa hiérarchisation de gabarits permet une dilution de ces flux "indésirables". Le bénéfice est moins perceptible le soir en raison de l'organisation du plan de circulation



3 - AMÉLIORER LE STATIONNEMENT

OBJECTIF

- Améliorer le stationnement aux abords des différentes polarités

→ Proposition d'évolution du PLU

Règlement

- Instauration à l'article 12 de nouvelles normes de stationnement deux roues
- Aux abords des gares, possibilité de réduire le nombre de places imposées pour les bureaux dans un rayon de 300m, afin de favoriser la mise en place de dispositifs alternatifs à la voiture (Grenelle II)
- Imposer la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50m² pour l'habitat (au lieu de 60m²) avec maintien d'une place minimum par logement
- Propositions à venir dans le cadre de l'étude circulation et stationnement

4 - RECRÉER DES LIEUX DE VIE ET DÉVELOPPER DES ESPACES VERTS DE PROXIMITÉ

OBJECTIF

- Compléter le réseau d'espaces verts à l'échelle de la ville

→ Proposition d'évolution du PLU

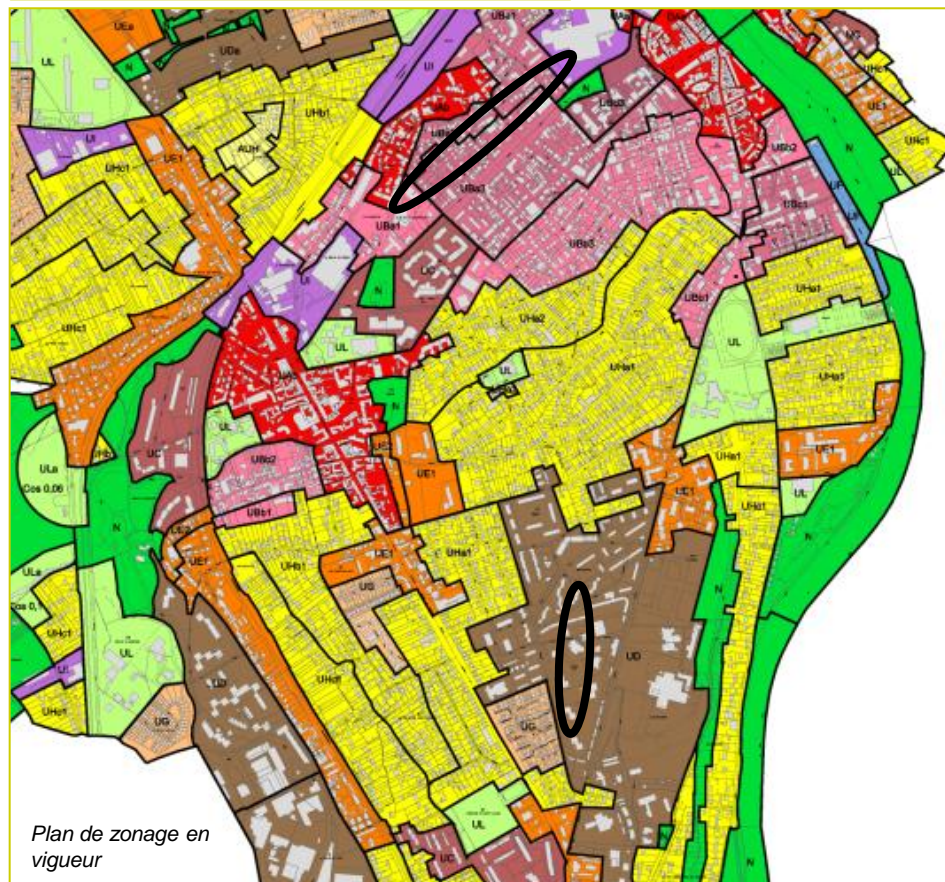
Zonage

- Création de zones N sur le quartier de Montconseil et les allées A. Briand

Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Définition d'un espace vert à prévoir dans l'OAP de la Papeterie

Proposition de nouvelles zones N



5 – PRÉSERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITÉ ET ADAPTER LA VILLE AUX ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

OBJECTIF

- Préserver et renforcer les trames bleues et vertes
- Réduire la consommation énergétique de la ville et s'engager dans la transition énergétique
- Améliorer la gestion de l'eau pluviale et des déchets

