

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commission extra-municipale

11 octobre 2012

Présentation des évolutions
du plan de zonage et du règlement

SOMMAIRE

I- LE CALENDRIER DE LA RÉVISION DU PLU

II- LE RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

III- LES ÉVOLUTIONS DE ZONAGE ET DE RÈGLEMENT

1. Fusion des zones et évolutions du règlement

2. La question de la densité sur la ville

3. L'intégration des projets urbains

IV – L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE

V- LES PROCHAINES ETAPES

I-LE CALENDRIER DE LA REVISION DU PLU

PLANNING PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE









DURÉE DES ÉTUDES : environ 2 ans et demi






→ Une concertation continue

II – LE RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

1- Maitriser l'urbanisation de la commune et des quartiers pavillonnaires

-  Les grands secteurs d'urbanisation (en concertation avec la population)
-  Aménager un nouveau quartier mixte (logements, équipements, commerces, activités) autour de la gare de Corbeil-Essonnes
-  Harmoniser le développement des secteurs anciens et de transition, dans le respect du tissu existant (préservation des éléments patrimoniaux, intégration harmonieuse des nouvelles constructions)
-  Conforter les quartiers pavillonnaires dans leur vocation
-  Maîtriser la densification le long de la RN7
-  Confirmer la vocation publique (équipements, espaces verts...) du site de l'ancien hospital




2- Améliorer les déplacements et favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture

-  Créer un maillage doux à l'échelle de la ville
-  Aménager une promenade continue sur les berges de la Seine
-  Reconquérir les berges de l'Essonne en faveur des piétons et des cyclistes
-  Développer les gares en accompagnant leur mutation intermodale (projets de TCSP, pistes cyclables, parkings vélos...)
-  T Zen 1 et 4

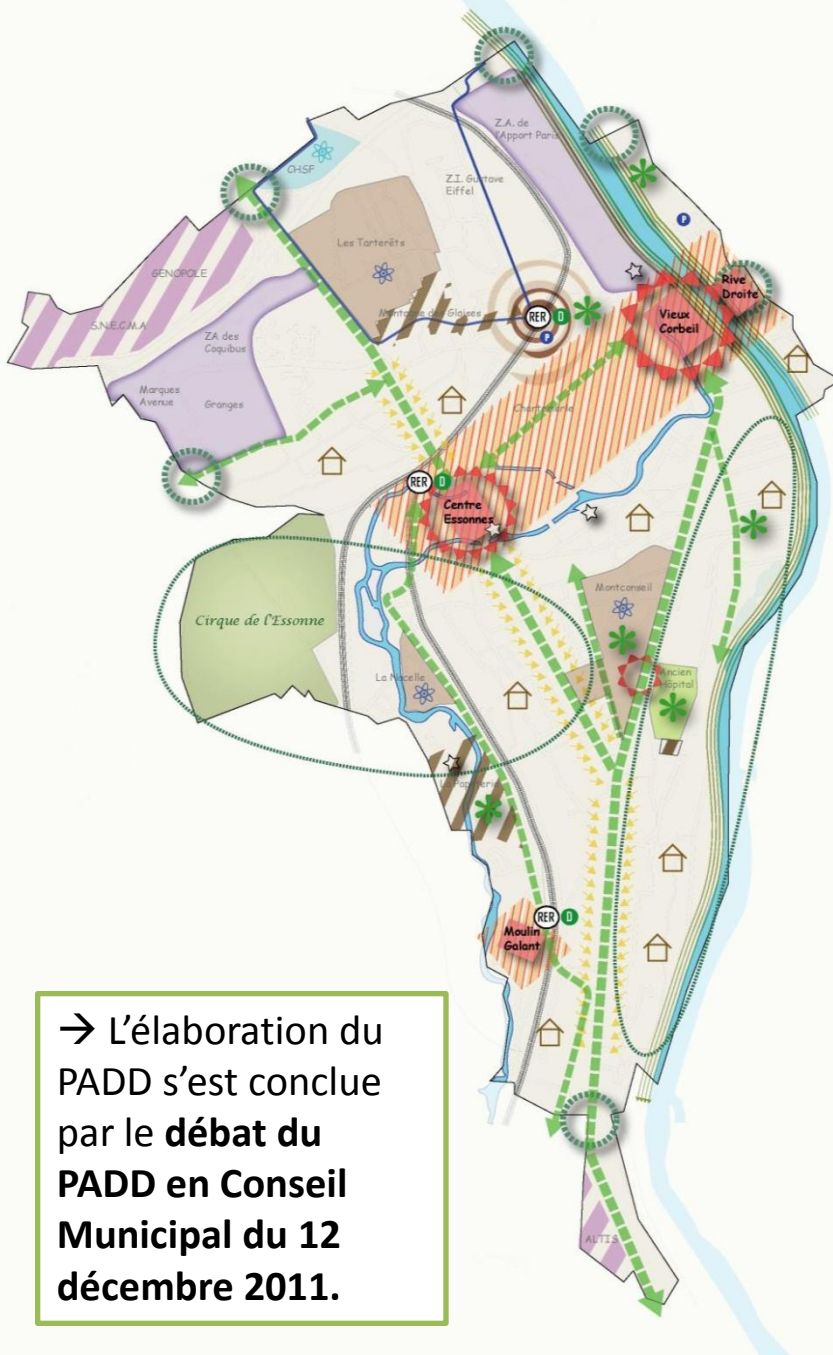
3- Améliorer le stationnement

-  Proposer une nouvelle offre de stationnement (dont un parking de grande capacité à proximité du pôle Gare)

4- Recréer des lieux de vie et développer des espaces verts de proximité




-  Développer des zones de rencontres dans les centres anciens
-  Animer l'espace urbain par une redynamisation commerciale
-  Proposer une nouvelle offre de parcs et de squares répartie à l'échelle de la ville

→ L'élaboration du PADD s'est conclue par le **débat du PADD en Conseil Municipal du 12 décembre 2011.**



→ L'élaboration du PADD s'est conclue par le **débat du PADD en Conseil Municipal du 12 décembre 2011.**



5- Préserver, valoriser la biodiversité et adapter la ville aux enjeux du changement climatique

-  Protéger, valoriser et faire connaître le Cirque de l'Essonne
-  Préserver les continuités écologiques de la Seine et de l'Essonne en valorisant la trame bleue
-  Préserver les continuités écologiques des espaces naturels en valorisant la trame verte




6- Valoriser l'image de la ville

-  Requalifier les entrées de ville
-  Valoriser le patrimoine industriel de la ville : les Grands Moulins, la Papeterie et les moulins du Carrefour et du Laminoir



7- Développer l'activité économique

-  Favoriser le développement économique des sites majeurs de la SNECMA, du GENOPOLE-CHSF et d'ALTIS
-  Accompagner les mutations économiques

8- Adapter l'offre d'équipements et de services à la croissance démographique

-  Renforcer l'offre de santé en particulier dans les quartiers des Tarterêts, Montconseil et de la Nacelle
-  Développer l'offre de santé avec le nouveau Centre Hospitalier Sud Francilien
-  Répondre aux besoins d'équipements scolaires et sportifs générés dans le cadre des projets urbains

9- Poursuivre le renouvellement de la ville

-  Favoriser le très bon déroulement des opérations ANRU
-  Poursuivre les opérations de renouvellement dans les secteurs anciens (OPAH)

III-EVOLUTIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

1-Fusion des zones et évolutions du règlement

Philosophie générale de la révision du PLU

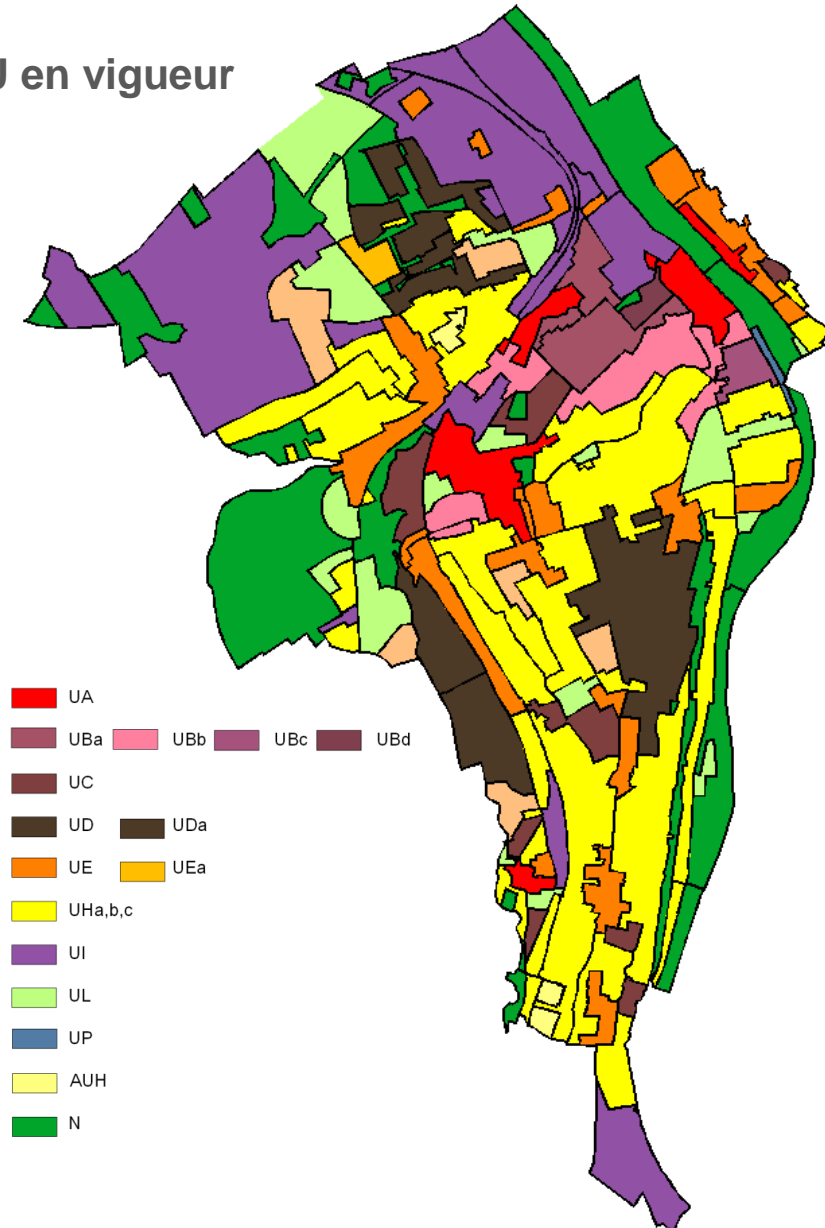
- **Retrouver une organisation plus homogène et plus lisible de la réglementation.**

→ Les grandes fusions de zones pour simplifier le zonage :

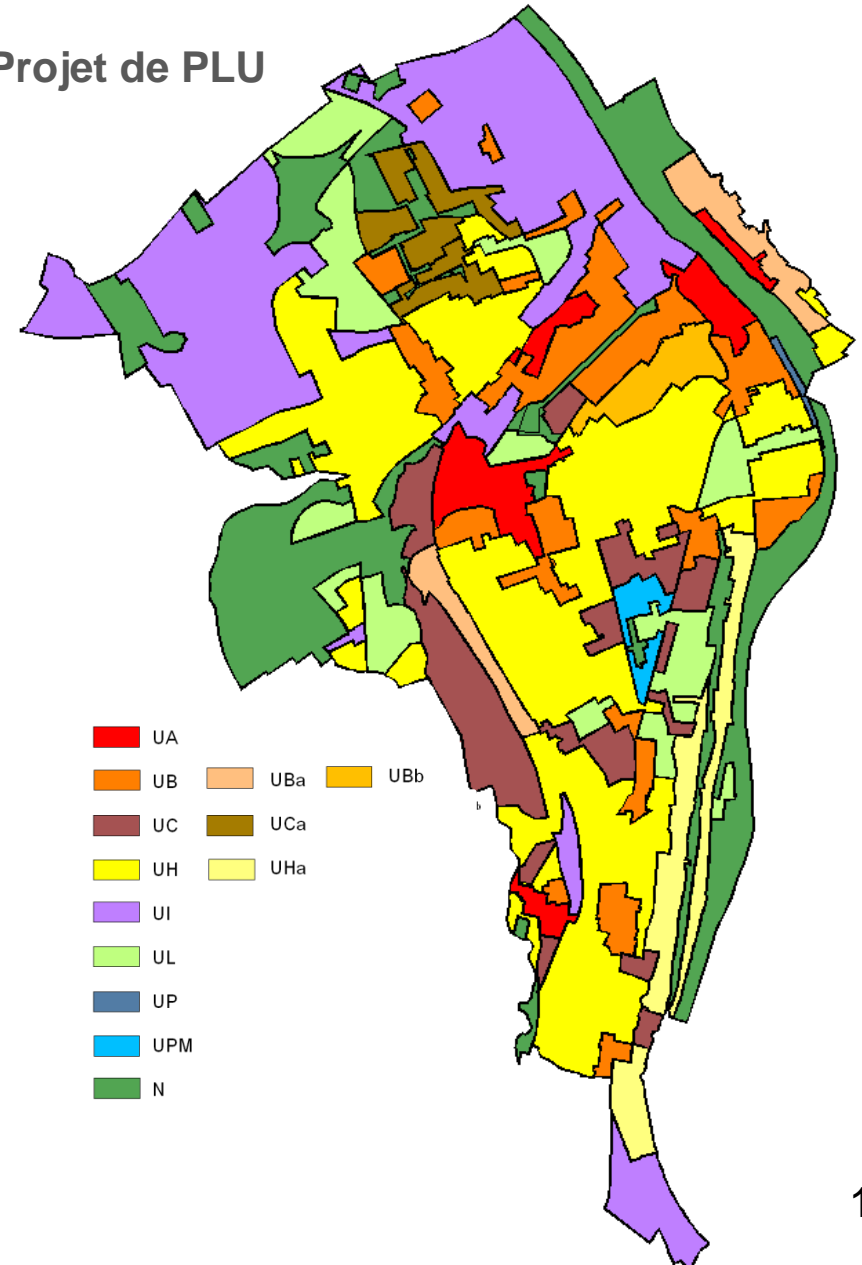
- ✓ UH 2005 + UG 2005 → nouvelle zone pavillonnaire UH
- ✓ UC 2005 + UD 2005 → nouvelle zone de collectifs UC
- ✓ UE 2005 + UB 2005 → nouvelle zone mixte UB

