

Le rapport de présentation a pour objet de présenter les principales caractéristiques de la ville, établies à travers l'élaboration d'un diagnostic complet portant sur les aspects spatiaux, urbains et paysagers, socio démographiques et économiques.

Un état des lieux environnemental est également établi : les composantes actuelles des sites, les milieux naturels et urbanisés sont analysés afin de déterminer les atouts à préserver et les points de dysfonctionnement, sur lesquels il sera nécessaire de maintenir une vigilance ou de mettre en place des actions.

A partir des tendances de l'évolution de la ville, il est ainsi établi **des orientations d'aménagement, des axes d'évolution** dans la continuité de la politique actuelle : les **choix retenus en matière d'aménagement et de développement durable** sont présentés, ainsi que les évolutions par rapport aux orientations du Plan Local d'Urbanisme (PLU) précédent. Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est ainsi explicité.

Les choix retenus font l'objet d'une traduction dans la délimitation des zones et le règlement : le document justifie les orientations du plan de zonage et du règlement

Enfin, les orientations de la politique d'aménagement sont étudiées du point de vue de leur incidence sur l'environnement : le document expose la manière dont les choix retenus prennent en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement. (Seconde partie du Rapport de Présentation)

Historique de la révision

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 13 décembre 2005.

Le 12 février 2007 le Conseil Municipal a délibéré en faveur d'une révision du PLU

La délibération du 22/02/2010 décide de ne pas mener à son terme la révision générale du PLU initiée le 12 décembre 2007.

La présente révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 22 février 2010.

Cette révision s'est fixée les objectifs généraux suivants :

- Requalifier les entrées de ville
- Protéger et valoriser le patrimoine du Centre Ancien et en faire un levier de développement
- Anticiper la reconversion des zones d'activités (Grands Moulins, ZAE Apport paris, SNECMA)
- Développer les berges de Seine en axe de circulation douce
- En matière de circulation et de stationnement, repenser les différents modes de transports pour fluidifier et faciliter les déplacements de la population
- Mettre en avant les exigences environnementales à travers le PADD et les prescriptions réglementaires
- Identifier les besoins de la population en équipements publics

Outre ces grandes orientations, il s'agit aussi dans le cadre de cette révision de retrouver un document d'urbanisme à la fois plus simple et plus cohérent. En effet, le PLU de 2005 présentait un

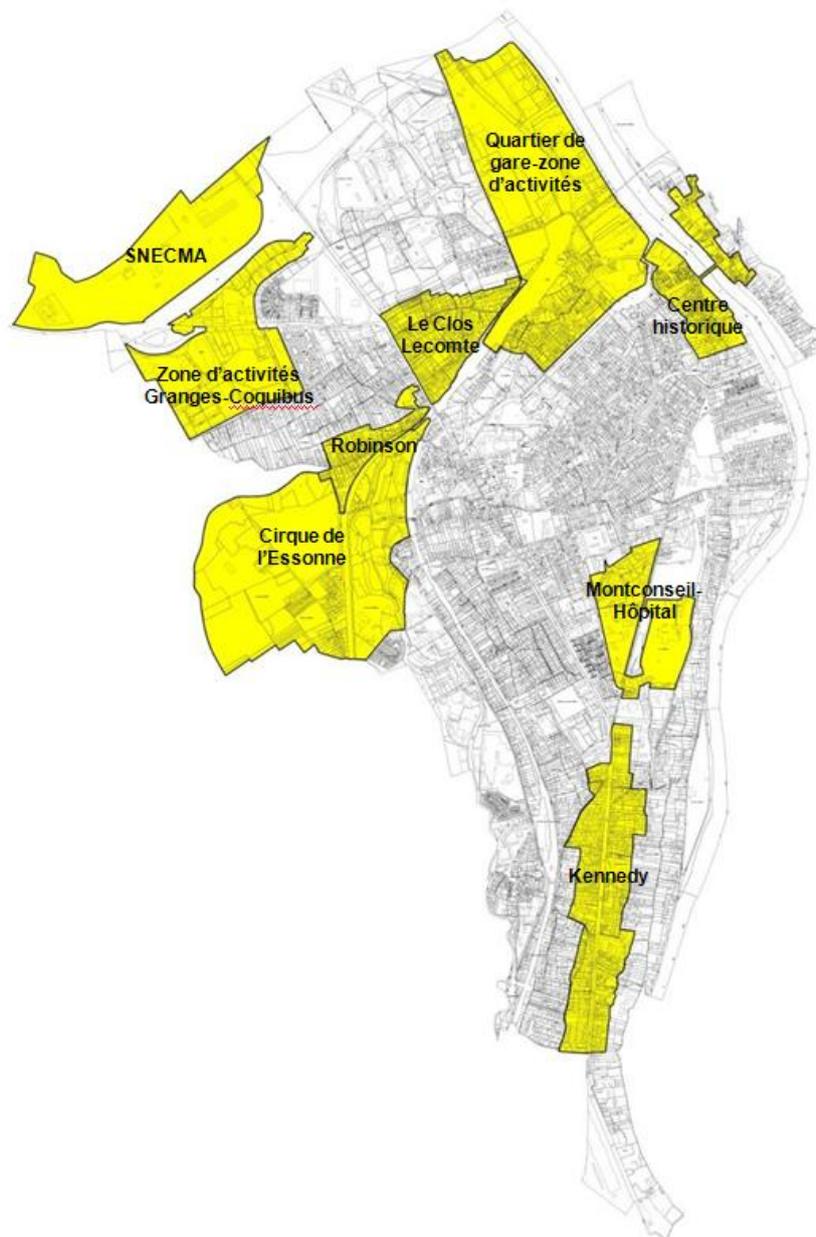
zonage complexe. Une organisation plus homogène et plus lisible de la réglementation est donc proposée.

Cette révision permettra également d'adapter le document d'urbanisme aux nouvelles exigences environnementales, en lien avec la loi grenelle 2.

Dans le cadre de la révision du PLU, la ville de Corbeil-Essonnes a institué des périmètres d'études sur 9 quartiers à enjeux au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme.

L'instauration de ce périmètre d'études permet :

- De préserver l'évolution de ces quartiers pour une durée maximale de 10 ans.
- De surseoir à statuer pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.



Carte des périmètres d'études

SOMMAIRE

A – ANALYSE DE L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	5
I. PRESENTATION GENERALE ET LOCALISATION DE LA COMMUNE	6
UNE SITUATION PRIVILEGIEE A L’ECHELLE DE L’ILE-DE-FRANCE	9
UN TERRITOIRE MAJEUR DU SUD-FRANCIEN	10
II. MORPHOLOGIE URBAINE	12
2.1. L’HISTORIQUE DE LA COMMUNE	12
2.2. LE PATRIMOINE REMARQUABLE	15
2.3. LA REPARTITION DES QUARTIERS ET LES FORMES URBAINES	18
2.4. LES COUPURES DANS LA VILLE	60
2.5. LES ENTREES DE VILLE	61
III. ACCESSIBILITE ET DESSERTE	66
3.1. LE RESEAU ROUTIER	66
3.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN	76
3.3. LES CIRCULATIONS DOUCES	83
3.4. LES TRANSPORTS FLUVIAUX	94
3.5. LE STATIONNEMENT	95
IV. PAYSAGES ET DONNEES NATURELLES	98
4.1. LA TOPOGRAPHIE	98
4.2. LA GEOLOGIE	99
4.3. L’HYDROLOGIE	100
4.4. LE CLIMAT	102
4.5. LES ENERGIES NATURELLES	102
4.6. LE PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL	103
4.7. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS	108
5.1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)	111
5.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT INTERCOMMUNAL	112
5.3. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAINS DE LA REGION ILE DE FRANCE	113
5.4. LES SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE	115
5.5. L’ARCHEOLOGIE	117
5.6. LES ZONES NATURELLES D’INTERET ÉCOLOGIQUE FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE (ZNIEFF) ET LES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)	118
VI. RISQUES ET NUISANCES	119
6.1. LES NUISANCES SONORES	119
6.2. LA QUALITE DE L’AIR	119
6.3. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	123
VII. DESSERTE ET RESEAUX	127
7.1. LA POLITIQUE DE L’EAU	127
7.2. L’ALIMENTATION EN EAU POTABLE	129
7.3. EAUX USEES	130
7.4. LA COLLECTE DES EAUX PLUVIALES	130
7.5. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS	130
B - DEMOGRAPHIE, HABITAT, ECONOMIE : ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE ET DES EVOLUTIONS RECENTES	132
I. L’EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	133