→ Proposition d'évolution du PLU

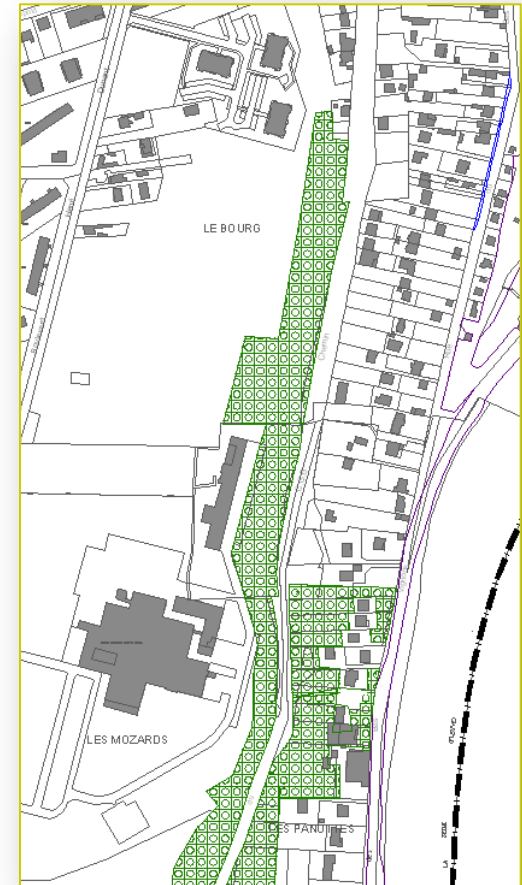
Zonage

- Maintien des zones N et des EBC jouant un rôle de continuités écologiques

Règlement

- Intégration de nouvelles dispositions à l'article 11 pour favoriser les énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques)
- Introduction de nouvelles règles pour les déchets (article 4)
- Augmentation des surfaces minimales d'espace vert par parcelle

Bande d'EBC à maintenir sur les coteaux de Seine



6 – VALORISER L'IMAGE DE LA VILLE

OBJECTIF

- Valoriser le patrimoine architectural

→ Proposition d'évolution du PLU

Règlement

- Travail sur le patrimoine, l'insertion paysagère (aspect des façades, intégration des parabolos...) grâce à l'article 11 « aspect extérieur »
- Création d'un cahier de recommandations architecturales
- Réalisation d'un inventaire des bâtiments remarquables



7 – DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

OBJECTIF

- Redynamiser le commerce
- Requalifier et développer les zones d'activités économiques