Simplification du zonage

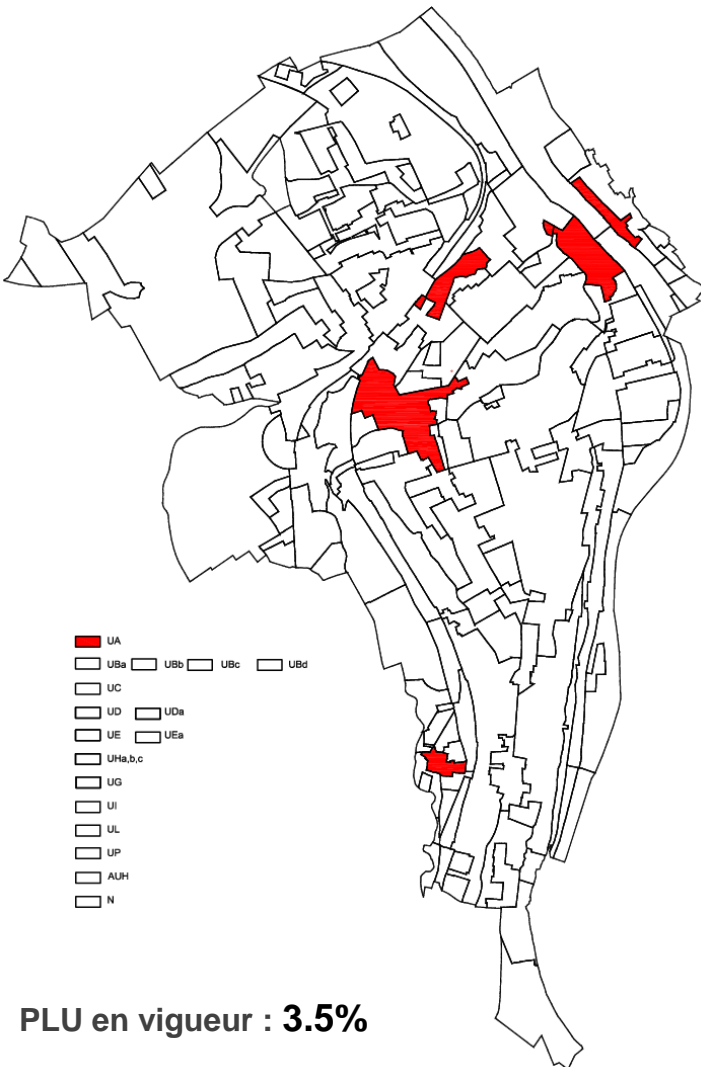
PLU en vigueur



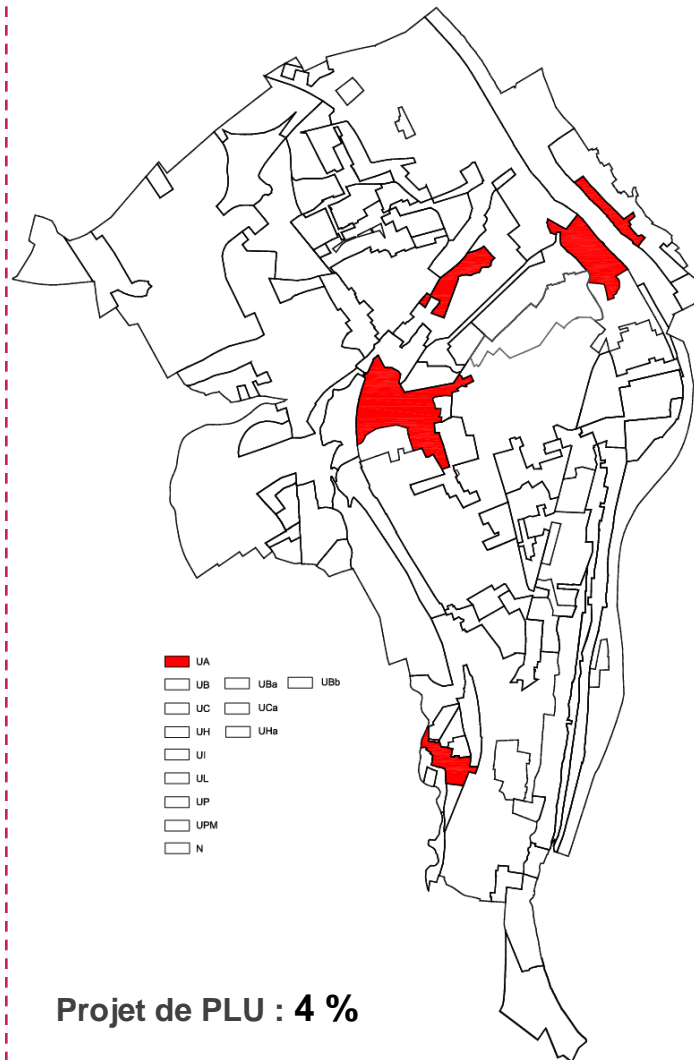
Projet de PLU



La zone de centres anciens



PLU en vigueur : 3.5%



Projet de PLU : 4 %

- Maintien des contours de la zone UA

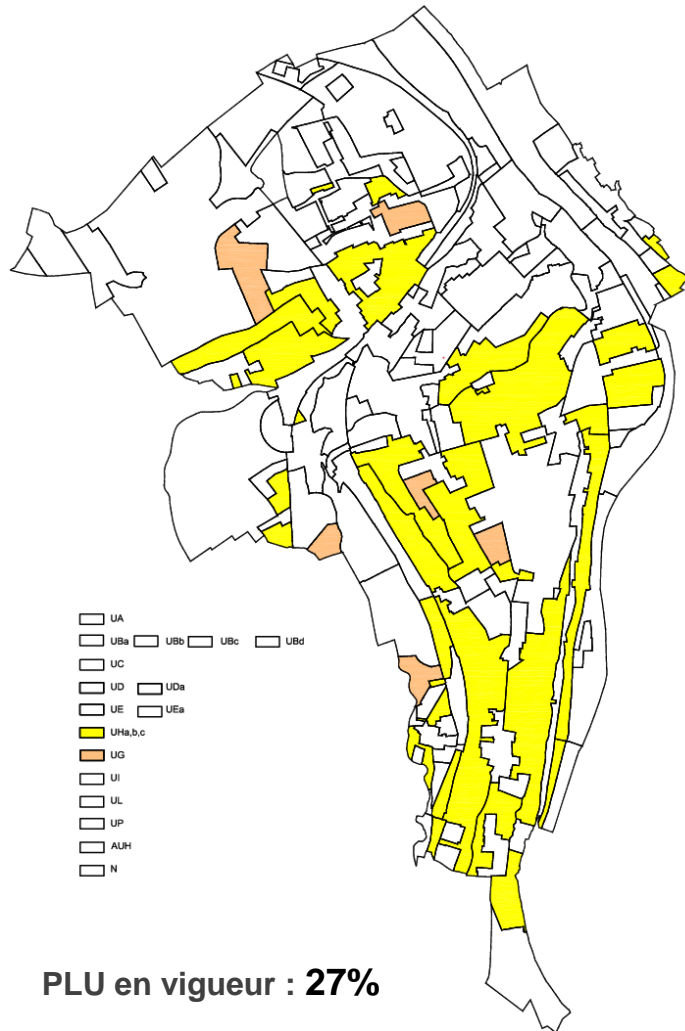
- + Intégration d'un secteur d'équipement à la zone UA de Moulin Galant

- Disparition des sous-secteurs de la zone UA

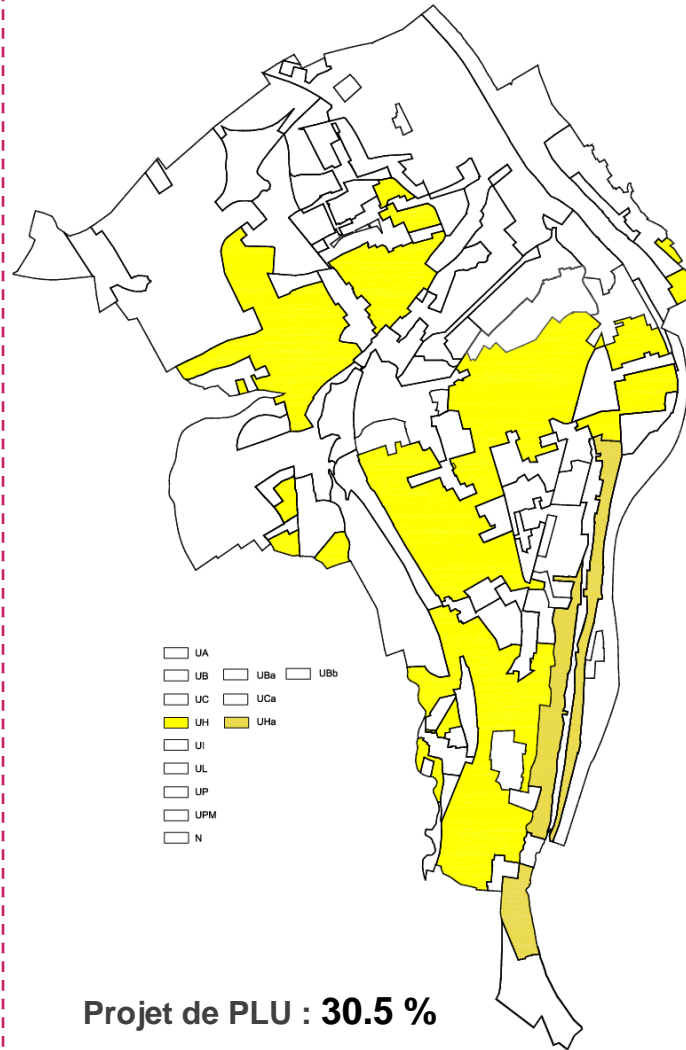
La zone de centre ancien UA

	Zone UAa 2005	Zone UAb 2005	Zone UAc 2005	Nouvelle zone mixte UA
Implantation par rapport aux voies	A l'alignement ou en retrait Retrait 5 m par rapport aux rives de l'Essonne			Alignement avec décrochements possibles recul partiel pour continuité avec façade voisine en cas de retrait Rives : retrait 6 m
Implantation par rapport aux limites séparatives	Implantation sur deux limites ou en retrait Alignement ou retrait pour limites de fond			Idem (retrait = H ou min 4 m si vues ou 2,5 m si pas de vues) <i>+ Retrait en cas de limite avec zone UH</i>
Emprise au sol	70 % <i>100 % pour installations enterrées ou semi-enterrées ≤ 1 m au dessus du sol</i>			70 % + 5 m² réhabilitation immeuble excédant emprise autorisée pour création d'un accès extérieur <i>Pas de règle pour équipements collectifs</i>
Hauteur maximum	17 m <i>20 m pour équipements collectifs</i>	14 m <i>17 m pour équipements collectifs</i>	11 m <i>14 m pour équipements collectifs</i>	12 m à l'acrotère, à l'égout ou sommet du brisis, 17 m au faitage règle particulière pour Moulin Galant : 9 m à l'égout, à l'acrotère ou sommet du brisis et 11 mètres au faitage <i>12 m limite zone UH</i> <i>17m pour équipements collectifs</i>
Coefficient d'occupation du sol	Pas de COS fixé			Pas de COS fixé

La zone pavillonnaire UH



PLU en vigueur : 27%



Projet de PLU : 30.5 %

- Fusion des zones UHa, UHb, UHc et UG pour ne retenir qu'une zone UH

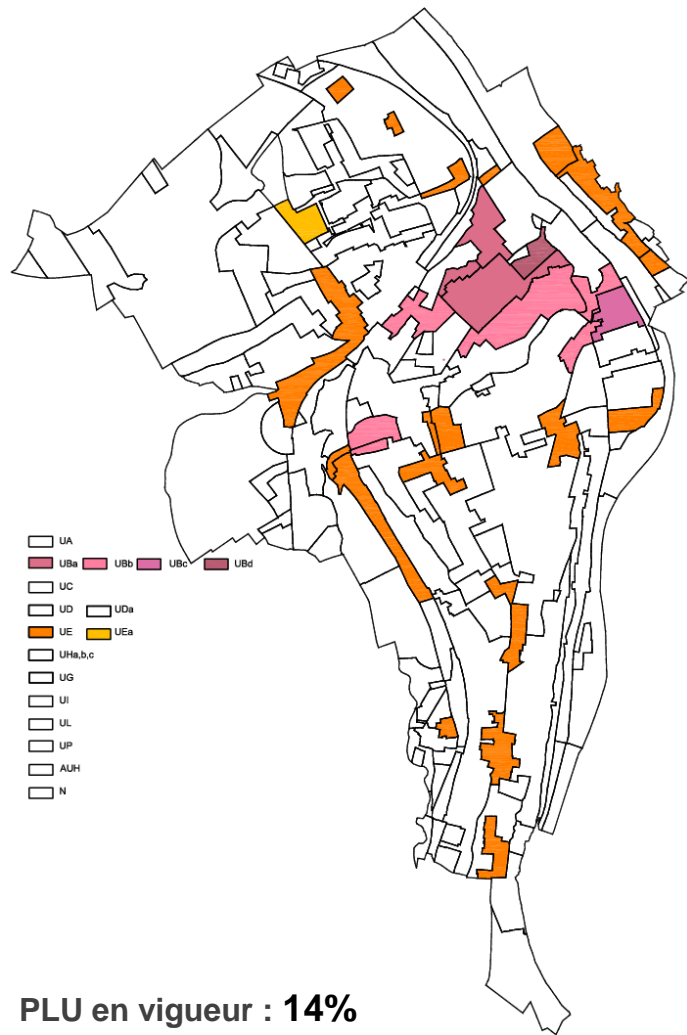
Avec redélimitation
(augmentation de la surface, gagnée sur les zones mixtes et les zones AUH)

- Création d'un nouveau sous-secteur UHa (maintien de l'article 5)

La zone pavillonnaire UH

	Zone UH 2005	Zone UG 2005	Nouvelle zone mixte UH
Implantation par rapport aux voies	Retrait de 5 m	Retrait de 3 m	Retrait 5 m Rives de l'Essonne : retrait 6 m
Implantation par rapport aux limites séparatives	Dans une bande de 25 m : sur 2 limites (terrain < 12m), 1 limite (12m < terrain < 15m) et en retrait (+15m). Au-delà des 25 m : retrait	Limites aboutissant aux voies : sur 2 limites séparatives si < ou = 13m ; sur une limite si > 13m. Limites de fond : sur limite si terrain < 15 m. Sinon retrait	Dans une bande de 25 m : sur 2 limites (terrain < 12m), 1 limite au plus (12m < terrain < 15m) et en retrait (+15m). Au-delà des 25 m : retrait
Emprise au sol	50%	60%	35% (+5% pour les annexes) et 100 m ² pour les petits terrains
Hauteur maximum	UH_a et UH_b : 6 m à l'égout, 10m au faitage UH_c : 4,5 m à l'égout, 8,5m au faitage	6 m ou 10 m au faitage	6 m à l'égout, à l'acrotère ou sommet du brisis, 10 m. au faitage <i>12 m au faitage ou acrotère pour équipements</i>
Coefficient d'occupation du sol	0,35	0,40	0,35 <i>Extension de 20 m² pour constructions existantes</i>

La zone mixte UB



- Fusion des zones UE et UB

Avec redélimitation (réduction de surface au profit des zones pavillonnaires UH)