1.1.ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE 1954 A 2007	134
1.2. LA STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION	136
1.3. LA STRUCTURE DES MENAGES	137
1.4. LA POPULATION PAR CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE	139
1.5. LES REVENUS DE LA POPULATION	140
1.6. BESOINS REPERTORIES	144
II.LE PARC DE LOGEMENTS	145
2.1. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	145
2.2. COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS	146
2.3. LES LOGEMENTS VACANTS	148
2.4. LE TAUX D'OCCUPATION DES LOGEMENTS ET ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DANS LA RESIDENCE	151
2.5. LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	152
2.6. CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES	152
2.7. LES MECANISMES DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS	154
2.8. RYTHME DE CONSTRUCTION	156
2.9. LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL	159
2.10. LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE	165
2.11. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLHI) - PERIODE 2008-2013	165
2.12. LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT COLLECTIF	167
2.13. LES OPERATIONS PROGRAMMEES DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH)	167
2.14. BESOINS REPERTORIES	173
III. EMPLOI – POPULATION ACTIVE	175
3.1. LA POPULATION ACTIVE	175
3.2. LES EMPLOIS	177
3.3. BESOINS REPERTORIES	179
IV. DEMOGRAPHIE DES ENTREPRISES	180
4.1. L'ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE COMMERCIALE	181
4.2. LOCALISATION DES COMMERCES	182
4.3. LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL	185
4.4. LES GRANDES ZONES D'ACTIVITES	185
4.5. L'ARTISANAT	188
4.6. BESOINS REPERTORIES	189
V. LES EQUIPEMENTS DE SERVICE AUX HABITANTS	190
5.1. LES ECOLES ELEMENTAIRES ET MATERNELLES	190
5.2. LES PROJETS D'ECOLE	196
5.3. LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE	197
5.4. LES EQUIPEMENTS PERISCOLAIRES	198
5.5. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS	198
5.6. LES EQUIPEMENTS CULTUELS, CULTURELS ET DE LOISIRS	200
5.7. LES EQUIPEMENTS SOCIO-MEDICAUX	201
5.8. AUTRES EQUIPEMENTS ET SERVICES	204
5.9. BESOINS REPERTORIES	205
ANNEXES	206
ANNEXE 1 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	206
ANNEXE 2 : INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES	206

A – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. PRESENTATION GENERALE ET LOCALISATION DE LA COMMUNE

La ville de Corbeil-Essonnes est située dans le département de l'Essonne, à environ 35 km au Sud de Paris.



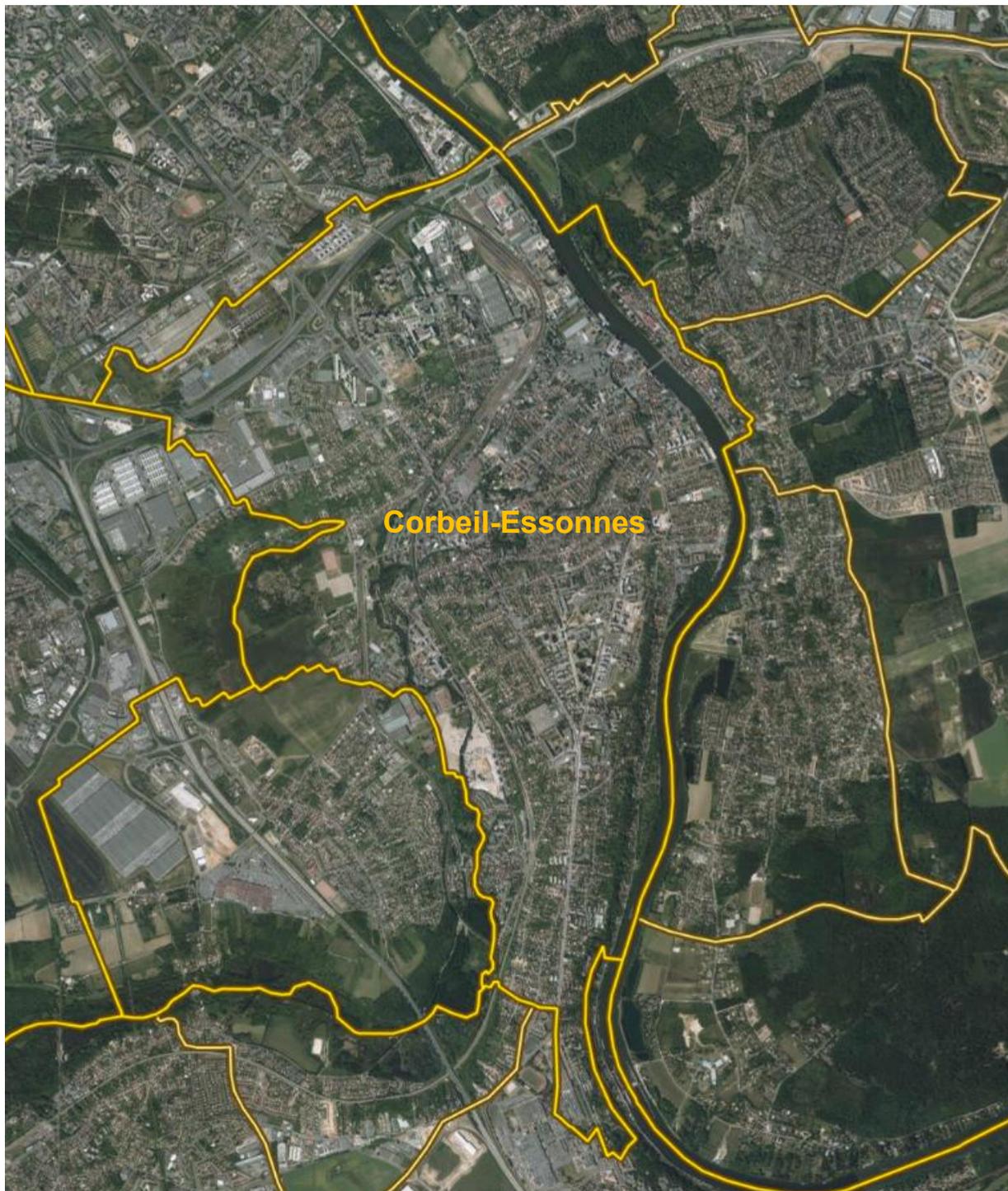
Elle est issue de la fusion en 1951 de deux communes Corbeil et Essonnes, d'une superficie de 1102 hectares.

Le territoire communal est bordé par neuf communes : Evry au Nord chef-lieu du département, Saint-Germain-lès-Corbeil, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Morsang-sur-Seine à l'Est, Lisses, Villabé, d'Ormo y à l'Ouest et du Coudray-Montceaux au Sud.



Localisation du territoire de Corbeil-Essonnes (Source : IGN, www.geoportail.fr)

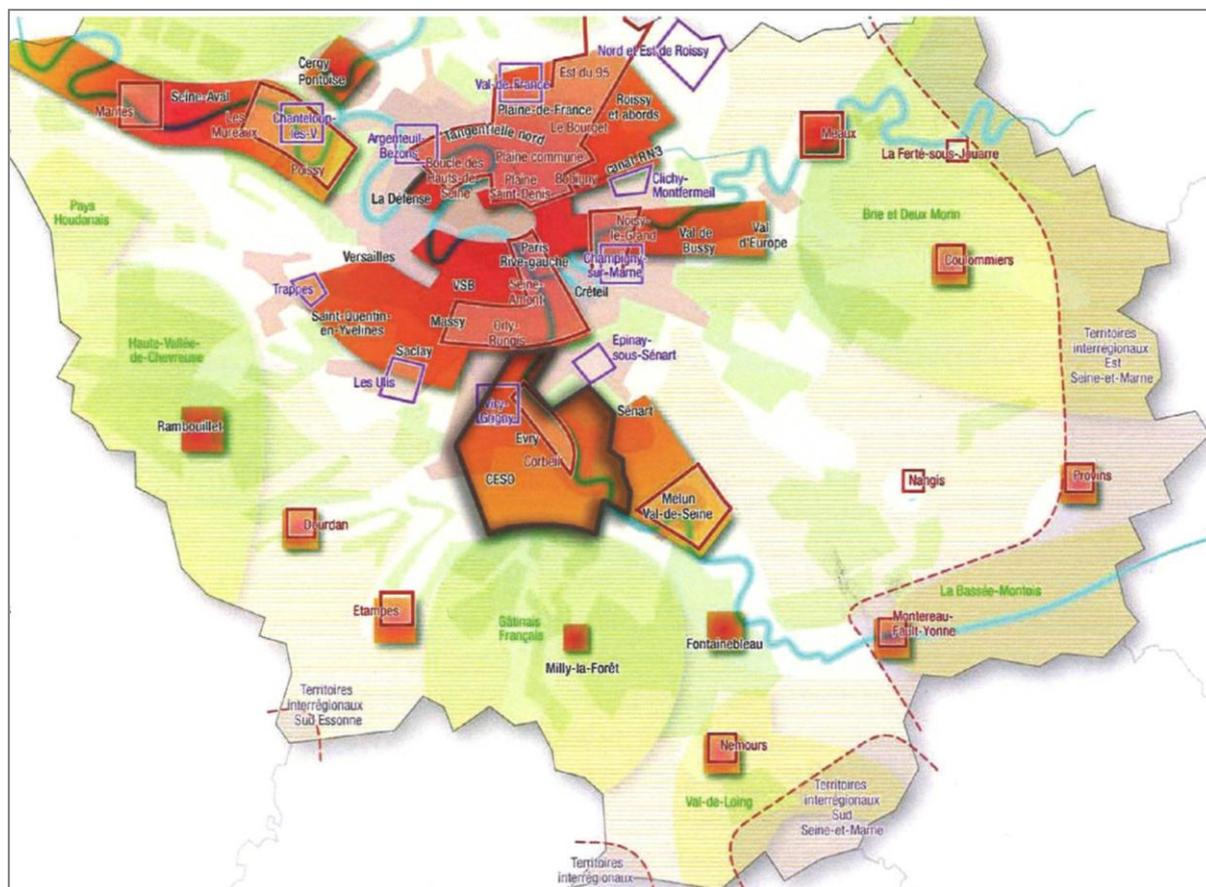
Le territoire communal s'étend sur les bords de la Seine et sur le Cirque de l'Essonne. Les limites administratives incluent également un secteur situé sur la rive droite de la Seine et des espaces situés sur le plateau au Nord de la ville.