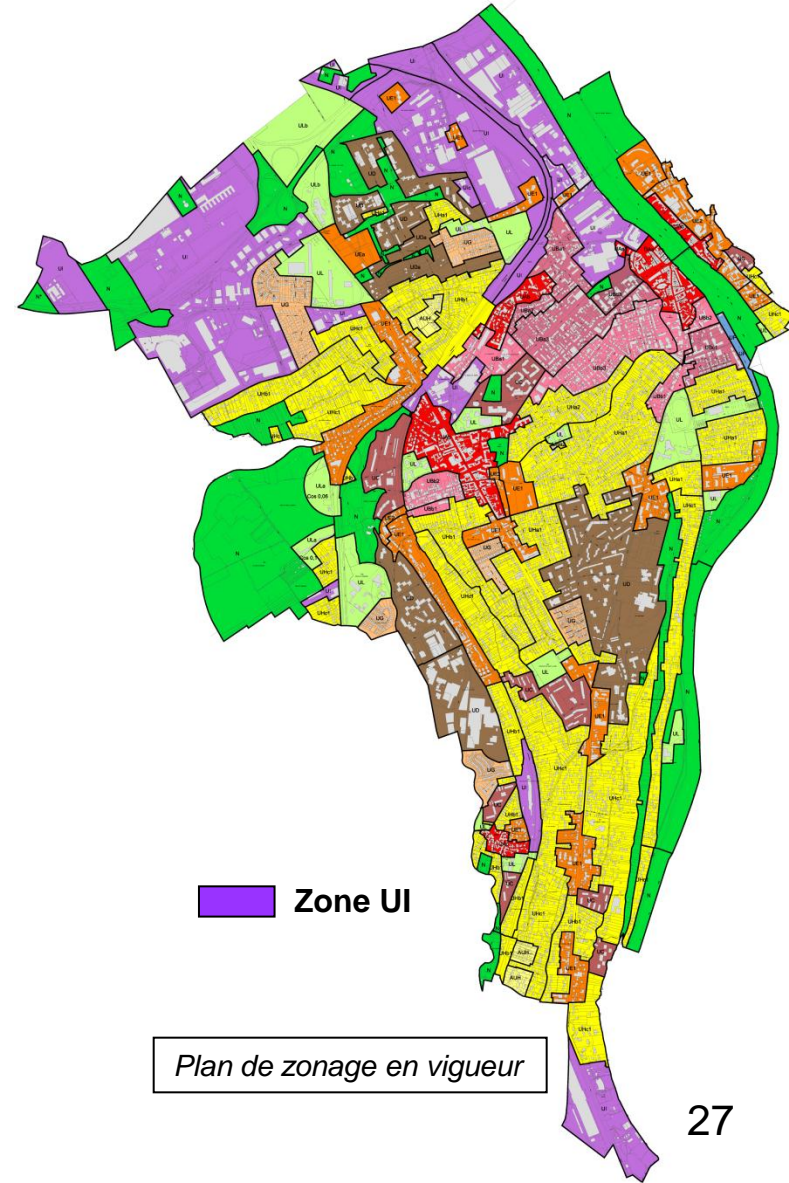
→ **Proposition d'évolution du PLU**

Zonage

- Maintien de l'ensemble des secteurs d'activités en zone UI

Règlement

- Emprise supplémentaire accordée aux commerces en rez-de-chaussée en zone mixte par rapport à l'habitat
- Règles de stationnement favorables aux commerces de proximité (*hors services : assurance, banque, agence immobilière...*)



8 – ADAPTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

OBJECTIF

- Agrandir et développer les équipements scolaires (écoles, centres de loisirs)
- Développer les équipements de la petite enfance
- Développer les équipements sportifs et socioculturels
- Développer les communications numériques

→ *Proposition d'évolution du PLU*

Zonage

- Création d'une zone UL sur le site de l'ancien hôpital et les équipements voisins
- Maintien des secteurs UL de projet dans le quartier de Robinson
- OAP Papeterie Pom'chou : orientations pour la création d'équipements

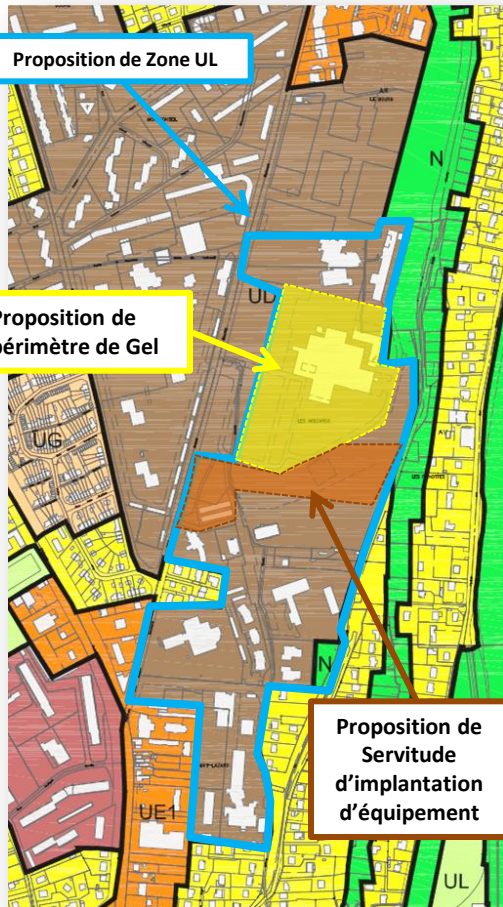
Règlement

- Favoriser le développement des communications numériques (article 4)

8 – ADAPTER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

ZOOM SUR LE SITE DE L'HOPITAL

Propositions d'évolutions de zonage à soumettre en réunion de quartier



Proposition de zonage :

→ **Transformation de la zone d'habitat collectif UD en zone d'équipements (UL)** sur l'emprise de l'ancien hôpital et autres équipements voisins
+ Un périmètre de gel sur une partie des terrains de l'ancien hôpital
+ Une servitude d'implantation d'équipements sur une partie des terrains de l'ancien hôpital pour 2 projets : le nouveau commissariat et la salle des fêtes
(cf. article L123-2 du code de l'urbanisme)

Qu'est-ce qu'un périmètre de Gel ?

→ Un périmètre, dans lequel les constructions, installations, changements de destination... sont interdits pour une durée de 5 ans au plus dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Qu'est-ce qu'une servitude d'implantation d'équipements ?