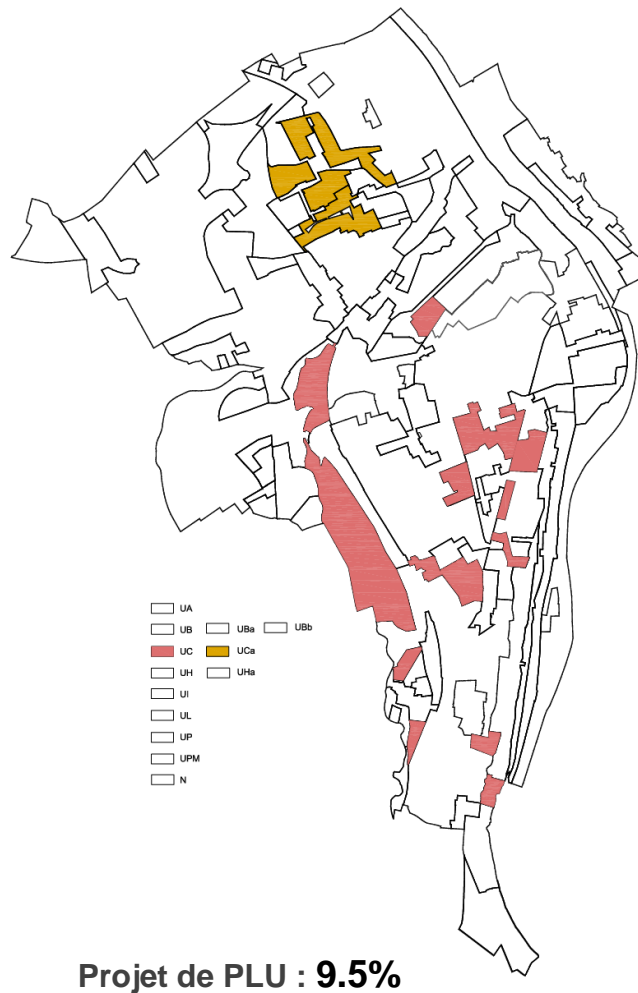
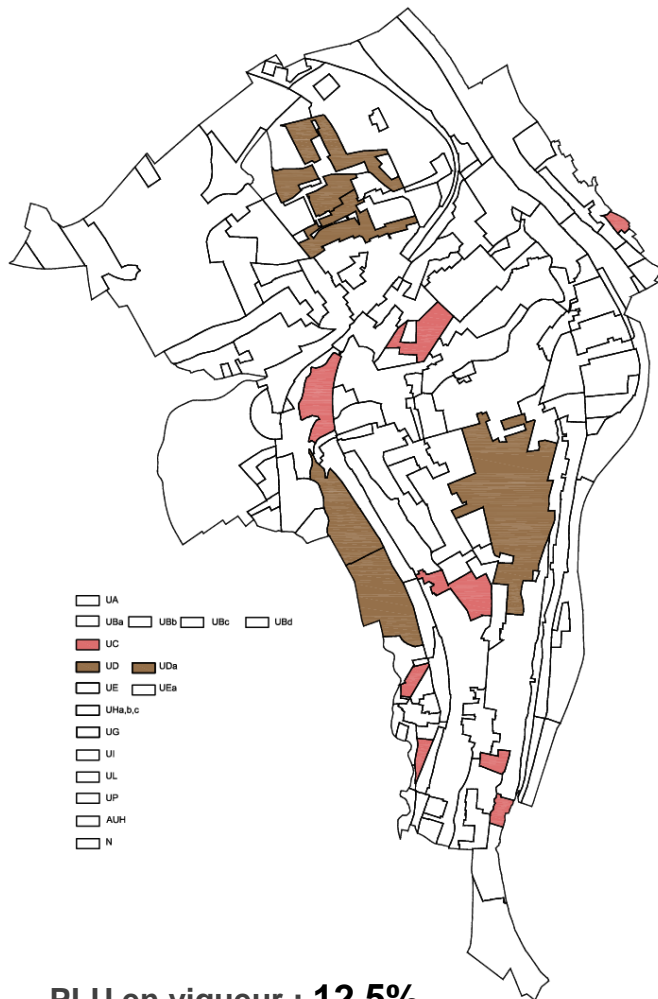
- Création d'un nouveau secteur UBa en rive droite et rue de la Papeterie

- Maintien du secteur UBb de faubourg

La zone mixte UB

	Zone UE 2005	Zone UB 2005	Nouvelle zone mixte UB
Implantation par rapport aux voies	A l'alignement ou en retrait	Pour les cas graphiques : - à l'alignement - à l'alignement ou retrait 3 m - Sinon retrait 3 m	Cas graphique avec alignement (en jaune) et alignement ou retrait de 3 m minimum (en orange). Sinon retrait de 5 m
Implantation par rapport aux limites séparatives	En retrait ou sur limites	Implantations sur 2 limites ou en retrait pour les limites aboutissant aux voies Retrait pour limites de fond	En retrait ou sur limites dans la bande des 25 m; en retrait au-delà
Emprise au sol	50% <i>70% (enterré)</i> <i>Activité ou mixte : +20% ou +10 pour Rive Droite</i>	UBa, UBc et UBd : 70% UBb : 50%	UB = 40% pour l'habitat et de 70% pour les commerces à RDC et équipements UBa et UBb = 50 % <i>+ 5 m² réhabilitation immeuble excédant emprise autorisée en cas de création d'un accès extérieur</i>
Hauteur maximum	Gabarit enveloppe : 12m à l'égout, et une hauteur au faitage limitée par une pente de toiture de 45°	Gabarit enveloppe : UBa et UBc : 12 m à l'égout Cas graphique : 9 m à l'égout UBb : 6m; 10 m à l'égout UBd : 14,5 m à l'égout Et une hauteur au faitage limitée par une pente de toiture de 45°	Toiture en pente : 9 m à l'égout et 14 m au faitage Attique en retrait : 9 m à l'égout, 12 m à l'égout de l'attique, 14 m au faitage UBb : 9 m à l'égout, à l'acrotère ou sommet du brisis; 12 m au faitage <i>Règle particulière de hauteur en limite de UH</i>
Coefficient d'occupation du sol	1,4 1,6 pour Rive Droite	UBa : 1 ou 1,2 pour activités UBb : 0,5 UBc : 1,3, ou 1,5 pour activités UBd : pas de COS	1,2 dont 1 pour l'habitat UBa : 1,2 pour toutes destinations UBb : 0,8 pour toutes destinations <i>Pas de COS pour équipements publics et d'intérêt collectif</i>

La zone de collectifs UC



- Fusion des zones UC et UD

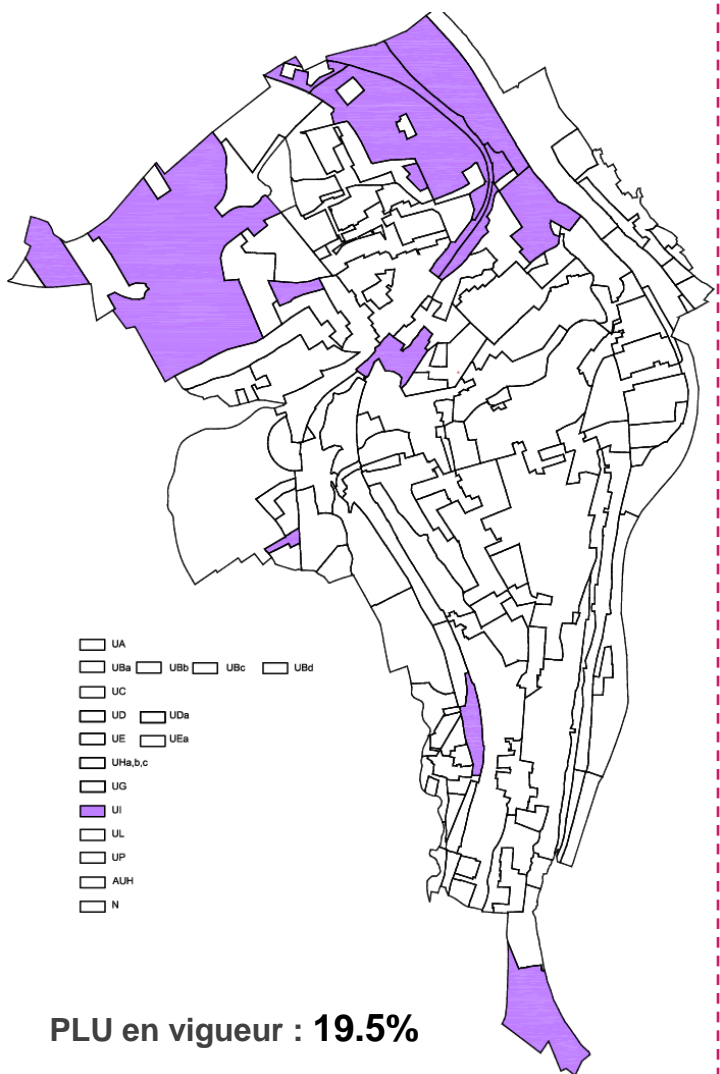
Avec redélimitation au niveau du quartier Montconseil

- Création d'un nouveau sous-secteur Uca (*Tarterêts et ZAC de la Montagne des Glaises*)

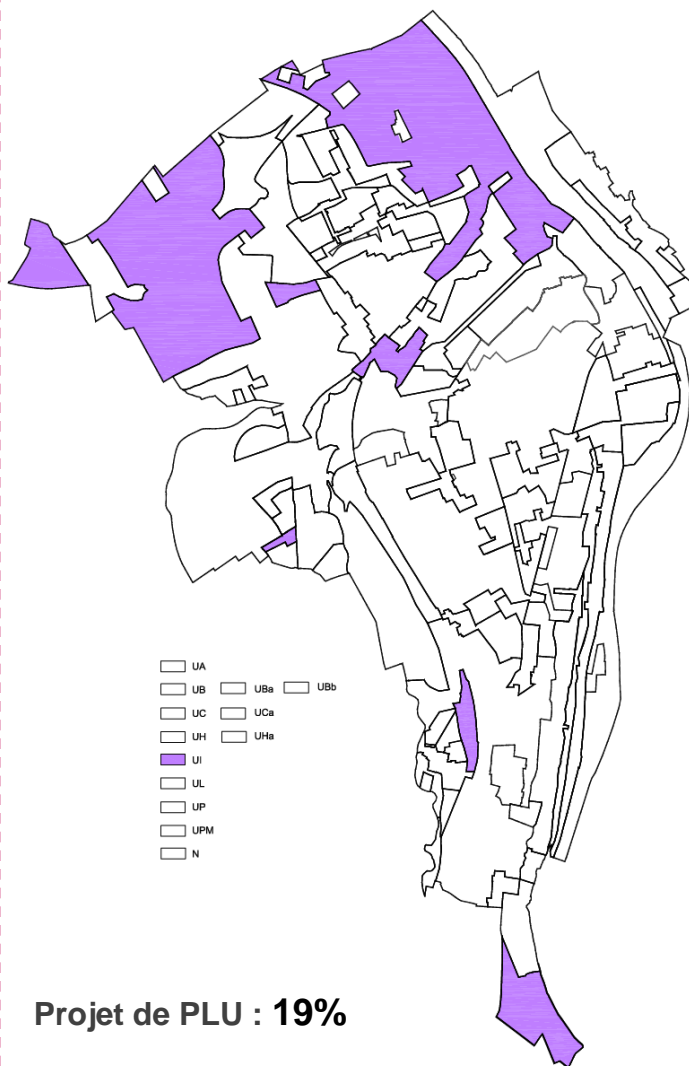
La zone de collectifs UC

	Zone UC 2005	Zone UD 2005	Nouvelle zone mixte UC
Implantation par rapport aux voies	Alignement ou retrait	Alignement ou retrait	Alignement ou retrait de 3 m
Implantation par rapport aux limites séparatives	Retrait de 8 ou 4 m (pas de vues)	Sur limites ou en retrait de 8 m et 4 m (pas de vues)	En retrait de 8 ou 4 m (pas de vues) <i>En limite avec la zone UH : retrait 8m minimum</i>
Emprise au sol	40%	60%	50%
Hauteur maximum	Gabarit enveloppe : 12m à l'égout, et une hauteur au faitage limitée par une pente de toiture de 45°	18 m	12 m à l'égout, acrotère, sommet du brisis, 15 m au faitage Max 18 m pour UCa <i>Règle particulière de hauteur en limite de UH</i>
Coefficient d'occupation du sol	Pas de COS	Pas de COS	Pas de COS

La zone à vocation économique UI



PLU en vigueur : 19.5%



Projet de PLU : 19%

- **Maintien de la zone UI dans ses grands contours**
(2 réductions de surface à la marge au profit de la zone UH, 1 augmentation de surface sur la pointe du site de la SNECMA).

La zone à vocation économique UI

	Zone UI 2005	Nouvelle zone UI
Implantation par rapport aux voies	Conformité par rapport au document graphique ou retrait minimum 5 m Rives : retrait 5 m	Si pas de prescriptions au document graphique retrait de 5 m
Implantation par rapport aux limites séparatives	Limite séparative ou retrait minimum de 2,5 m Règle spécifique entre la zone UI et les zones d'habitat	Limite séparative ou retrait de 2,5 m min <i>Retrait ($D = H$) quand limite avec les zones UA, UB et UH</i>
Emprise au sol	60 %	60 % sauf constructions à usage d'équipements collectifs
Hauteur maximum	20 m	20 m , hauteur supplémentaire pour les équipements collectifs <i>En limite de la zone UH : limite 15 m</i>
Coefficient d'occupation du sol	Pas de COS fixé	Pas de COS fixé Hébergement hôtelier : 0,5

La zone d'équipements UL



PLU en vigueur : 7%



Projet de PLU : 8%

- **Maintien des secteurs importants d'équipements en zones UL.**

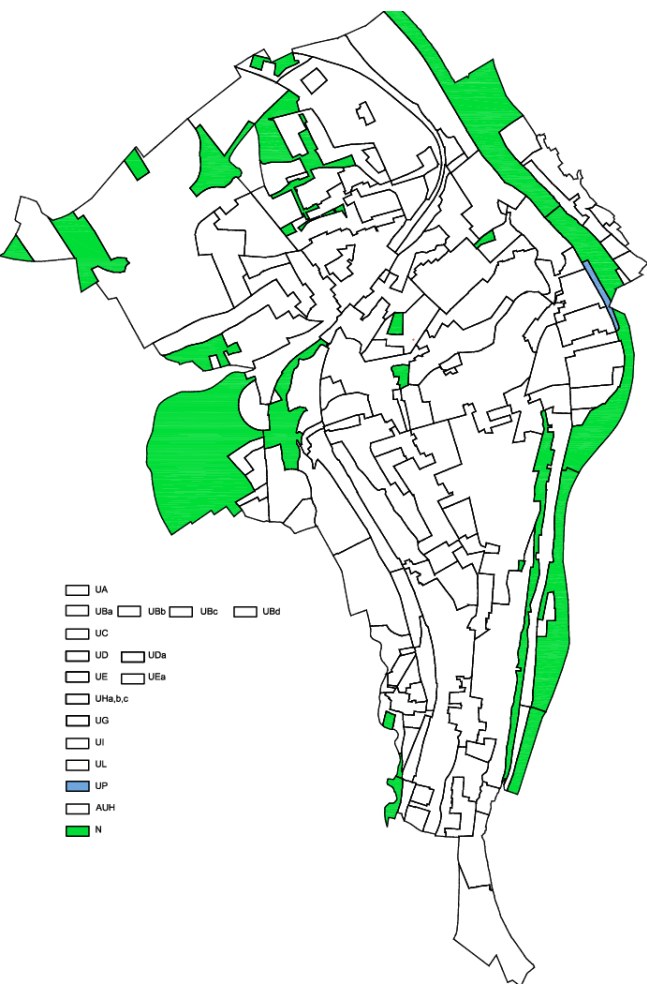
- **Création d'une zone d'équipement sur le site de l'hôpital.**

- **Intégration de quelques petits secteurs d'équipements directement dans les zones U voisines.**