Photographie aérienne de la ville de Corbeil-Essonnes (source : www.géoportail.fr)

De par sa position géographique au croisement d'atouts naturels (la Seine, l'Essonne, les plateaux de l'Hurepoix et du Gâtinais) et des infrastructures de transport ferroviaire (RER D) et routier (N104, RN7 et autoroute A6), Corbeil-Essonnes présente une situation privilégiée.

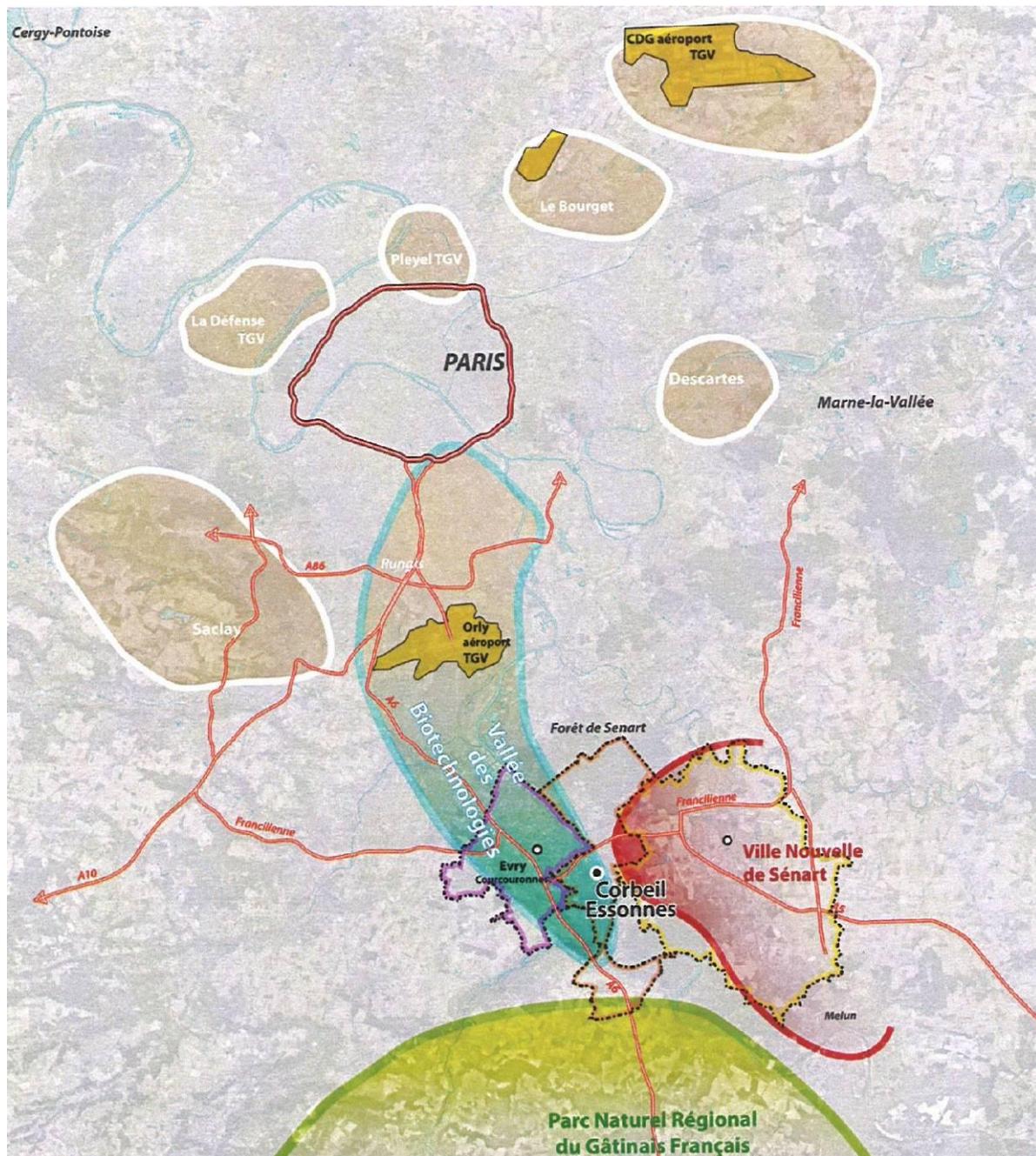
Ce cadre physique de qualité prend place entre deux aires majeures tant en termes de poids de population qu'en terme de dynamisme économique : la ville nouvelle de Sénart à l'Est et la ville d'Evry au Nord. Ces trois communautés d'agglomération sont inscrites au SDRIF dans l'un des « périmètres stratégiques de l'Île-de-France » au sein du CESO (Centre Essonne Seine Orge), entité forte du territoire sud francilien.



UNE SITUATION PRIVILEGIEE A L'ECHELLE DE L'ILE-DE-FRANCE

Corbeil-Essonnes constitue un territoire situé :

- au point de jonction entre l'aire urbaine d'Ile-de-France et des espaces ruraux et agricoles du Gâtinais,
- entre la ville nouvelle de Sénart à l'Est et d'Evry au Nord,
- au cœur du périmètre d'influence de la vallée des biotechnologies, l'un des sept pôles du Grand PARIS.



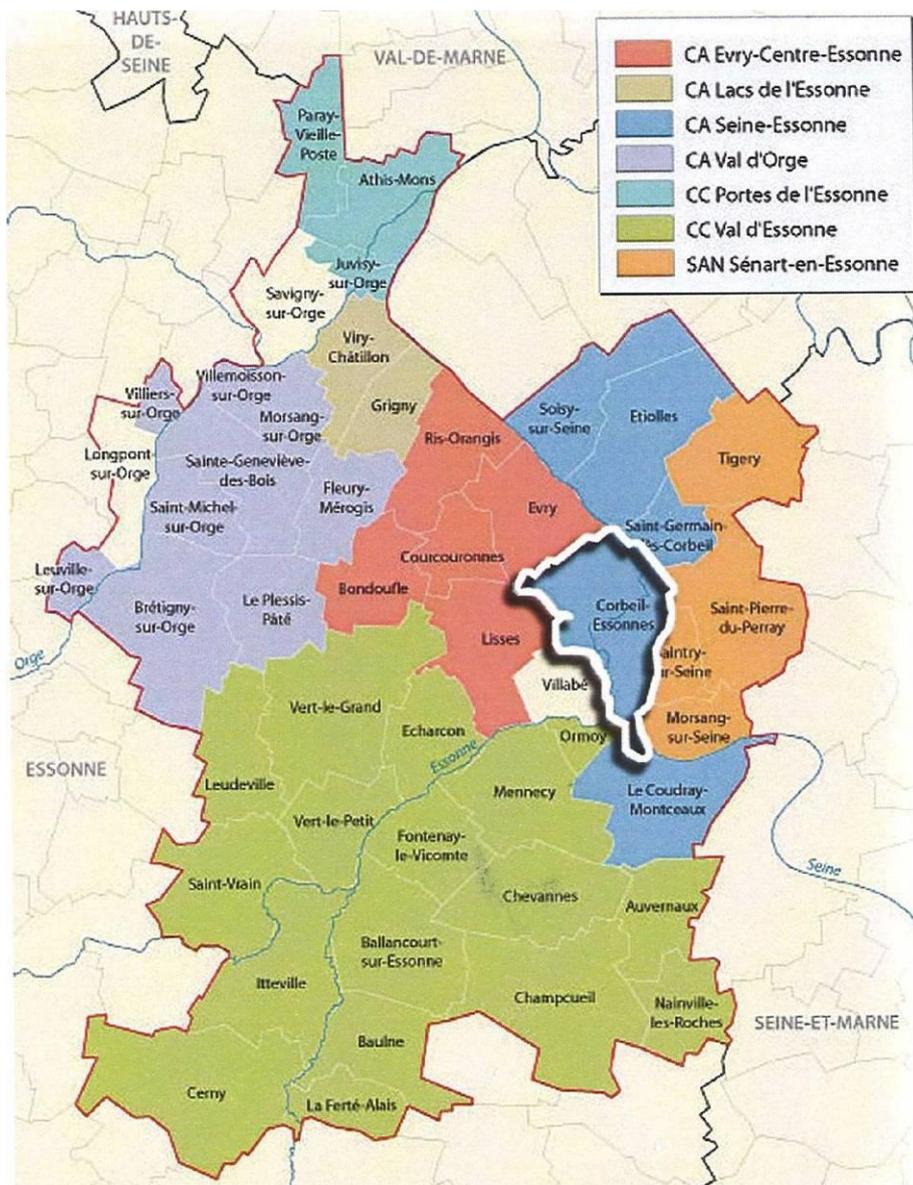
Source : Groupe-6, TRANSITEC, Cabinets Groupés d'Avocats- Etude du pôle gare de Corbeil-Essonnes et élaboration du contrat de pôle, 2010

UN TERRITOIRE MAJEUR DU SUD-FRANCILIEN

Corbeil-Essonnes est située au sein du **CESO**, territoire de 36 000 ha comprenant 48 communes et englobant 593 000 habitants, en 2007.

Les enjeux du CESO sont :

- d'améliorer la desserte du territoire par le développement des transports en commun et des modes doux,
- de renforcer l'urbanité,
- de développer des pôles d'excellence Santé autour du génopôle d'Evry, de l'hôpital Sud-Francilien d'Evry Corbeil-Essonnes et en lien avec les pôles d'excellence de Saclay et de la Vallée Scientifique de la Bièvre,
- de valoriser les paysages et les usages de la Seine (Grand projet 3 du contrat de pôle Etat-Région).