→ Une servitude consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des installations d'intérêt général, espaces verts, voies, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

9- POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE

OBJECTIF

- Favoriser le bon déroulement des opérations ANRU
- Favoriser le renouvellement des tissus anciens

→ Proposition d'évolution du PLU

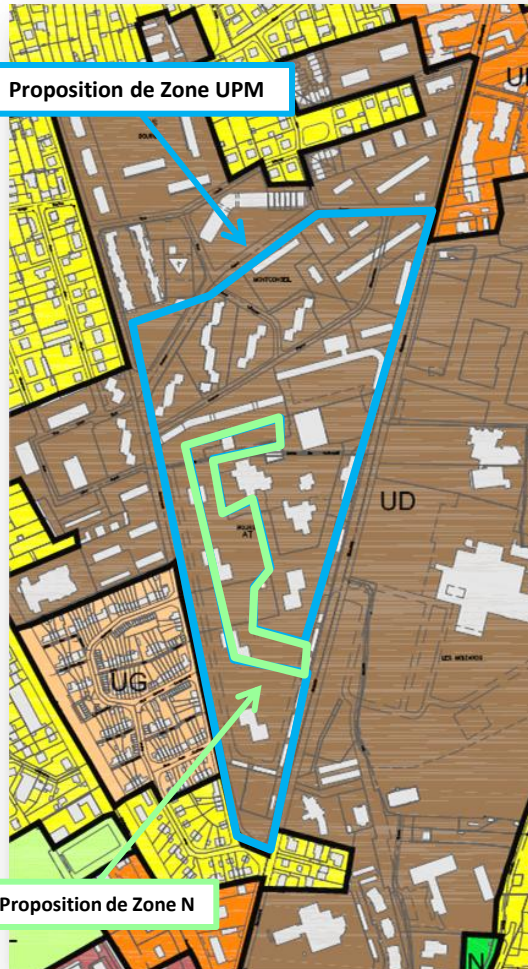
Zonage et règlement

- Création d'un nouveau zonage sur le quartier Montconseil
- Création d'un sous-secteurs particulier pour les zones mixtes de la rive Droite et long de la rue de la Papeterie (avec COS et emprise plus forts, mais des hauteurs limitées, favorisant la mutation du bâti ancien dégradé)

9- POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT DE LA VILLE

ZOOM SUR LE QUARTIER MONTCONSEIL

Propositions d'évolutions de zonage à soumettre en réunion de quartier



Proposition de zonage :

→ **Zone de Plan de Masse (UPM)** sur l'emprise du projet urbain

→ **Zone Naturelle (N)** sur l'emprise du futur parc

Qu'est-ce qu'une zone de Plan de Masse ?

La zone de Plan de Masse est une zone dans laquelle les règles de gabarits sont définies au moyen d'une représentation graphique en 3D (emprise et hauteur).

→ *Le Plan de Masse sera la traduction de l'étude d'aménagement du GIP Seine-Essonne menée actuellement sur quartier de Montconseil, dans le cadre de la rénovation urbaine.*



SYNTHESE DES EVOLUTION DU ZONAGE

Proposition du nouveau zonage

- **UA** centres-villes traditionnels
 - **UB** extensions du centre ville
 - **UC** zone d'immeubles d'habitations collectives récents
 - **UD** opérations de renouvellement urbain
 - **UE** quartiers mixtes constitués le long des principaux axes
 - **UEa**
 - **UG** opérations d'habitat individuel groupé
 - **UH** quartiers d'habitat individuel à caractère pavillonnaire
 - **UI** secteurs réservés à l'implantation d'activités économiques
 - **UL** zone d'équipements
 - **UP** secteur du Port Saint Nicolas
 - **AUH** réalisation d'opérations d'ensemble d'habitations individuelles.
 - **N** zone naturelle
 - **UPM** zone de plan de masse
- **Maintenu**
 - **Maintenu** mais fusion avec **UE** (UE, UBa, UBc et UBd)
 - **Maintenu** mais fusion avec **UD**
 - **Supprimé**
 - **Supprimé**
 - **Supprimé**
 - **Supprimé**
 - **Maintenu** mais fusion avec **UG** (UH_a, UH_b, UH_c, UB_b et UG)
 - **Maintenu**
 - **Maintenu**
 - **Maintenu**
 - **Maintenu**
 - **Maintenu**
 - **Maintenu**
 - **Créé**

V-LES PROCHAINES ETAPES

- Réunions de quartier, *avril*
- Prise en compte des résultats de l'étude « Circulation et stationnement »
- Réunion publique et exposition publique pour présenter les évolutions du zonage et du règlement *fin juin-début juillet*
- Arrêt du PLU en *septembre 2012*

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter:
Mr le Maire Jean-Pierre Bechter
Hôtel de ville
2, place Galignani
91100 Corbeil-Essonnes
bechter.jp@mairie-corbeil-essonnes.fr
0 800 42 22 04