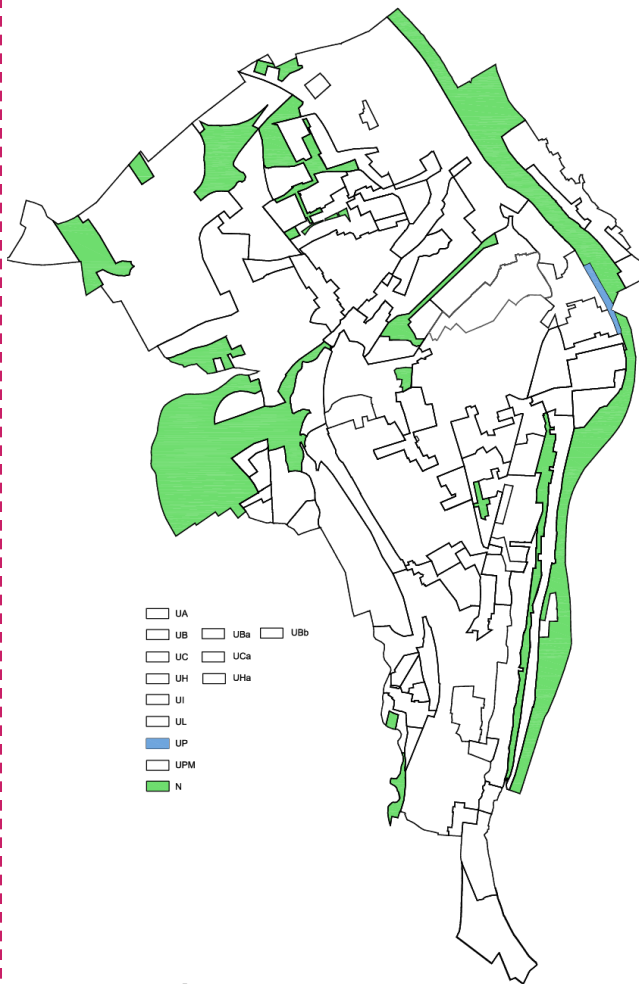
La zone d'équipements UL

	Zone UL 2005	Nouvelle zone UL
Implantation par rapport aux voies	En limite ou en retrait $h=l/2$	Alignement ou retrait
Implantation par rapport aux limites séparatives	Limite séparative ou retrait En cas de retrait $l=h$ minimum 8 m pour les vues directes ; $l=h/2$ minimum 3 m en l'absence de vue directe	Limite séparative ou retrait En cas de retrait $l=h$ minimum 8 m pour les vues directes ; $l=h/2$ minimum 3 m en l'absence de vue directe <i>Retrait obligatoire en limite de zone UH</i>
Emprise au sol	70 %	70 %
Hauteur maximum	18 m <i>Sauf ULb NGF 108 m</i>	18 mètres, avec dépassement possible <i>Près de la zone UH : limite 15 m</i>
Coefficient d'occupation du sol	Pas de COS fixé <i>sauf en secteur ULa</i>	Pas de COS fixé

Les zones naturelles N et portuaires UP



PLU en vigueur
Zone N : 16.5%



Projet de PLU
Zone N : 17.5%

Zone naturelle N

Pas de modifications significatives du règlement

Au zonage :

- Création de zones N sur les allées A. Briand et dans le quartier de Montconseil
- Suppression d'une zone N sur le site de la SNECMA + création d'une zone N de compensation aux abords de la Francilienne.

Zone portuaire UP

Maintien du zonage et des règles *sauf obligation de recul en limite avec la zone UH et absence de règles aux articles UP8, UP9 et UP10 pour équipements publics et d'intérêt collectif*

Autres évolutions communes à toutes les zones

Articles 1 et 2 : Précisions apportées dans la rédaction, notamment concernant les risques et nuisances (installations classées, PPRI, proximité d'installations dangereuses...)

Article 3 : Précisions apportées concernant le nombre d'accès autorisés sur un terrain, les caractéristiques des circulations internes...

Article 4 : Introduction de rappels concernant d'autres réglementations (règlement d'assainissement du SIARCE, gestion de l'eau pluviale intégrant les recommandations du SAGE Nappe de Beauce, règlement de stockage des déchets de la CASE...)

Article 5 : Pas de règle sauf dans le sous-secteur UHa (secteur des coteaux de Seine)

Article 11 : Simplification de l'article et élaboration d'un cahier de recommandations architecturales.

Introduction de dispositions protectrices des éléments de patrimoine remarquable.

Article 12 : Légère évolution de la norme pour le logement (une place pour 50 m² de surface de plancher au lieu de 1 place pour 60 m² de SHON).

Maintien de la règle de réduction de 50 % de la norme des bureaux dans un rayon de 300 m autour de la gare de Corbeil.

Instauration de bornes de recharge pour véhicules électriques

Article 13 : Renforcement des taux d'espaces verts à la parcelle, règle en faveur des toitures terrasses végétalisées

III – LES EVOLUTIONS DE ZONAGE ET DE REGLEMENT

2-La question de la densité sur la ville

Philosophie générale de la révision du PLU

- **Maîtriser l'urbanisation**
- **Protéger les quartiers pavillonnaires**

→ 2 grandes évolutions du PLU pour maîtriser la densification :

- ✓ **Redéfinition des limites des anciennes zones UE, notamment le long de la RN7 et dans le quartier Robinson, et dans une moindre mesure redéfinition des limites de zones UB**
- ✓ **Définitions de nouvelles règles pour les zones mixtes :**
 - ✓ Diminution des gabarits maximums au sein de la zone mixte
 - ✓ Instauration de règles favorisant des transitions plus harmonieuses

Redéfinition des limites de zones mixtes

En terme d'évolutions du zonage, 2 logiques complémentaires :

Les réunions de quartiers ont montré que ces deux réponses étaient attendues de la population.

1) Conforter le tissu pavillonnaire

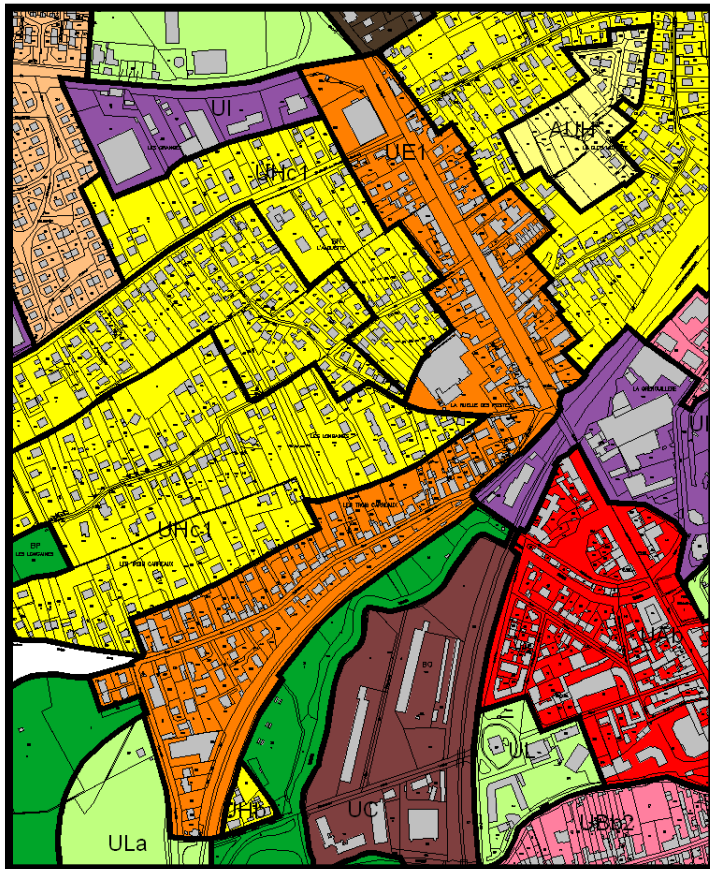
→ **Réintégrer les secteurs pavillonnaires qui n'ont pas encore muté en zone pavillonnaire**

2) Permettre un aménagement urbain cohérent en gérant les transitions entre le pavillonnaire et le collectif

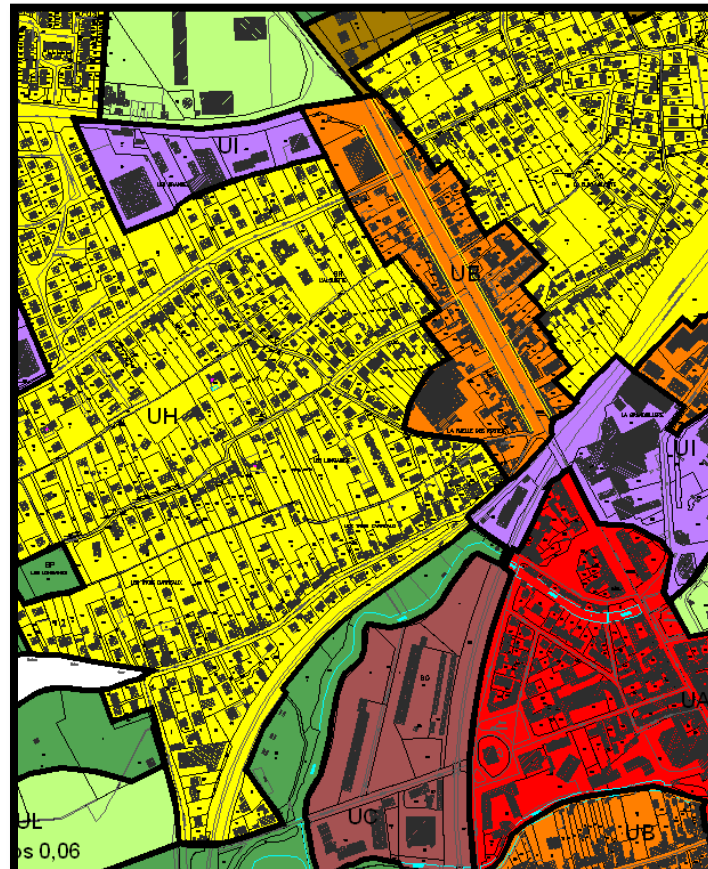
→ **Intégrer en zones mixtes les pavillons les plus impactés par les collectifs pour rendre possible la valorisation foncière de ces terrains**

Réduction de la zone mixte dans le quartier de Robinson

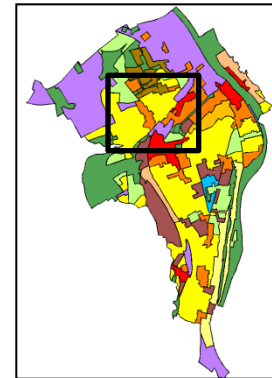
Boulevard Jean Jaurès et rue de Robinson