La ville de Corbeil-Essonnes fait également partie de la **Communauté d'Agglomération Seine-Essonne (CASE)**.

En 1996, la Communauté de Communes "Corbeil-Essonnes - Le Coudray-Montceaux" préfigure la création de l'Agglomération "Seine Essonne" fin 2002 en s'adjoignant les communes de Soisy-sur-Seine, d'Etiolles et de Saint Germain lès Corbeil.

La Communauté d'Agglomération Seine-Essonne regroupe actuellement cinq villes : Corbeil-Essonnes, Le Coudray-Montceaux, Etiolles, Saint-Germain-lès-Corbeil, et Soisy-sur-Seine, pour une population d'environ 65000 habitants.



La CASE assure les compétences suivantes :

- Le Développement Economique (aménagement, entretien et valorisation des Zones d'Activités, prospection économique),
- L'emploi et la formation (Mission Intercommunale Vers l'Emploi et la Maison de l'Emploi de Corbeil-Essonnes/Evry, actions destinées à renforcer l'insertion professionnelle et à améliorer l'offre d'emploi),
- L'Habitat (actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire et du logement des personnes défavorisées),
- L'Environnement (tri et du recyclage des déchets),
- L'entretien et la réfection d'une partie de la voirie des cinq communes, et la construction de structures à vocation culturelle ou sportive pour un usage intercommunal,
- L'encadrement et la gestion des lignes de bus,
- L'entretien et la gestion d'équipements sportifs et des grands équipements culturels,
- Le Tourisme (promotion et l'image du territoire, protection et la valorisation du patrimoine intercommunal).

II. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1. L'HISTORIQUE DE LA COMMUNE

Corbeil s'est développé à la confluence de la Seine et de l'Essonne autour du premier pont construit sur la Seine. La rive gauche convexe, qui a bénéficié de l'espace formé par la vallée de l'Essonne, a connu un développement plus important et plus urbain avec l'implantation d'activités industrielles. La rive droite quant à elle, a conservé un caractère de bourg avec une frange urbaine sur les berges de la Seine, de part et d'autre de la R.N.448 et des jardins sur les coteaux.

Les premières traces de la présence de l'homme figurent sur la rive droite de la Seine, où l'on note la présence de sépultures gallo-romaines ainsi que des traces de fours à briques romains. Des sarcophages mérovingiens ont par ailleurs été retrouvés sous la cathédrale Saint-Spire et dans le jardin de la Commanderie Saint-Jean.

Historiquement, les deux centres de Corbeil et d'Essonnes ont profité de leur position stratégique sur des grandes infrastructures régionales :

- **Corbeil s'est développé sur les berges de la Seine** autour du premier pont sur le fleuve, construit en amont de Paris. Il mettait en contact deux entités géographiques, faisant fonction de grenier à blé : le Plateau de Brie et le plateau du Hurepoix,

- **Essonnes s'est développé autour de l'actuelle R.N.7**, ancienne voie romaine et royale de Paris à Antibes. La borne à fleur de Lys qui se trouve le long de cet axe, au Nord du territoire communal rappelle qu'il s'agissait d'une route romaine qui reliait Lutèce à Agedincum (Sens) par la rive gauche de la Seine.

Sur la rive droite, un fort a été réalisé en **l'an 950** par le Comte Haymon. Ce fort était destiné à empêcher les incursions des Normands sur la Seine. Les soubassements en sont encore visibles aujourd'hui en bords de Seine. Ont ensuite été réalisées l'Eglise Saint-Guénault et la cathédrale Saint-Spire destinées à protéger les reliques de l'Evêque Saint Exupère. La cathédrale fut construite par le Comte Haymon vers le Xème siècle. Son chœur, de style gothique, date du XVème siècle. Elle fut restaurée après la révolution. L'édifice est précédé d'une porte monumentale qui constitue le reste de l'ancien cloître du XVIème siècle.

La ville s'est ensuite développée sur la rive gauche où le centre économique et religieux était protégé par des remparts. Un château a été construit dont le corps principal se situait sur l'actuelle place de la mairie. Un réseau important de souterrains reliait les différents édifices de la ville. Le premier collège y a été construit par Jacques Bourgoïn au cours du XVIIème siècle. L'hôtel de ville a été installé à côté des Grands Moulins, en bordure de Seine. Dans le centre ancien demeurent de nombreuses constructions qui font partie du patrimoine historique comme la maison de l'Arquebuse. **La rive droite est devenue plutôt un lieu de villégiature** ce qui s'est traduit par la construction de demeures remarquables.