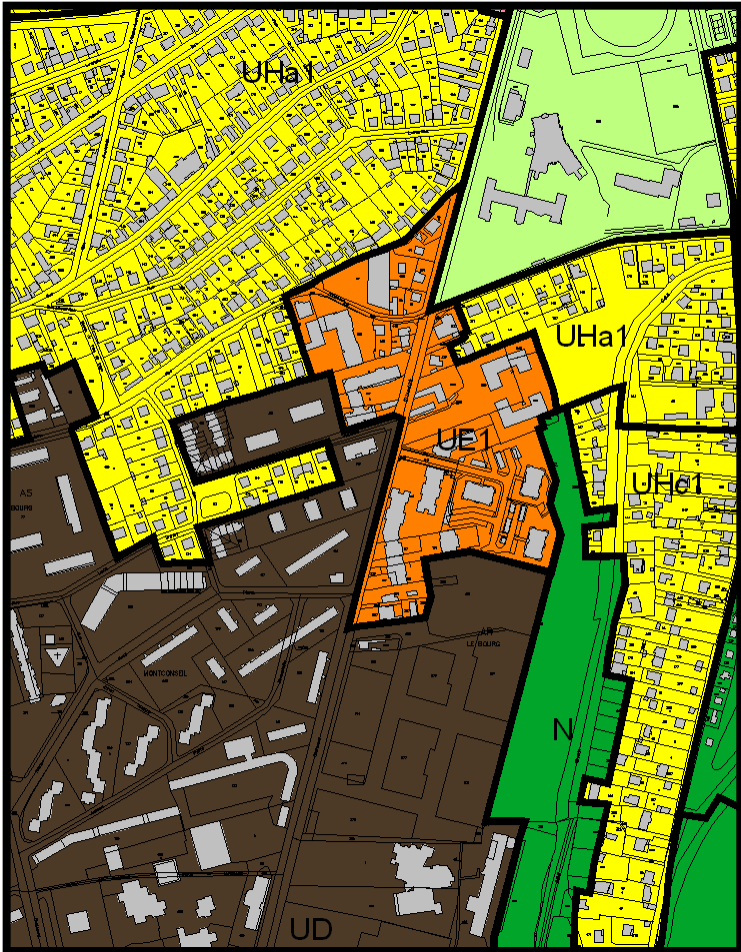
PLU en vigueur



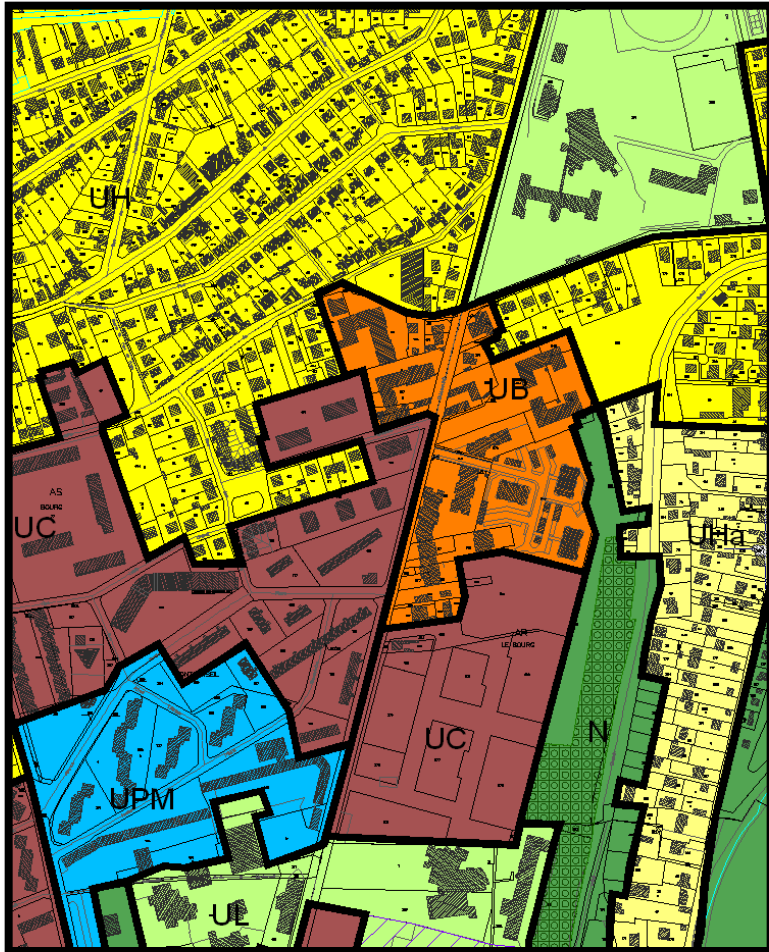
Projet de PLU



Réduction de la zone mixte sur le boulevard H. Dunant

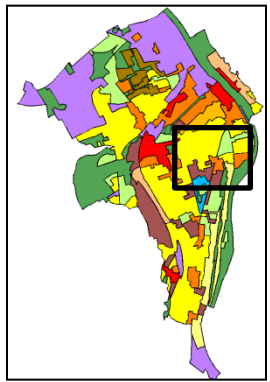


PLU en vigueur



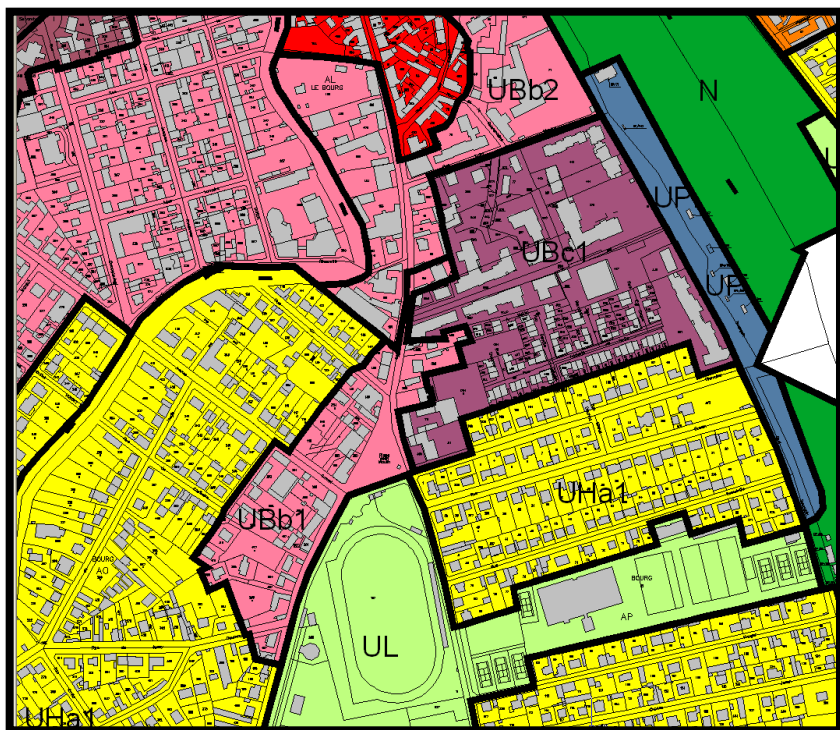
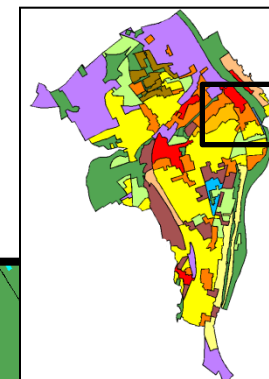
Projet de PLU

Bd H.
Dunant

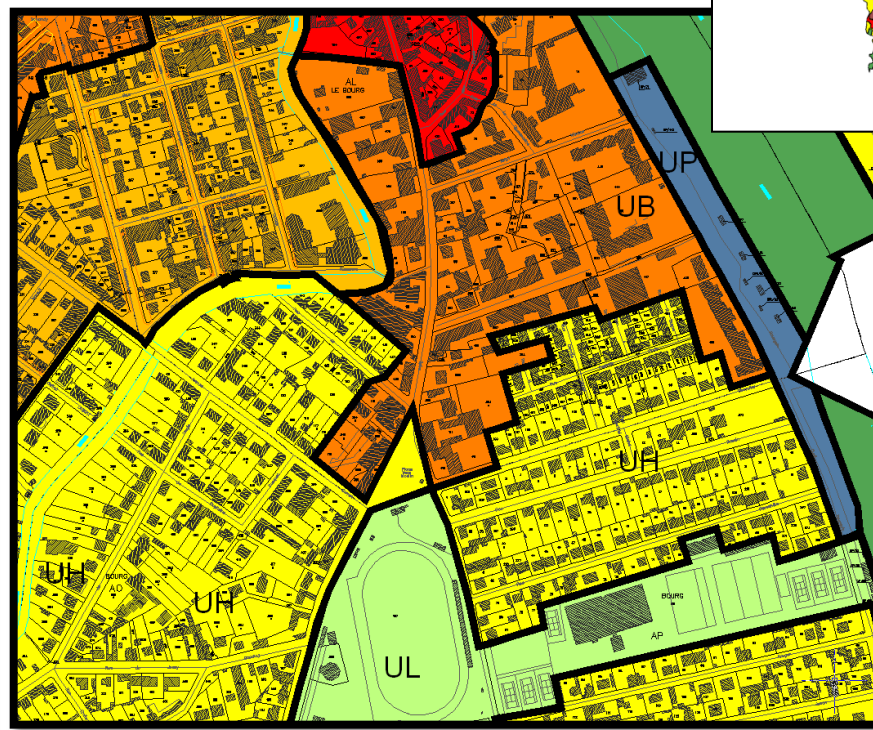


Réduction de la zone mixte, en amont du Vieux Corbeil

Place Jean Moulin et rue Auguste Rodin



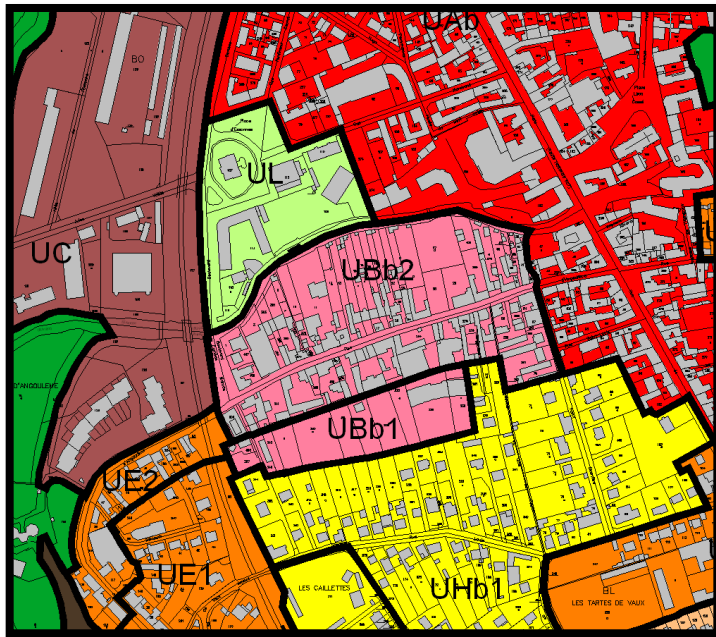
PLU en vigueur



Projet de PLU

Réduction de la zone mixte, rue d'Angoulême

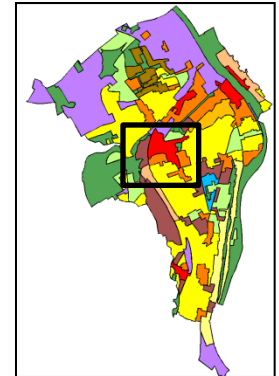
Rue d'Angoulême



PLU en vigueur

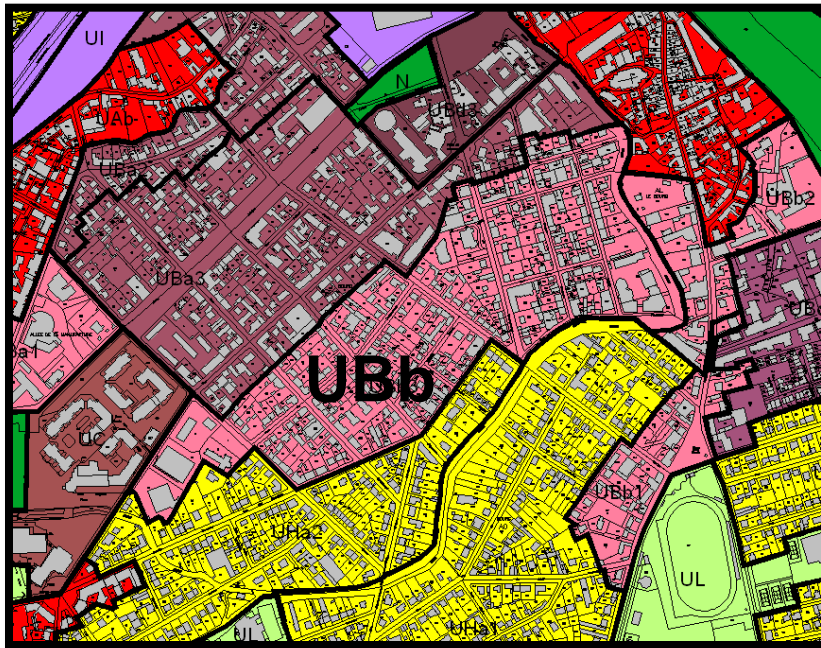


Projet de PLU

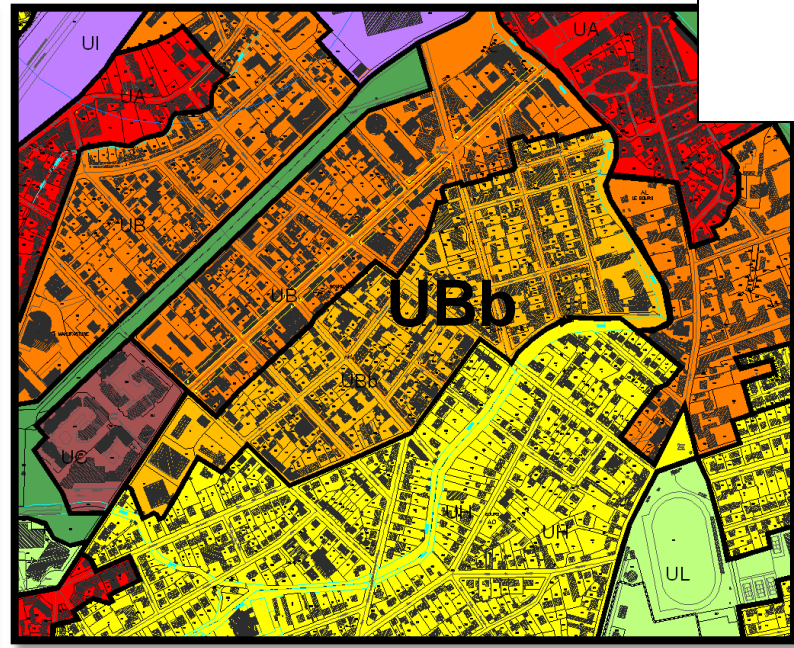


Maintien du secteur de faubourg en UBb

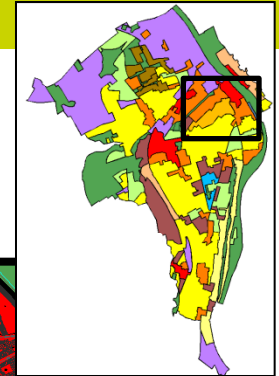
Secteur de faubourg



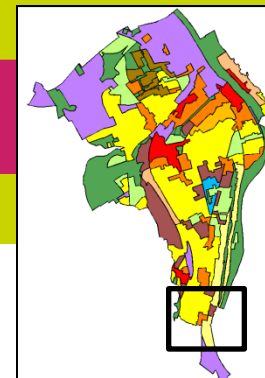
PLU en vigueur



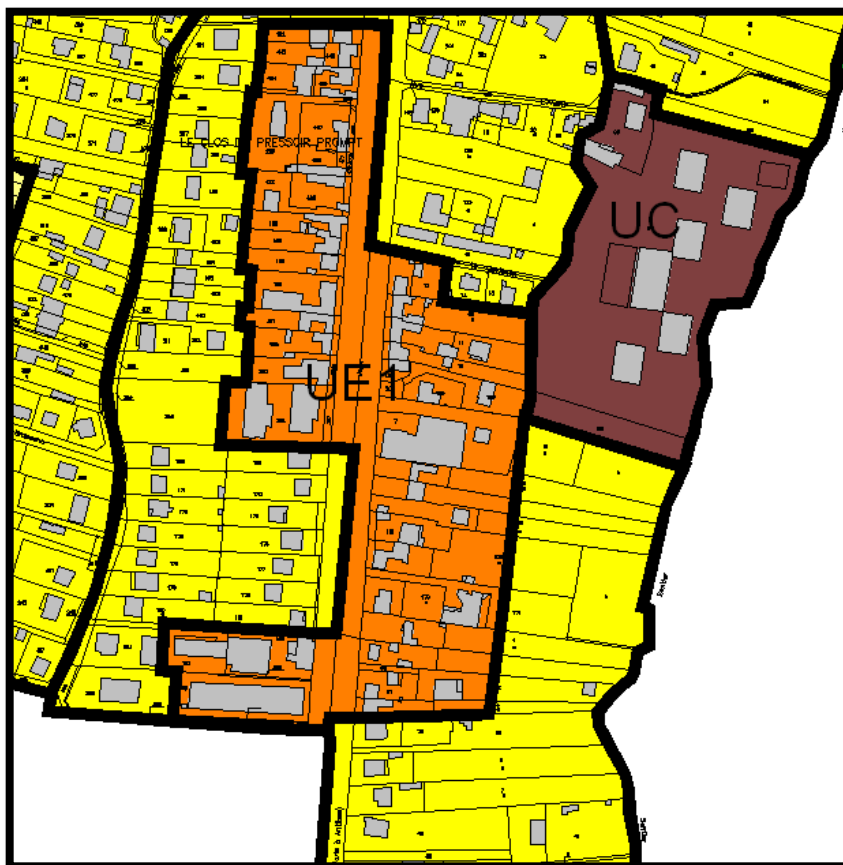
Projet de PLU



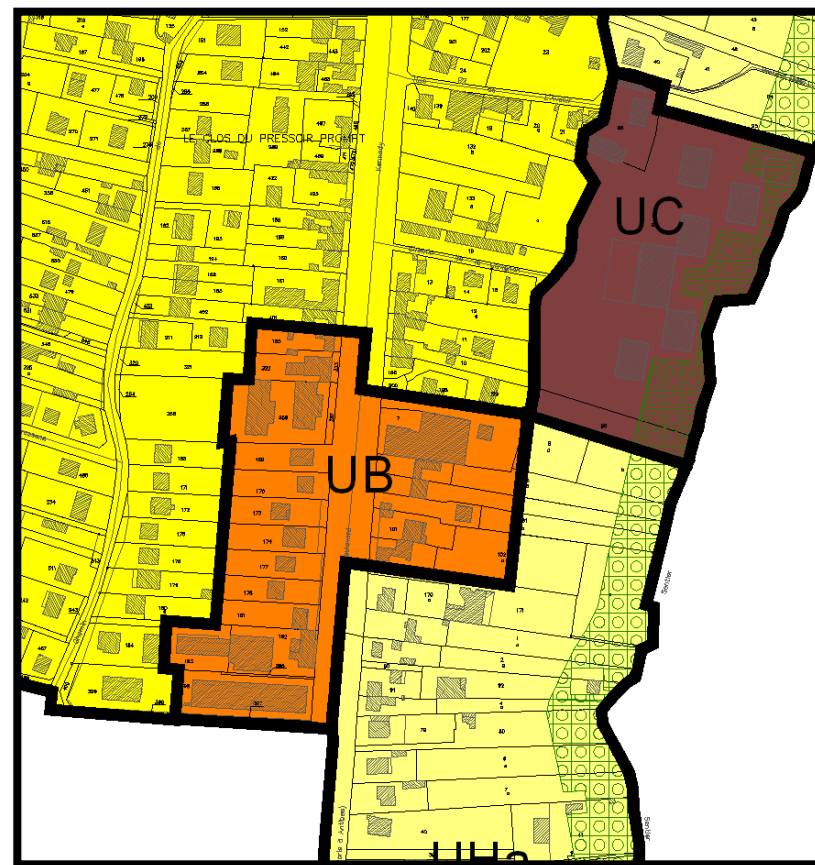
Réduction de la zone mixte en entrée Sud de la ville



Boulevard J. Kennedy



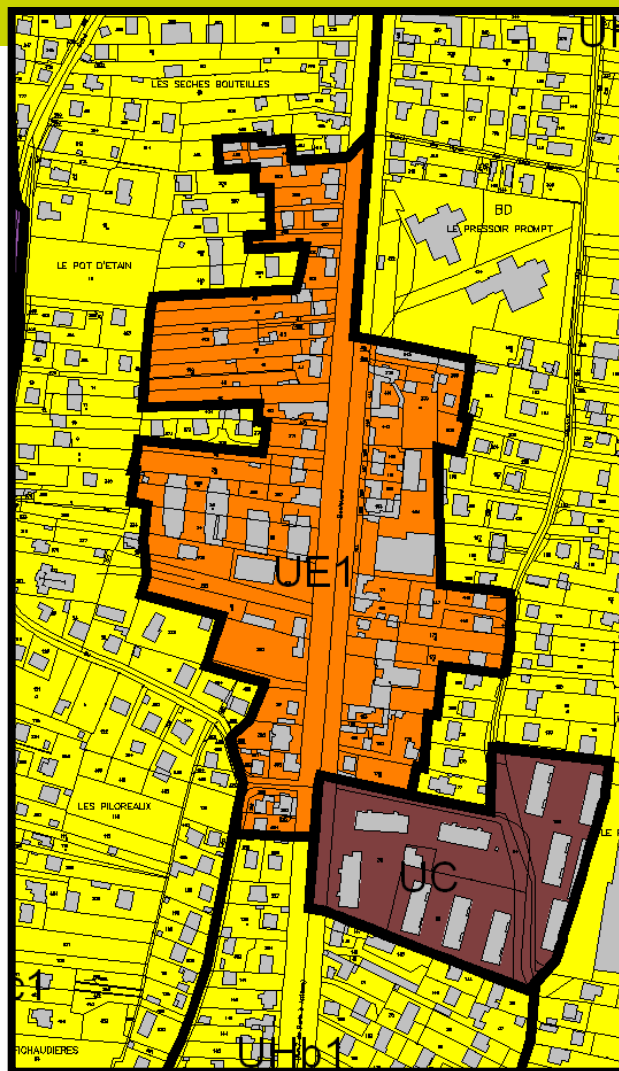
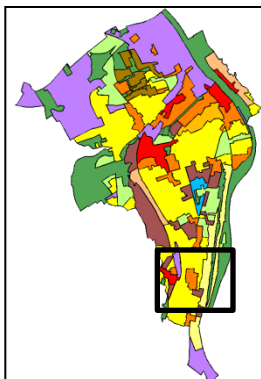
PLU en vigueur



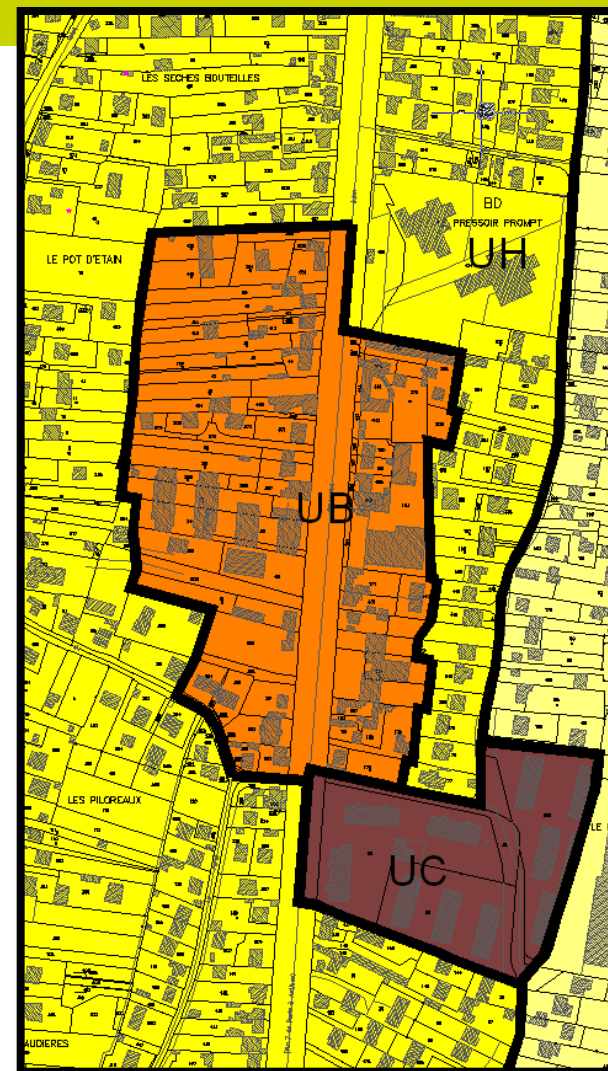
Projet de PLU

Réduction de la zone mixte le long du boulevard J. Kennedy

Boulevard J. Kennedy



PLU en vigueur



Projet de PLU

III-EVOLUTIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

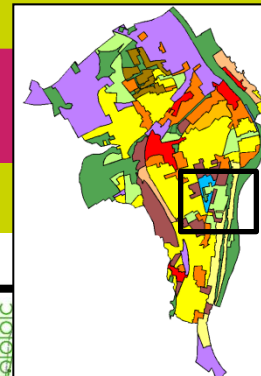
3-L'intégration des projets urbains

- **Poursuivre le développement des quartiers résidentiels et économiques.**

→ Les grands projets intégrés au plan de zonage

- ✓ Site de l'hôpital
- ✓ Le site de la Papeterie et le secteur Pom'Chou
- ✓ Le quartier Montconseil
- ✓ Le quartier des Tarterêts-ZAC de la Montagne des Glaises
- ✓ Les allées A. Briand
- ✓ ...

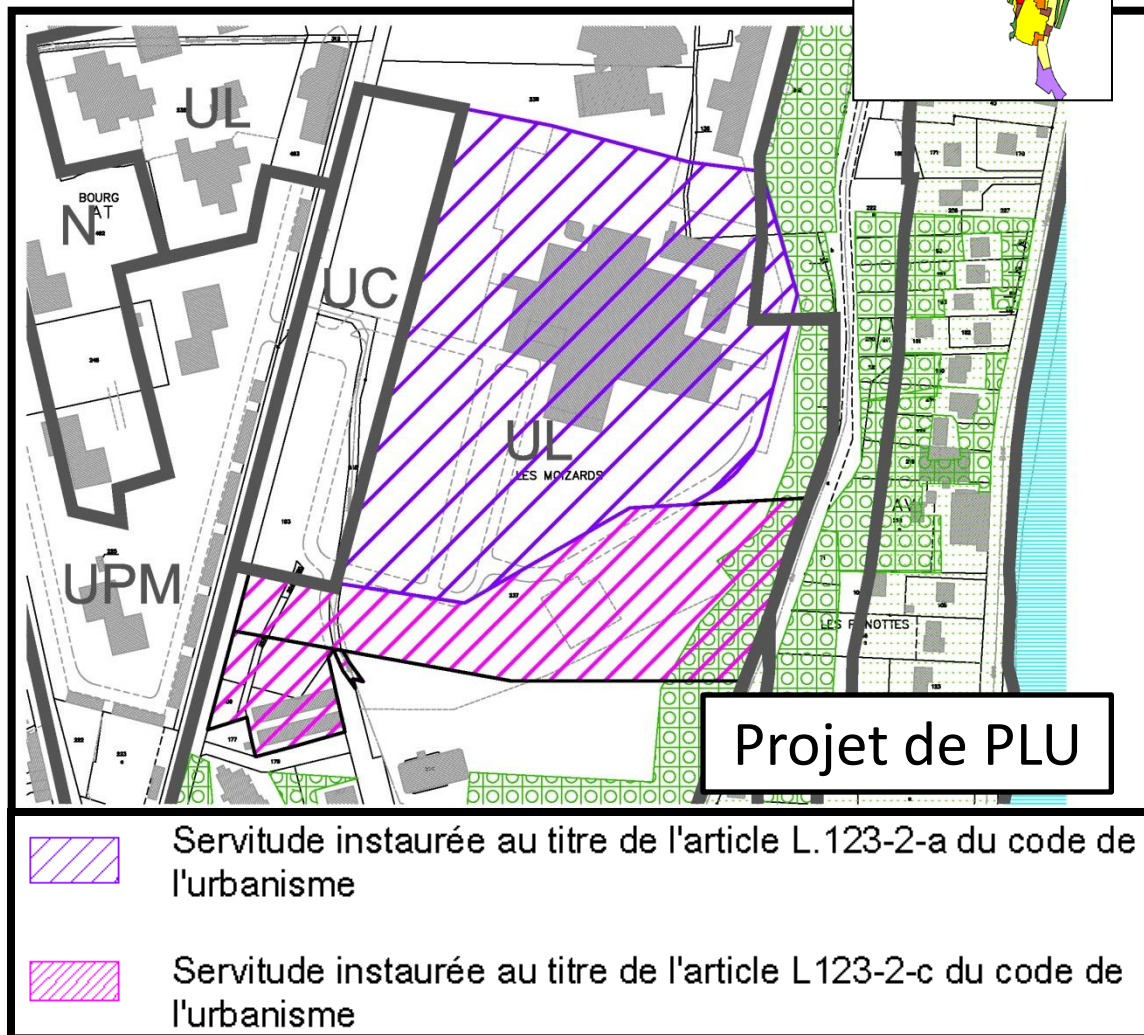
Site de l'hôpital : Maîtriser le devenir du site



→ Verrouillage de la zone par un classement en zone d'équipements (UL)

Mise en place de 2 servitudes au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme pour :

- Geler un périmètre autour de l'hôpital dans l'attente d'un projet global pour une durée de 5 ans
- Réserver un secteur pour l'accueil d'équipements et notamment une salle des fêtes










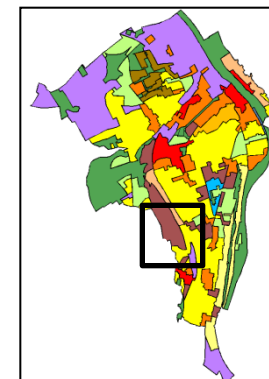
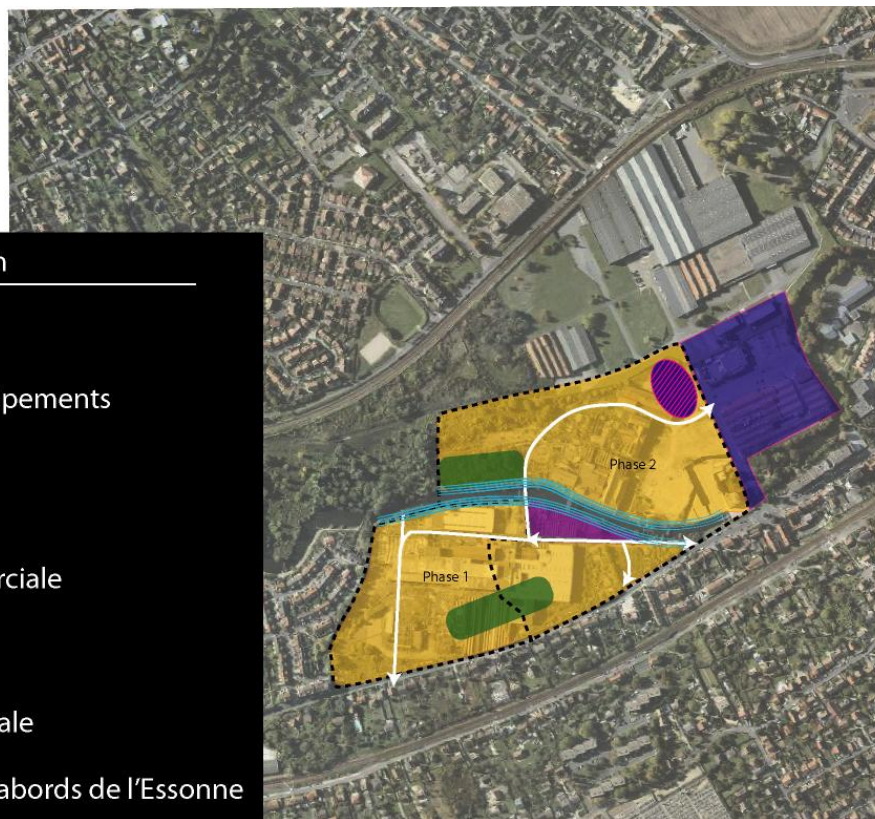
Papeterie Pom' Chou : Figer les invariants du projet

→ **Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** fixant un principe de voirie, des implantations préférentielles pour les équipements, commerces et espaces verts, une répartition des logements par typologie...