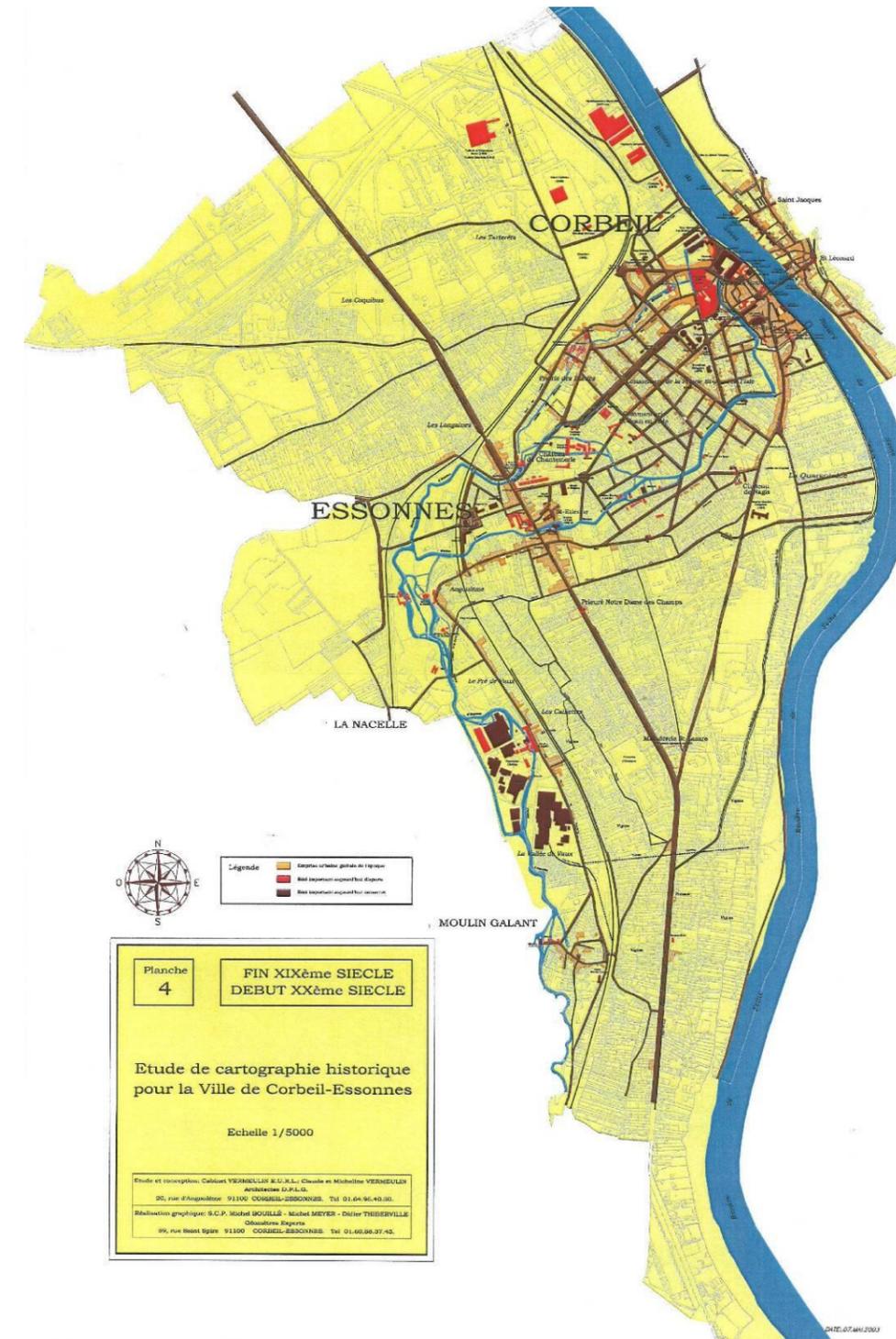
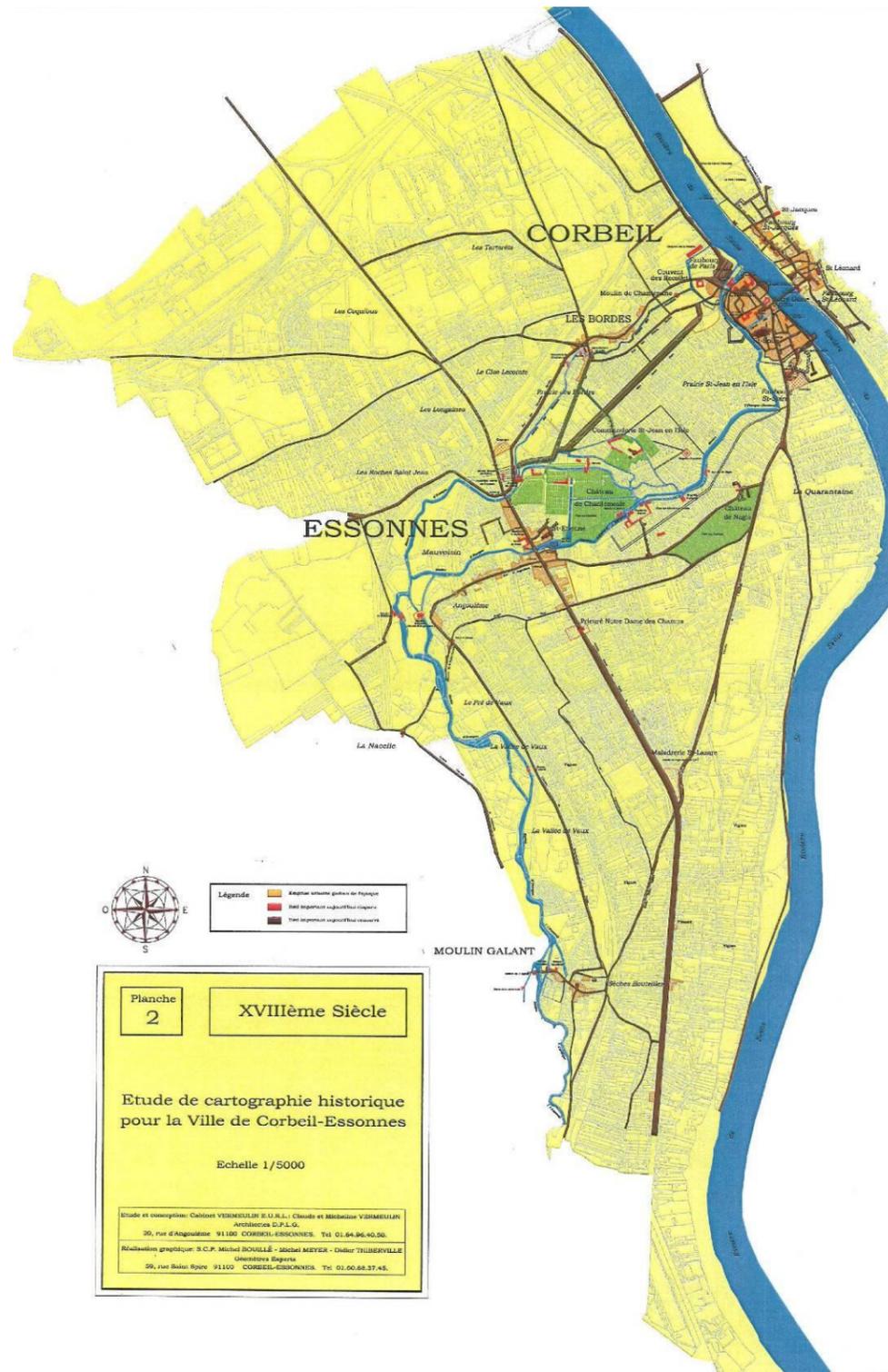
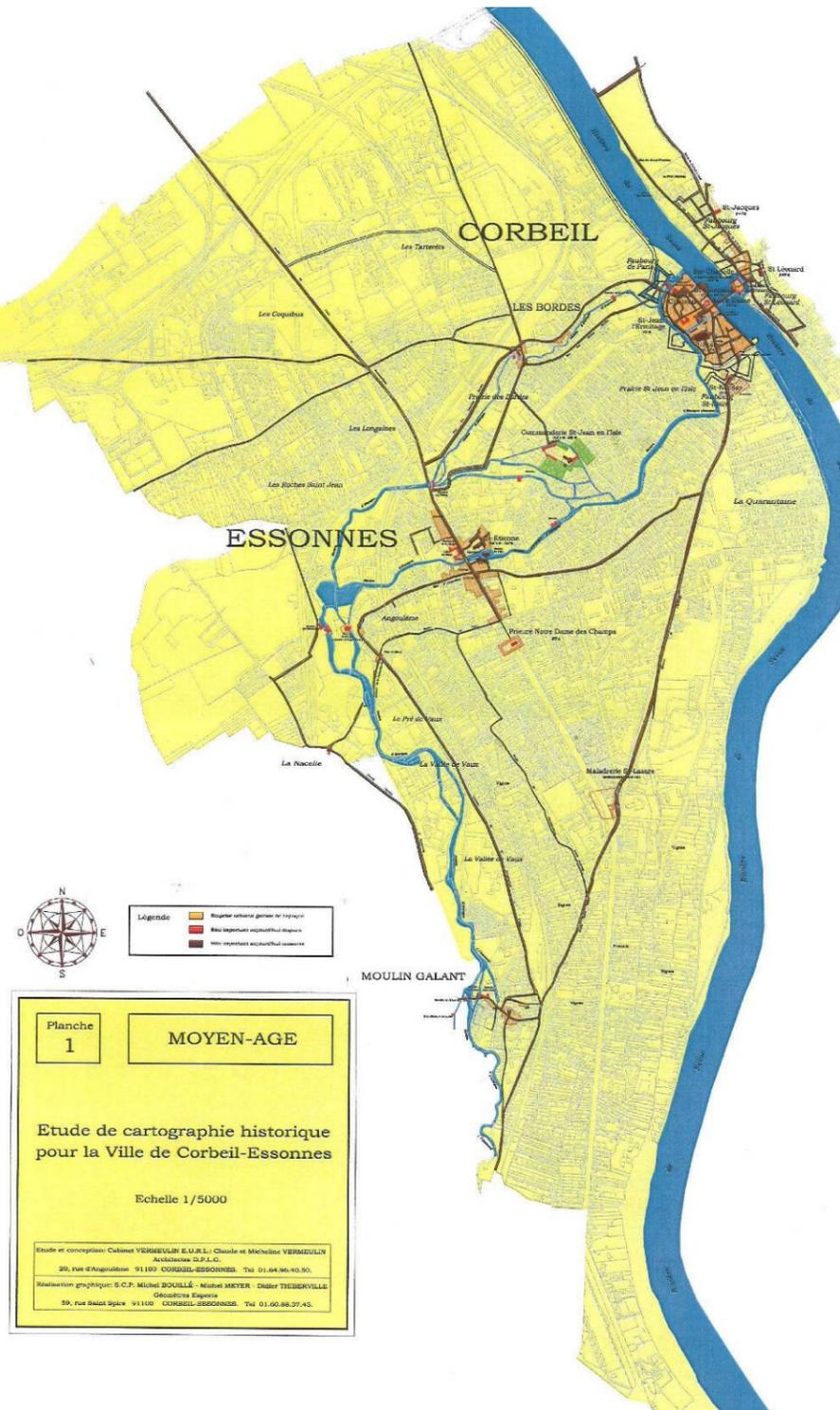
A l'origine, Corbeil et Essonnes étaient deux communes distinctes.

Les deux centres urbains disjoints étaient uniquement reliés par l'Essonne. **Puis des faubourgs se sont développés**, autour des voies longeant le pied des coteaux et limitant le site de la vallée de l'Essonne : les faubourgs de Chantemerle et des Bordes au Nord, avec les allées Saint-Jean et de Nagis au Sud.

Au Sud du territoire communal, les espaces ont eu une vocation maraîchère jusqu'à ce qu'une urbanisation diffuse se développe dans les 20 ou 30 dernières années.

La rivière Essonne a attiré de nombreuses activités industrielles. La qualité de l'eau a permis l'installation et le développement de moulins (déjà identifiés sur des cartes du XVIIIème siècle) puis de papeteries au XIXème siècle. Dès le XIIème siècle les moulins furent construits et commencèrent à fonctionner. Le premier moulin fondé à Moulin Galant, en 1120, était destiné à moudre le blé. La farine produite à partir du blé de la Beauce était transportée vers Paris par la voie fluviale. Il fut ensuite transformé en moulin à papier pour l'université de Paris.

Les étapes majeures de l'histoire urbaine de la ville



Au XVIIIème siècle, les moulins furent rachetés par les hospices de Paris qui firent reconstruire deux moulins, l'un sur la rive droite et l'autre sur la rive gauche de l'Essonne. Ils furent ensuite loués aux frères Darblay, qui en firent **les premiers moulins d'Europe**. Ils devinrent ensuite les Grands Moulins de Corbeil et au cours du XIXème siècle furent agrandis par la construction de nouveaux bâtiments à ossature métallique avec un appareil décoratif composé de pierres, de moellons et de briques. La tour constitue la construction la plus emblématique des moulins, elle abrite en partie haute un réservoir d'eau. Au cours du XXème siècle d'autres constructions sont réalisées dont les magasins à blé et à farine, les silos en béton et les bureaux de la direction.

La présence des moulins constituait toutefois un obstacle à la navigation fluviale sur l'Essonne, c'est pourquoi au cours du XIXème siècle a été entreprise la construction d'un canal (le canal de Chateaubourg). Il fut ensuite recouvert par les allées Aristide Briand, à la fin du siècle.

Au Sud, le territoire communal est marqué par la rive gauche concave de la Seine qui crée un relief abrupt peu favorable à l'urbanisation. Sur ce versant, l'urbanisation diffuse laisse une large place à des boisements. La qualité du site en fait aujourd'hui un quartier d'habitat recherché qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Le quartier du Moulin Galant était à l'origine un bourg constitué à partir de l'activité agricole et des moulins construits sur la rivière. Il a en outre profité de l'implantation de la voie ferrée dans la vallée de l'Essonne et de la création d'une gare à proximité des installations industrielles.

A l'emplacement des anciens remparts qui entouraient le vieux Corbeil se trouve maintenant la rue des Remparts. La Marie était alors installée sur le site où sont aujourd'hui les grands moulins. Existente encore aux abords de la place Galignani et de la rue du Grand Pignon des constructions qui sont les plus anciennes de la ville. La Halle du marché située place du Comte Haymon est construite à la fin du XIXème siècle, elle est considérée comme un édifice moderne pourvu de canalisations et éclairé au Gaz. Le centre ville comprenait de nombreux couvents et hospices.

La tradition de ville hospitalière est ancienne à Corbeil. Dès le Xème siècle, un Hôtel Dieu a été construit au centre de Corbeil, à l'emplacement de l'actuelle Place du Marché. Son renom a été accru par la présence de Gilles de Corbeil, médecin de Philippe Auguste. En 1860 a été construit un hôpital hospice. Puis l'hôpital édifié par les Frères Galignani à la fin du XIXème siècle.

Entre les deux Vallées de l'Essonne et de la Seine, **l'actuelle R.N.7 a été le support d'une urbanisation plus tardive et plus diffuse** qui se distingue par sa diversité de fonctions et de formes urbaines.

Les deux communes ont connu **une croissance liée au développement économique à la fin du XIXème siècle et au début du XXème siècle.** Outre le secteur de Papeteries, le développement industriel a été particulièrement marqué sur le site des Tarterêts avec l'installation et le développement d'entreprises qui ont fortement marqué l'histoire industrielle de la ville comme les établissements Decauville (chemins de fer et machines à vapeur), Gilardoni (tuilerie) et Doittau (féculerie).

L'urbanisation a connu par la suite une nouvelle phase de croissance avec la construction des grands ensembles d'habitat collectif sur l'éperon rocheux qui sépare la vallée de l'Essonne et la vallée de la Seine (Montconseil) et sur les pentes qui relient la vallée de la Seine au plateau Nord (les Tarterêts). Entre ces deux phases, et depuis le milieu des années soixante-dix, la ville a évolué principalement sous forme de maisons individuelles à l'exception d'une opération d'habitat collectif destinée à prolonger et créer un lien entre les deux centres qui ont donné leur nom à la ville. Plus récemment, la croissance de l'urbanisation s'est effectuée sur le plateau Nord sous forme de zones d'activités tertiaires et commerciales bénéficiant de l'effet vitrine de la R.N.104.

Avec la création de la Ville Nouvelle d'Evry au début des années 70, **Corbeil-Essonnes a perdu son statut de Préfecture.** Le départ de plusieurs structures administratives qui s'en est suivi (Services préfectoraux, Chambre de Commerce et d'Industrie, divers services de l'Etat), a entraîné le transfert d'un nombre important d'emplois de bureaux.

Il a aussi eu des conséquences indirectes sur l'économie locale : perte de clientèle pour les commerces et services locaux.

Depuis la fin des années 70, la ville a aussi connu la fermeture d'un certain nombre d'entreprises industrielles comme les papeteries. La reconversion de ces espaces et des bâtiments en friche constitue l'un des objectifs forts du présent PLU.

2.2. LE PATRIMOINE REMARQUABLE

Le patrimoine industriel

Si une partie du patrimoine industriel de Corbeil-Essonnes a disparu, comme les moulins du Peray, les bâtiments et les vestiges qui ont traversé les années marquent aujourd'hui encore l'identité de la ville.

Parmi ce patrimoine riche, on recense notamment les grands Moulins de Corbeil (19^{ème}-20^{ème} siècle), toujours en activité. Avec l'inscription de la tour élévatrice à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1987, les Grands Moulins représentent le seul exemple de bâtiment industriel protégé du département.



Les Grands Moulins



Autre site industriel remarquable, la Papeterie (19^{ème}-20^{ème} siècle) a aussi marqué l'histoire de la ville. Ce quartier se destine aujourd'hui à un vaste projet immobilier, dont une première phase est en cours. L'aménagement préserve et valorise certains vestiges du passé industriel de la Papeterie.



Vestiges industriels de la Papeterie



Le patrimoine religieux

Le patrimoine religieux de la ville a été pour partie amputé au fil du temps (églises Saint-Jacques, Saint-Léonard...). Les deux principaux bâtiments conservés sont ceux de l'église Saint-Etienne (12^{ème} siècle) et de la cathédrale Saint-Spire (14^{ème} siècle). Ces deux bâtiments, classés patrimoine historique, ont fait l'objet de travaux de restauration récemment.

La porte de l'ancien cloître Saint-Spire et l'ancienne église Saint-Jean de l'Isle (12^{ème} -13^{ème} siècle), aujourd'hui reconvertie en lieu d'exposition, sont également classées.



Travaux de restauration Cathédrale Saint-Spire / Eglise Saint-Etienne

Le marché couvert

Le marché couvert (1862) constitue également un élément de patrimoine important de la ville de Corbeil-Essonnes. Ces halles, caractéristiques des architectures métalliques qui ont vu le jour avec Baltard et Eiffel, sont inscrites à l'inventaire supplémentaire du patrimoine national le 16 février 1987. Le bâtiment est toujours utilisé dans sa fonction originelle.



Marché couvert de Corbeil-Essonnes

La borne fleur de lys n°21

La borne fleur de lys est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 22 mars 1934. D'époque gallo-romaine, elle signalait la route romaine qui reliait Lutèce à Agedincum (Sens) par la rive gauche de la Seine reprenant le tracé d'un sentier gaulois qui conduisait à la capitale des Sénonés.



La borne à fleur de lys n°21

Les équipements publics

La fin du XIX^{ème} siècle et le début du XX^{ème} ont marqué la ville de très nombreux bâtiments: bâtiments à usage scolaire (école Audiffred Bastide en 1894, Jean Jaurès en 1891, Moulin Galant en 1883, Léon cassé en 1896, Jean Macé en 1931, ...), hôtels de ville (Corbeil en 1904, Essonnes en 1910), sous-Préfecture, Tribunal de Commerce (1864), prison et gendarmeries de Corbeil et Essonnes, orphelinat offert par les frères Galignani en 1864, tout cela constituant un équipement nécessaire à l'accroissement de la population à cette époque.



Hôtel de ville / Ecole Jacques Borguoin

Enseignements :

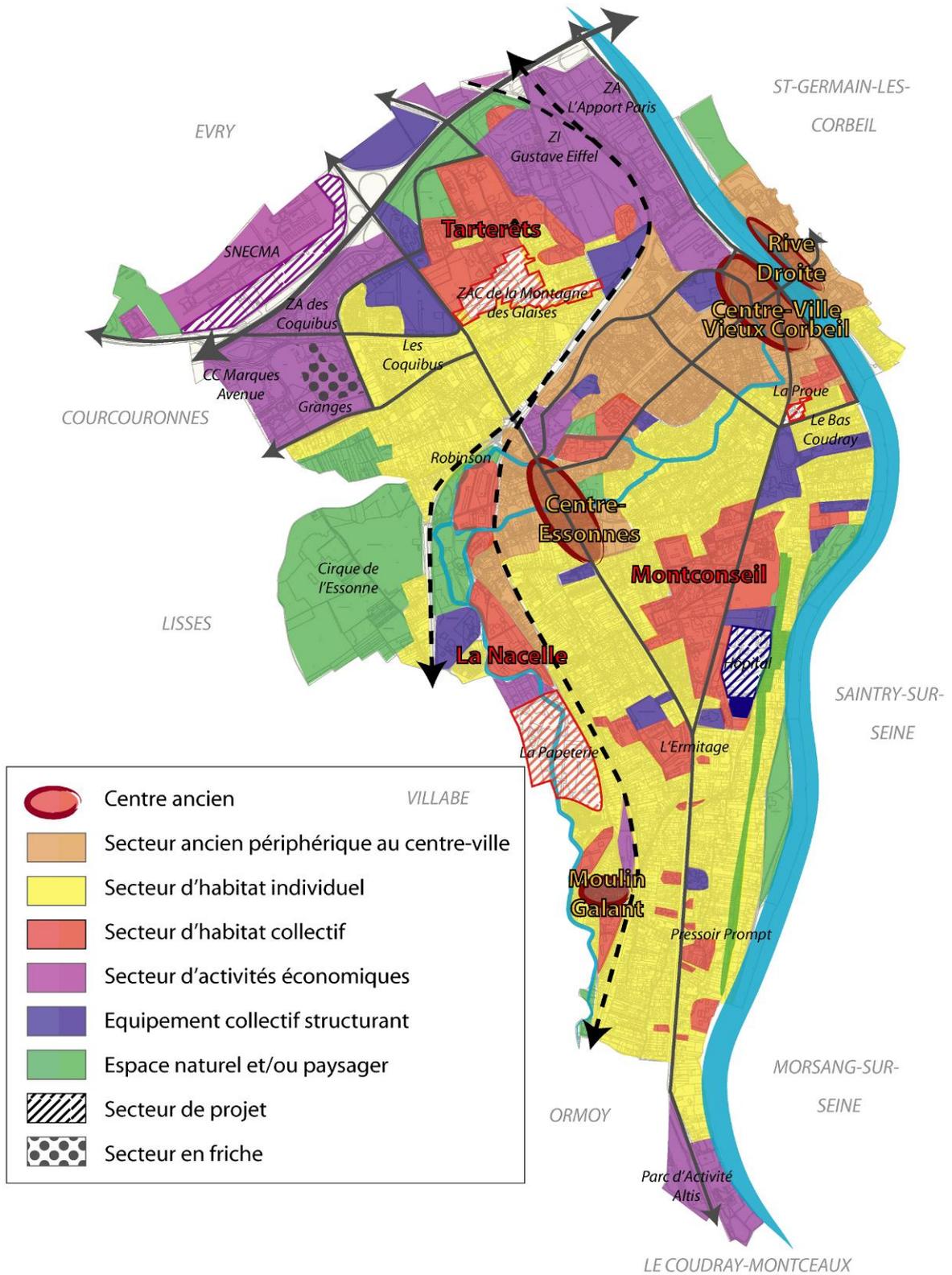
Une histoire riche marquée notamment par la présence de la Seine et de l'Essonne, à l'origine du développement industriel de la ville.