Projet d'OAP

Orientations d'aménagement et de programmation

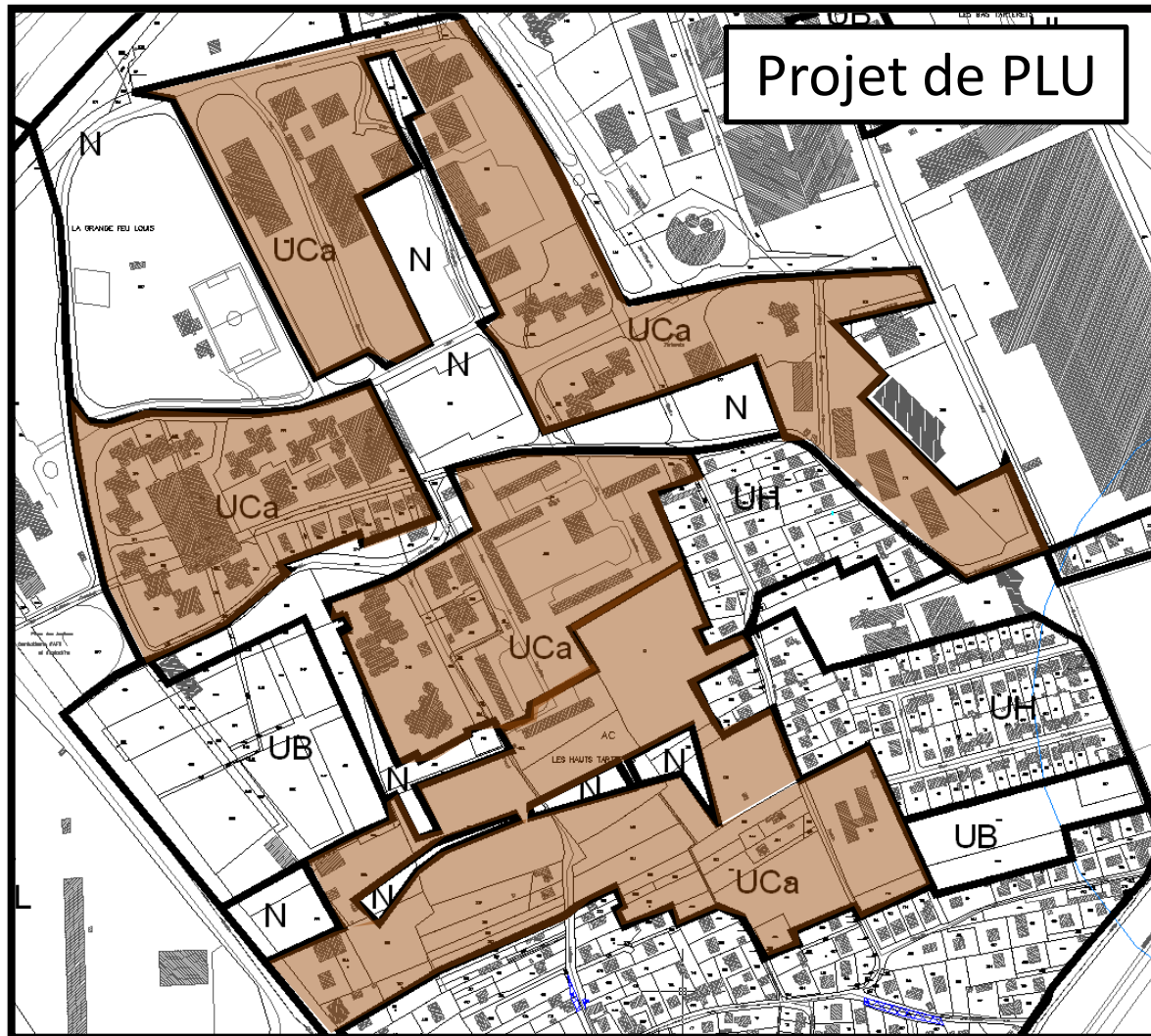
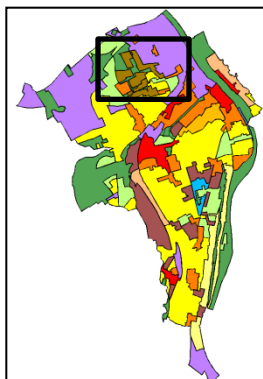
-  Secteur à dominante résidentielle
-  Secteur d'implantation préférentielle d'équipements (salle de réunion, gymnase...)
-  Implantation d'un groupe scolaire
-  Secteur préférentiel d'implantation commerciale
-  Principes d'implantation d'espaces verts
-  Principes d'implantation de la voirie principale
-  Principes de restauration des berges et des abords de l'Essonne



Tarterêt – ZAC MDG : Adapter les règles aux projets

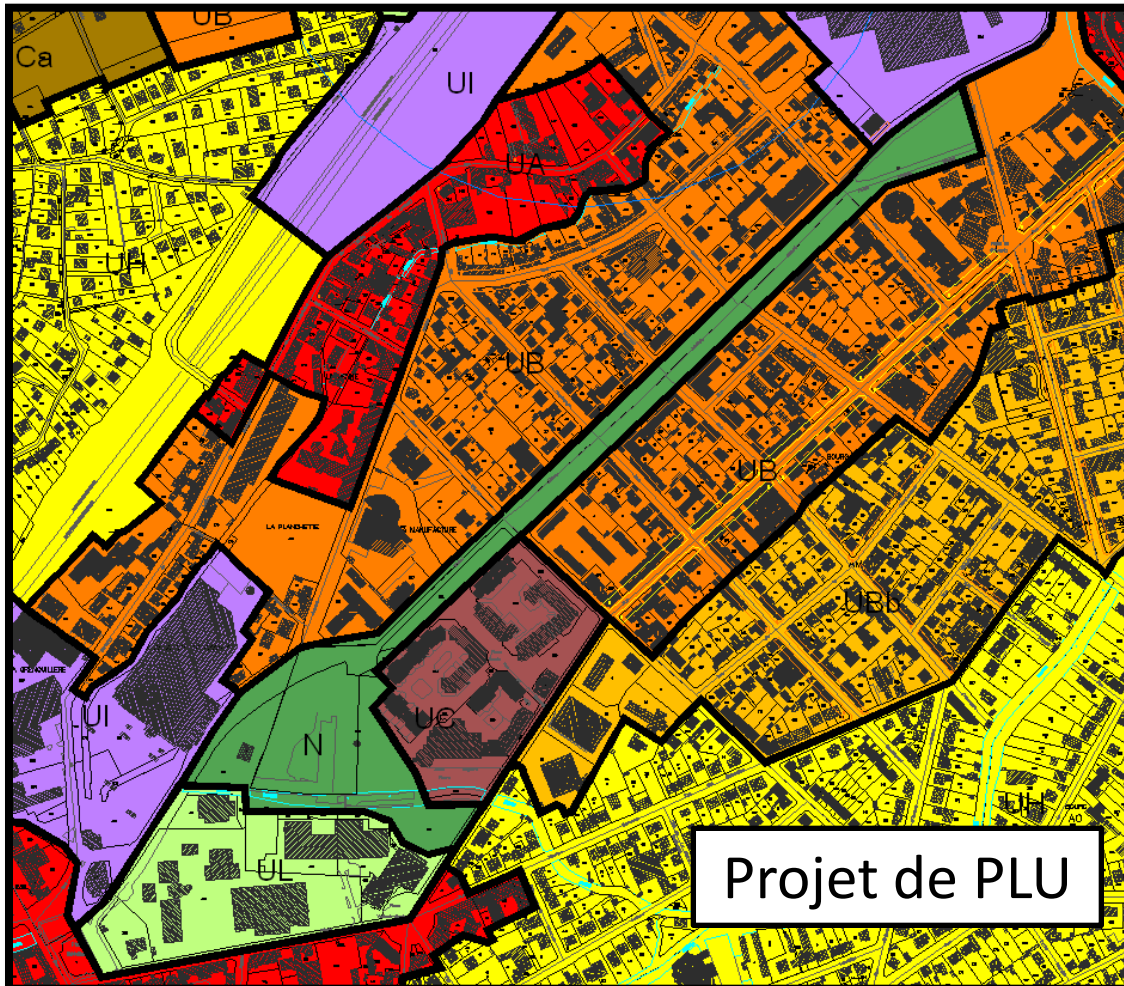
Un sous-secteur spécifique Uca de la zone de collectifs est créé pour s'adapter au projet de renouvellement urbain des Tarterêts et à la ZAC de la Montagne des Glaises.

Les hauteurs définies sont plus élevées que dans la zone générale de collectifs : 18m au lieu de 15m.



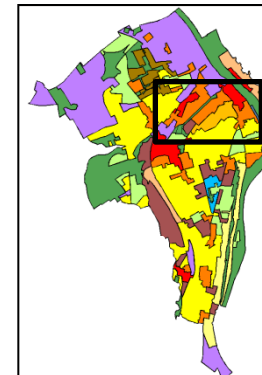
Afficher la volonté de relier les 2 centres-ville par un mail paysager

→ Classement des Allées Aristide-Briand en zone N et élargissement de la zone N sur le parc Chantemerle



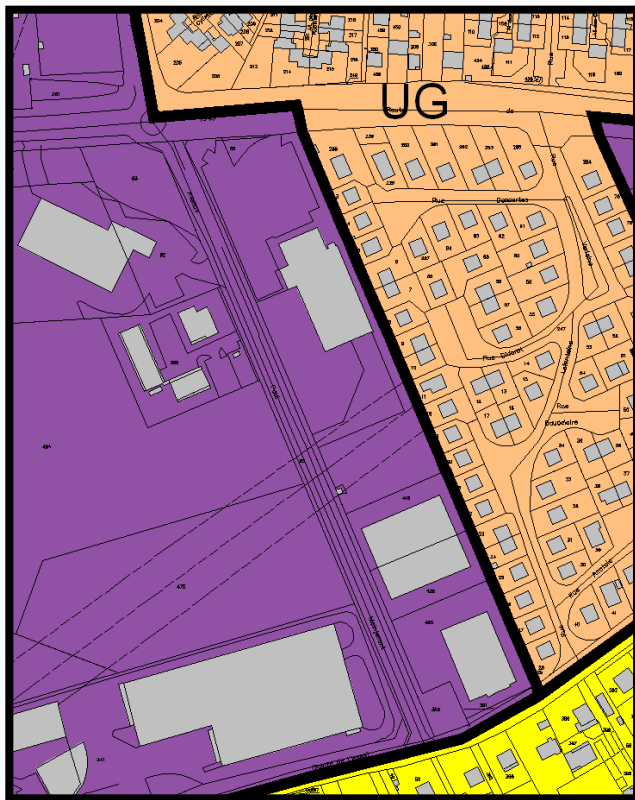
Création d'un véritable lien vert entre le parc Chantemerle et le square Créte participant au renforcement de la trame verte communale.

Réaménagement du stationnement compensé par la réalisation d'un parking silo à proximité de la gare.



Site Jardiland : Favoriser le développement résidentiel

→ Reclassement du terrain Jardiland (1,5 hectares) en zone pavillonnaire UH

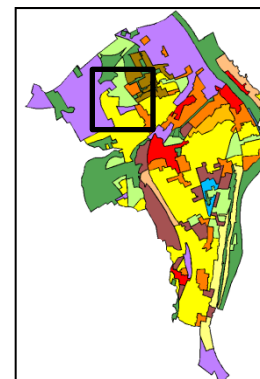


PLU en vigueur



Projet de PLU

Possibilité d'un développement pavillonnaire dans la continuité des lotissements existants



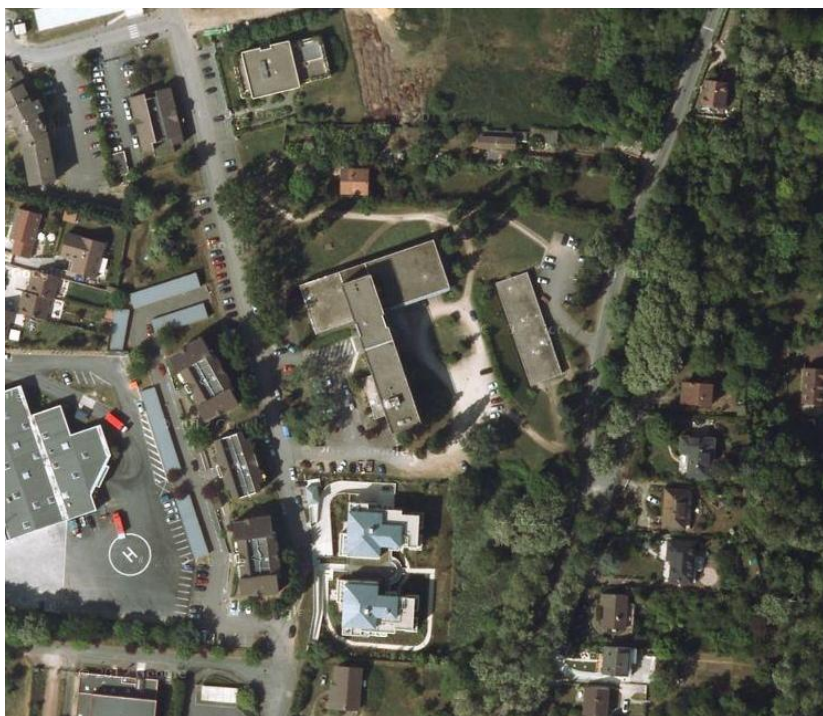
Ecole d'infirmière : Permettre le projet de reconversion en groupe scolaire

→ Suppression des Espaces Boisés Classés sur le terrain de l'école d'infirmières et à proximité dans la zone UC (environ 1.2 ha)

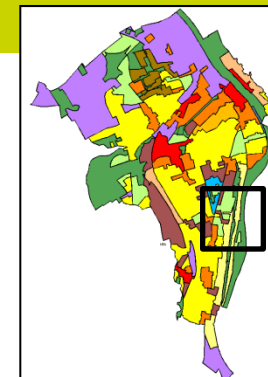
PLU en vigueur



Projet de PLU



Proposition de compensation : création d'EBC sur le coteau en fond de parcelles pavillonnaires



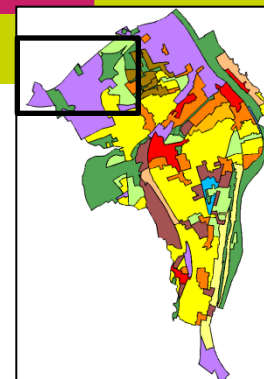
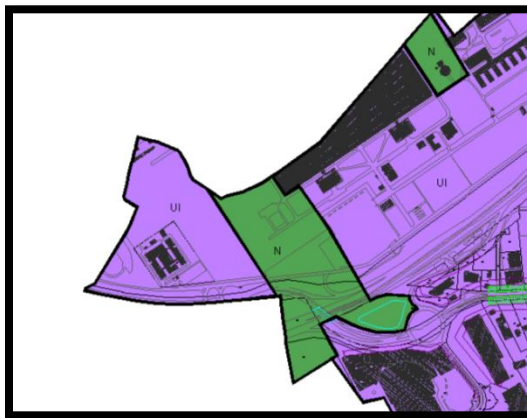
Site de la SNECMA: Permettre le projet de développement économique

→ Suppression d'une zone Naturelle (N) d'environ 1.7 hectares

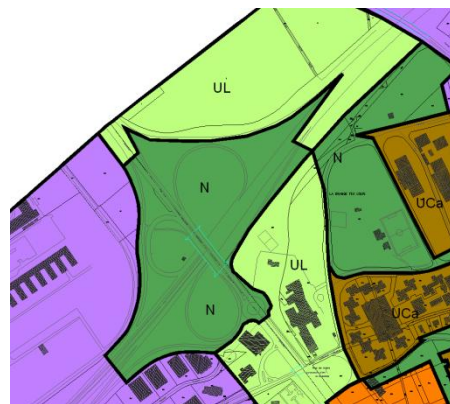
PLU en vigueur



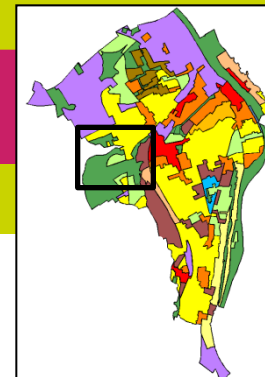
Projet de PLU



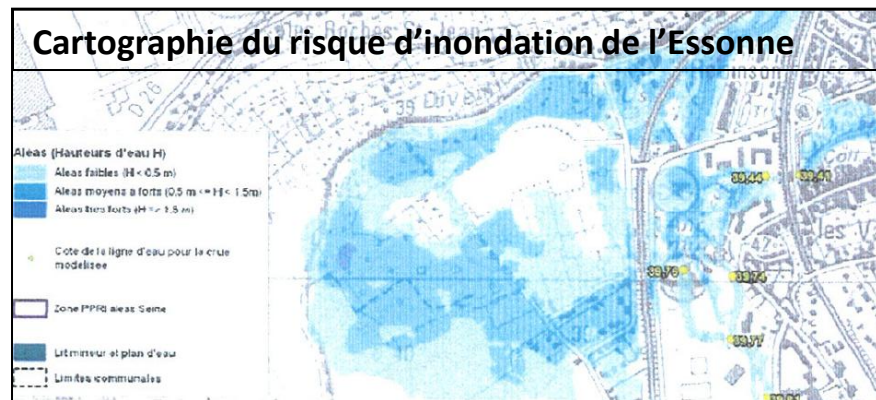
Proposition de compensation : création d'une zone N dans la continuité d'une zone N existante aux abords de la Francilienne



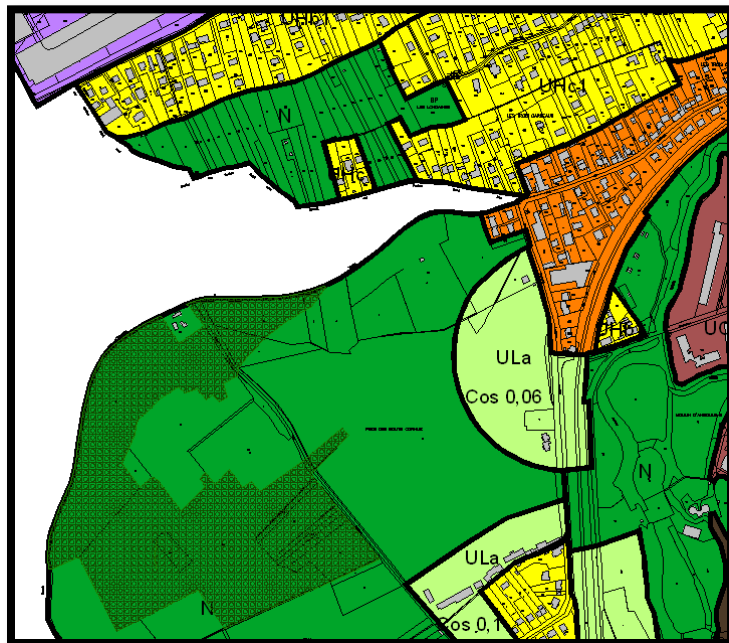
Secteur Robinson: Permettre l'implantation d'équipements



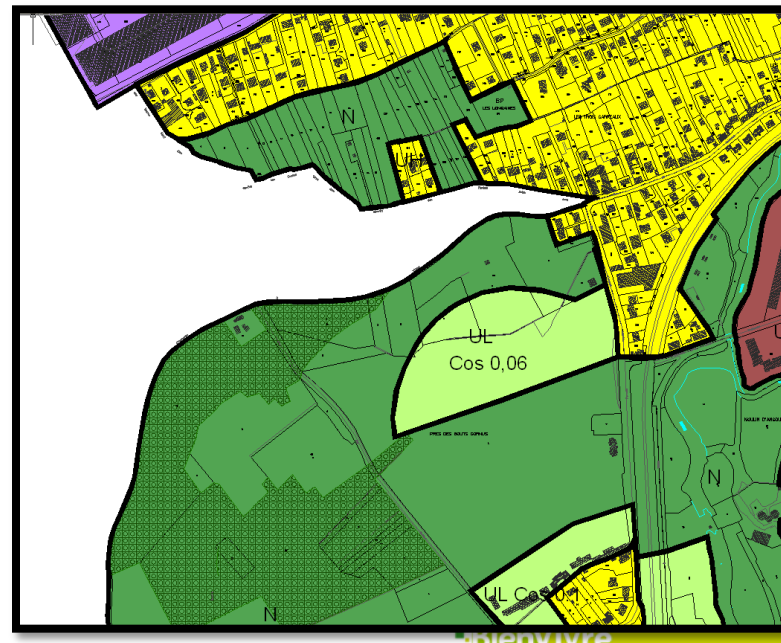
→ Redéfinition de la zone UL sur le secteur Robinson en fonction des contraintes liées au risque d'inondation de l'Essonne



PLU en vigueur

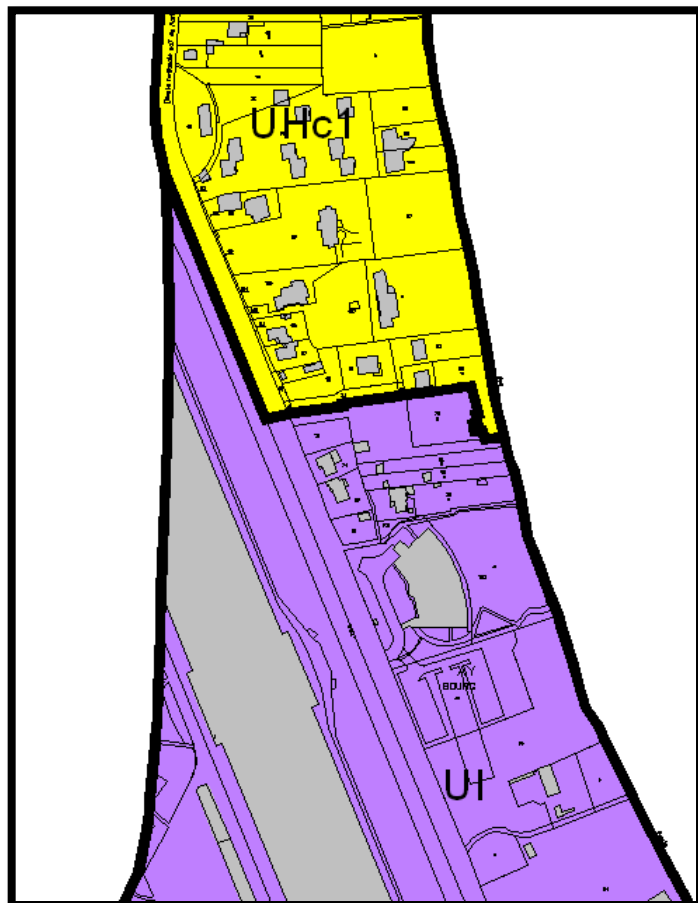


Projet de PLU

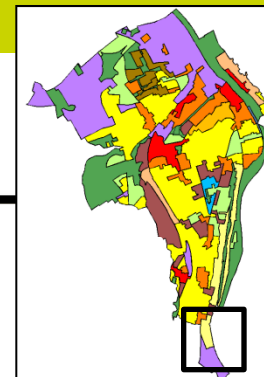
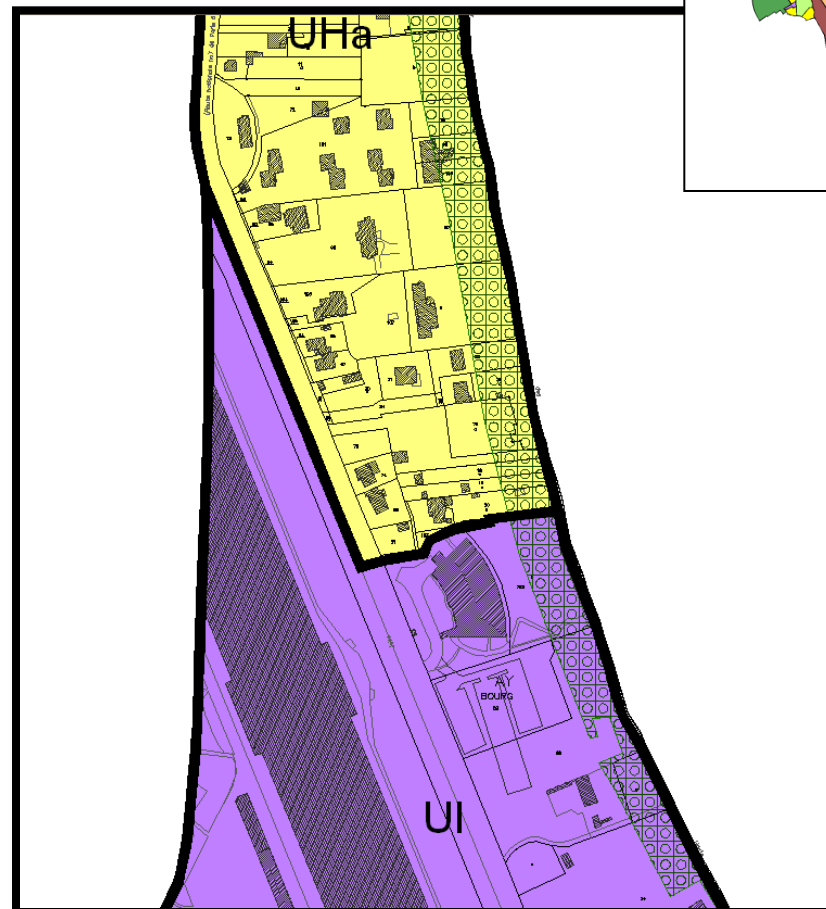


Elargissement des zones UH sur le tissu pavillonnaire

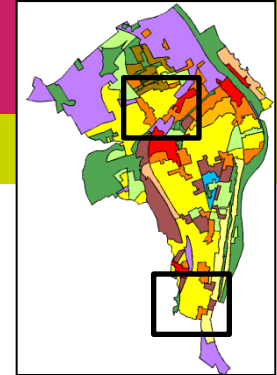
PLU en vigueur



Projet de PLU



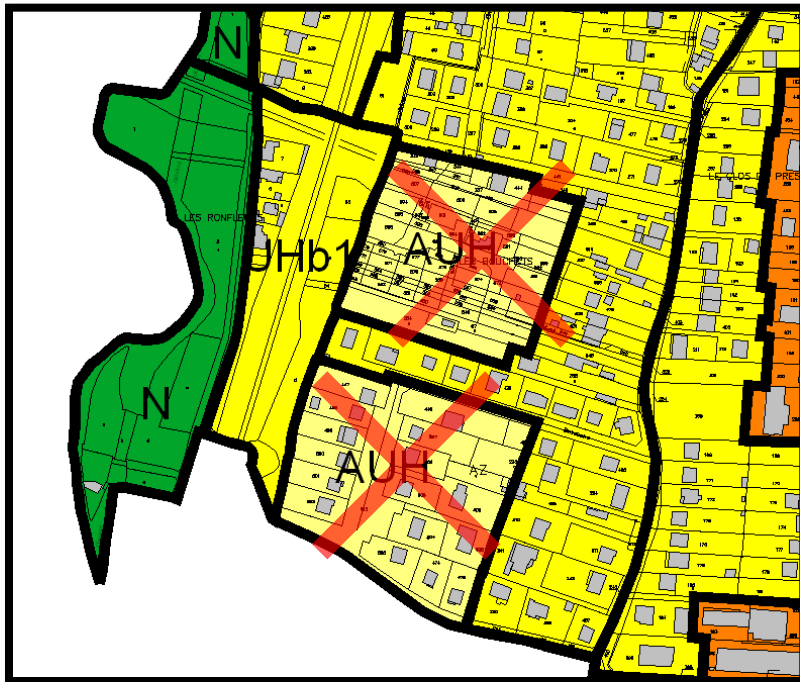
Suppression des zones AU-H



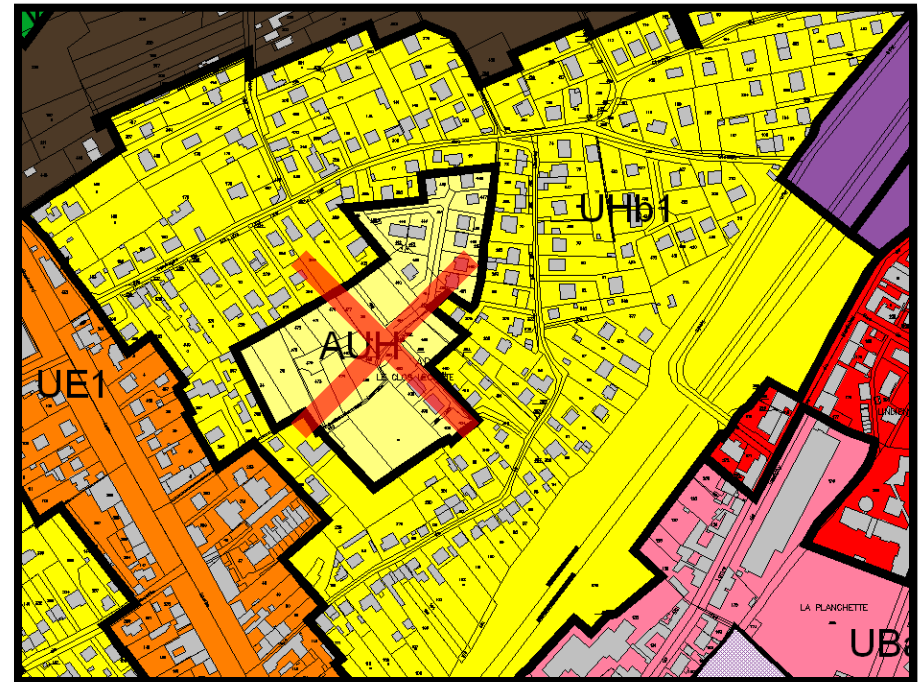
Suppression des 3 zones AU-H, ayant été urbanisées

Reclassement en zone UH

→ NB : Il ne reste plus de zones à urbaniser (AU) sur le territoire.



Lotissements en limite sud du territoire



Le Clos Lecomte

IV- INVENTAIRE & PROPOSITIONS DE PROTECTION DES BÂTIMENTS REMARQUABLES

Dans le cadre de la révision du PLU

Volonté de protéger et valoriser le patrimoine architectural présent sur le territoire communal

OBJECTIFS → Etablir un inventaire des éléments remarquables du patrimoine bâti de Corbeil-Essonnes et déterminer les éléments à inscrire au PLU

ENJEUX DE L'ETUDE :

- Identification des patrimoines remarquables, singuliers, ou modestes
- Mise en évidence des caractéristiques propres au patrimoine de Corbeil-Essonnes
- Prise en compte des ensembles urbains remarquables
- Elaboration d'une stratégie de préservation et accompagnement de l'évolution du bâti
- Prise en compte de la mixité (bâti, usages, populations) et des fonctions
- Informer le public et les élus de leur patrimoine

Phase 1 (en cours): Diagnostic et hiérarchisation

- Exploration de terrain sur la ville (photographie et description)
→ Inventaire d'environ **150 bâtiments**
 - Hiérarchisation de 1 à 3 étoiles suivant l'importance du patrimoine, selon 3 critères :
 - Qualité architecturale
 - Valeur urbaine et historique
 - Etat de conservation
- * = Représentatifs de leur typologie
** = Bâtiments de qualité
*** = Bâtiments remarquables



Phase 2 : Sélections et préconisations (octobre)

1-Création d'une typologie suivant les formes du bâti :

- Bâti napoléonien
- Equipements anciens (moulins, lavoirs, vestiges de château...)
- Bâti représentatif d'une époque
- Composition urbaine particulière
- ...

2 - Proposition de préconisations

3 - Sélection des bâtiments à inscrire au PLU

→ 50 bâtiments au maximum

4 - Réalisation d'une carte du patrimoine inventorié

- Aout - Septembre : Phase 1**
- Octobre : Phase 2**
- Décembre : Arrêt du PLU, avec la carte du patrimoine annexée**

V-LES PROCHAINES ETAPES POUR LE PLU

- Réunion publique et exposition publique pour présenter les évolutions du zonage et du règlement, *octobre 2012*
- Intégration de l'inventaire du patrimoine remarquable (env. 50 bâtiments) : *novembre 2012*
- Arrêt du PLU en *Décembre 2012*
- Approbation du PLU à *l'été 2013*

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

Services des Etudes Urbaines
11 avenue Darblay
91100 Corbeil-Essonnes
01 60 89 70 71