Un patrimoine architectural qui a en partie disparu mais dont certains éléments demeurent aujourd'hui.

Une ville dont le rayonnement et la vitalité ont décliné au cours des années 70 et qui est entrée dans un processus de revitalisation.

2.3. LA REPARTITION DES QUARTIERS ET LES FORMES URBAINES

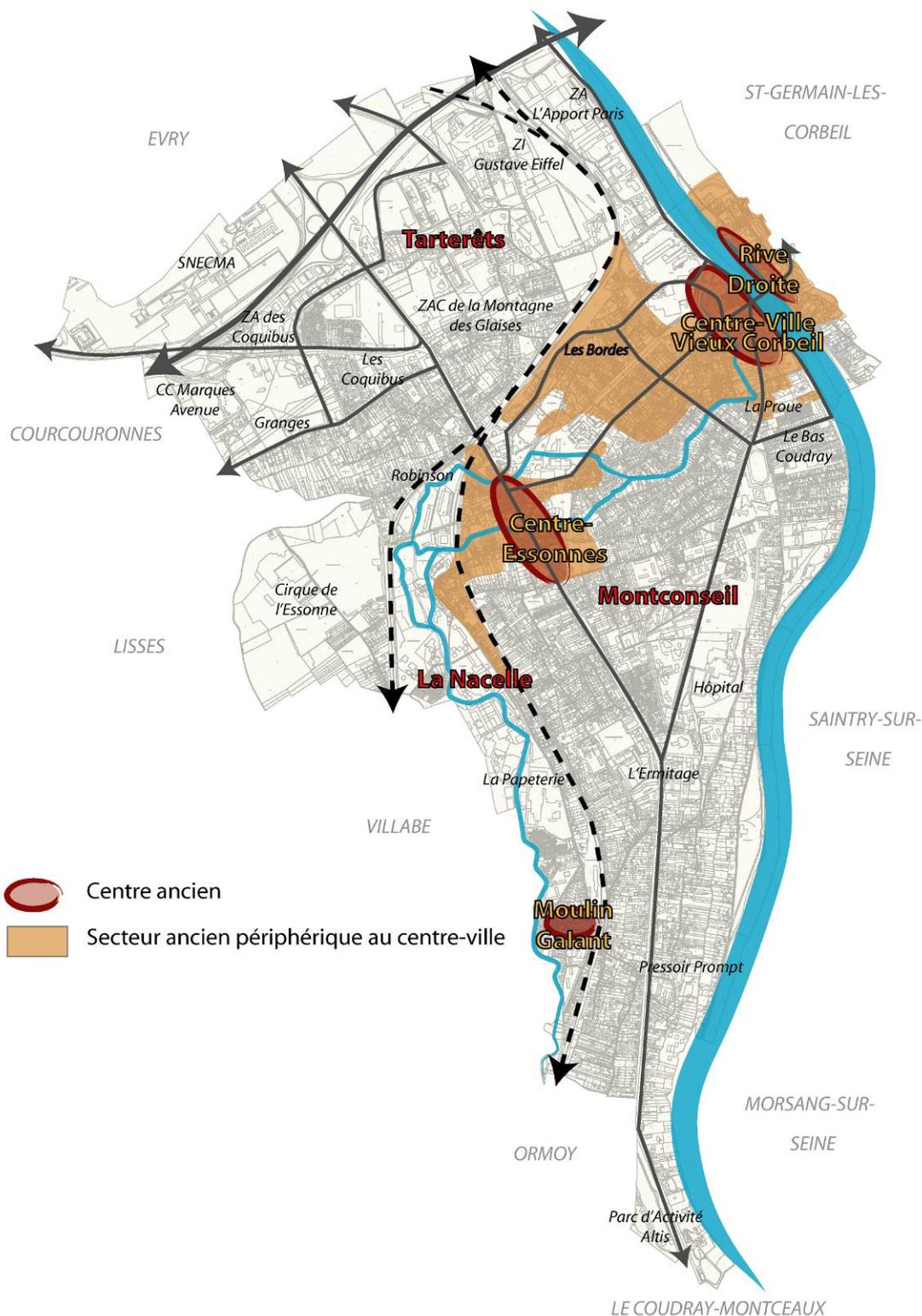
Les différents types d'occupation du sol sur la ville de Corbeil-Essonnes



Les quartiers anciens

Historiquement, l'urbanisation s'est structurée autour de quatre centres : Vieux Corbeil, centre Essonnes, la Rive droite et Moulin Galant.

Deux grandes catégories de quartiers anciens se distinguent : les quartiers qui ont conservé leur fonction centrale comme Vieux Corbeil et centre Essonnes et les faubourgs : la Rive droite, Les Bordes (autour de la rue du Général Leclerc) et Moulin Galant. Un tissu urbain ancien se déploie en périphérie de ces centres. Il s'agit notamment du quartier Chantemerle et du quartier de la gare.



Les bâtiments sont implantés le plus souvent à l'alignement en ordre continu. Dans les centres, les hauteurs varient de 2 à 5 niveaux (un rez-de-chaussée et de 1 à 4 étages) et les rez-de-chaussée comportent parfois des façades commerciales. En périphérie, les hauteurs sont plus faibles, souvent comprises entre 2 et 3 niveaux (un rez-de-chaussée et 1 ou 2 étages).

Ces quartiers présentent un réel intérêt architectural qui mérite d'être pris en compte. Ils offrent un cadre de vie urbain de grande qualité, notamment le vieux Corbeil avec sa rivière, ses places, ses monuments.

C'est un cadre qui se prête particulièrement bien au développement d'une animation urbaine et la création de lieux de rencontre : marchés, foire de Corbeil, etc.



De par sa richesse et sa diversité, le vieux Corbeil mérite une attention particulière et une mise en valeur.

Compte tenu de la présence d'un patrimoine architectural et historique au cœur des quartiers anciens, la Ville a entrepris des actions de réhabilitation et de revalorisation qui ont donné lieu, depuis 1994, à plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), et dont la dernière a été engagée en 2008 pour une durée de 5 ans.

Les principaux objectifs de ces actions sont de résorber le parc de logements vacants, de favoriser l'offre locatives de type T3 à T5, de poursuivre le ravalement des façades et de poursuivre les actions d'embellissement des façades.

Les quartiers Centre Essonnes, Vieux Corbeil et Chantemerle

Les deux centres anciens disjoints de la ville sont actuellement en perte de vitalité du fait du départ de plusieurs structures administratives et de la fermeture d'un certain nombre d'industries, qui ont entraîné une perte de chalandise et un appauvrissement de services locaux. Aujourd'hui, ils présentent tous deux des symptômes de quartiers anciens dégradés.

Ils sont actuellement touchés par un taux de vacance dans les logements anciens, représentant 1 logement sur 6 (Centre Essonnes) et 1 logement sur 5 (Vieux Corbeil).

Parallèlement, une pénurie de logements se fait sentir. Les offres sont rares et concernent majoritairement une typologie de petits logements ; studios et F2.

Près de 20% des demandeurs de logements de la ville souhaitent s'installer en centre ville, et près des deux tiers souhaitent obtenir un F3 ou un F4, ce qui indique un fort décalage entre l'offre et la demande. L'inadaptation des logements entraîne une sur-occupation et une forte rotation.

Les commerces sont également marqués par une vacance qui avoisine les 5% (Centre Essonnes) et 14% (Vieux Corbeil), ce qui provoque la fuite des enseignes nationales. L'offre commerciale et de service est moins variée, on constate la disparition des commerces de bouche notamment. De plus les petites surfaces commerciales disponibles sur les centres anciens ne correspondent pas aux attentes des commerçants, on retrouve alors une concentration d'activité et de services du même type (banque, restauration rapide, alimentation exotique, agences immobilières...)

Dans le centre d'Essonnes, l'absence de boucle commerciale constitue un frein à son attractivité. Les commerces sont en effet implantés en linéaire le long de la RN7 qui connaît d'importants flux de transit. Par ailleurs, les synergies entre la RN7 et les pôles de commerce tels Auchan et le marché ne jouent pas leur rôle de locomotive commerciale.

D'une manière générale, les liaisons douces sont peu développées au sein du quartier Centre Essonnes (trottoirs étroits, traversées dangereuses). De même, le stationnement est un problème récurrent dans le quartier constituant également un frein à l'attractivité du quartier. L'offre est utilisée à la fois par les résidents, les visiteurs et les pendulaires, alors qu'elle devrait être essentiellement réservée aux visiteurs sur ce secteur central.

Quant au **Vieux centre de Corbeil**, malgré les atouts patrimoniaux et environnementaux, la densité de l'offre commerciale n'atteint pas la taille que devrait avoir une ville de l'importance de Corbeil-Essonnes.

Le fonctionnement commercial du Vieux Corbeil est soumis à des fortes contraintes de circulation, de stationnement (les jours de marché) et d'accessibilité. Ses liaisons avec la rive droite sont difficiles, avec pour conséquences de limiter son aire d'influence principalement à la Rive Gauche.



Rue Saint-Spire, principale artère commerçante du Vieux Corbeil

Le **quartier Chantemerle**, déployé autour des allées Aristide-Briand, de la rue Féray et du Parc Chantemerle, constitue l'interface entre le Vieux Corbeil et le Centre Essonnes. A ce titre, il représente un secteur clé du développement des centralités de la ville et de l'amélioration de leur communication. Les larges allées A. Briand, qui recouvrent le canal de Chateaubourg, constituent notamment une opportunité dans la réalisation d'un maillage doux entre les deux centres anciens. La partie centrale de ces allées est aujourd'hui occupée par du stationnement. Un fois par an, elles accueillent la Foire de Corbeil-Essonnes.



L'attractivité des trois parcs publics des centres anciens (Chantemerle, Dalimier et Créty) pourrait être intégrée dans un nouveau plan de déplacement doux.

La rive droite



La Rive Droite, située sur le versant Brie de la Seine fait partie du centre ville de Corbeil bien qu'elle en soit séparée par le pont de l'Armée Patton. Elle se présente comme un secteur de ville à part, excentré, un faubourg en entrée de ville Est.

Cette séquence urbaine se caractérise par un tissu urbain à dominante résidentielle où le bâti présente de nombreux signes de désuétude.

Sa centralité n'apparaît d'emblée qu'au niveau de l'activité marchande de la place Saint-Léonard organisée autour d'une locomotive Franprix et quelques commerces de proximité et d'activités de restauration.

La Place Saint-Léonard reste néanmoins dominée par sa fonction automobile où se croisent les véhicules descendant depuis la côte de Saint-Germain vers le Pont de l'Armée Patton et ceux venant de Saintry vers la Francilienne et Evry.

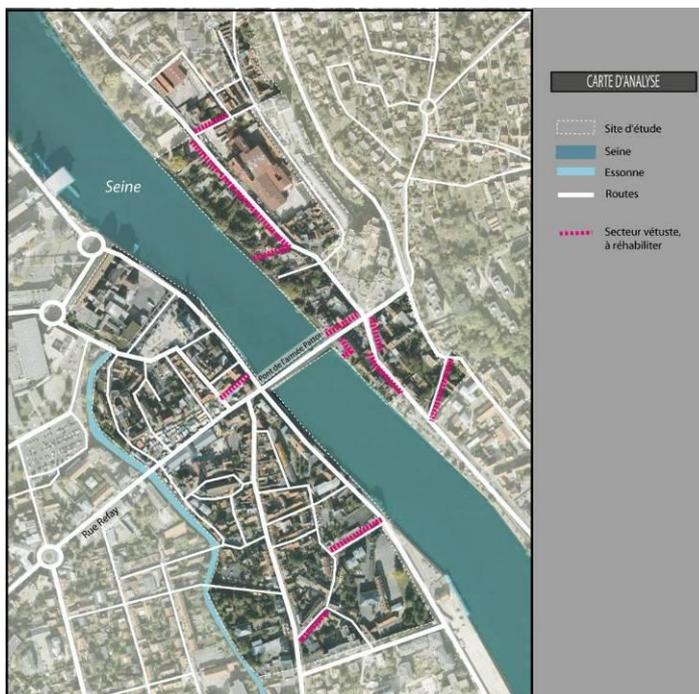
Le passage à 2 voitures de front rend la traversée extrêmement dangereuse pour les Personnes à Mobilité Réduite.

La structure viaire de ce morceau de ville ancien reste peu adaptée aux circulations douces, notamment pour rallier l'école du Paradis au nouveau Parc Darblay, excentrés par rapport au quartier, obligeant les parents et enfants, à emprunter des trottoirs trop étroits et dangereux, la vitesse des véhicules n'étant pas adaptée à cette configuration de ville ancienne.

On constate une forte occupation de l'espace public par les véhicules en stationnement dans toutes les impasses donnant vers la Seine : Port de la Motte, Port de Bercy, Parking Bellevue, Port de l'Etoile.

La commune de Corbeil-Essonnes a institué un périmètre d'études sur le secteur du centre ville ancien et sur la rive droite au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme

Les enjeux de ce secteur d'études sont multiples : réhabilitation du tissu vieillissant, mise en valeur du patrimoine architecturale, redynamisation commerciale, amélioration de la circulation automobile, augmentation de la place donnée aux piétons...



→ Moulin Galant

Ce secteur constitue une entité à part dans le grand contexte urbain des secteurs en mutation de la Nacelle et de la Papeterie plus au Nord.

Il est actuellement circonscrit entre la rue Paul Bert et la gare du RER à l'Est et les berges de l'Essonne à l'Ouest.

Il s'étire de part et d'autre de la Rue Grande et la rue Geoffroy, en sens unique. Perpendiculairement à cette trame viaire, ce secteur ancien présente également une série d'impasses le long desquelles s'inscrit un tissu ancien implanté à l'alignement et en mitoyenneté.



Cette entité urbaine et architecturale ancienne constitue un petit pôle d'animation urbaine organisé autour de la place du Moulin Galant qui accueille une mairie annexe et quelques commerces de proximité.

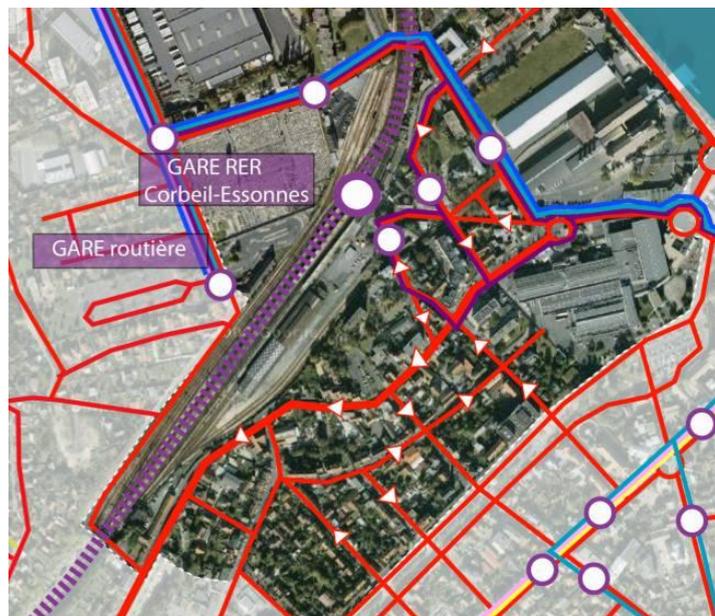
En limite communale de Villabé, sur Grande rue, ce secteur propose en bordure d'Essonne, un petit square aménagé et une offre de stationnement paysager.

→ Le quartier de la Gare

Ce secteur fait également l'objet d'un périmètre d'études au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme et aujourd'hui plusieurs réflexions d'aménagement sont en cours pour engager une vaste restructuration urbaine et paysagère de ce secteur clé de la commune.

Enfermé entre les voies ferrées et d'imposantes parcelles industrielles, le quartier de la Gare ne porte pas la centralité qu'impose son usage. L'espace ainsi contraint présente d'importants problèmes d'accessibilité. Le schéma de circulation, dicté par la nécessité de proposer du stationnement en linéaire sur voie, est composé de sens uniques. Ce schéma nuit à la lisibilité du quartier et désorientent les usagers, que ce soit en voiture ou en transport en commun. Le quartier est par ailleurs déconnecté de la Gare routière, uniquement accessible aux piétons depuis la Gare RER par un passage souterrain.

En outre cette configuration ne fait pas du quartier de la gare un secteur de passage : seuls les usagers de la Gare sont amenés à le traverser.



Par ailleurs la rue la Fayette connaît une importante circulation, car elle permet de relier les deux côtés de la ville séparés par les voies ferrées. Elle est fortement empruntée par les poids lourds des

activités limitrophes qui génèrent des nuisances sonores en particulier au carrefour de l'avenue Darblay et de la rue la Fayette.

D'un point de vue urbain, le quartier de la gare apparaît comme la superposition de constructions de styles, d'époques et de qualités très diverses, lui conférant un caractère hétéroclite.

Quelques éléments de patrimoine intéressants, aujourd'hui peu lisibles dans le quartier (cachés par d'imposants murs d'enceinte, relégués au second rang derrière de nouvelles constructions, ...) méritent une attention particulière de mise en valeur.

La demeure du préfet, constitue l'élément urbain le plus important du quartier. Elle s'insère dans un domaine arboré, clos par des murs d'enceinte.



Tête de proue à valoriser



Habitation qualitative en arrière-plan



Demeure du préfet

Dans le quartier, l'espace public se caractérise à la fois par la présence d'alignements d'arbres, par les faibles largeurs de trottoirs, et un usage à vocation de stationnement très marqué.

La place Henri Barbusse, parvis de la Gare de taille restreinte, ne joue pas pleinement son rôle d'espace central du quartier, animé, partagé de tous (absence de traitement qualitatif du sol, pauvreté de l'offre de commerces et services) et appelle à une action de qualification.



Place Henri Barbusse /Friche paysagère : ancien passage de la voie ferrée des Moulins



Aujourd'hui plusieurs réflexions s'engagent sur le quartier de la Gare. La requalification de cet espace apparaît être l'un des enjeux urbains fort des prochaines années à Corbeil-Essonnes.

A court et moyen terme, la transformation du quartier pourrait notamment être enclenchée par la mutation de parcelles institutionnelles, nombreuses au sein du tissu, couplée aux actions définies par le « contrat de pôle » dans la continuité du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France approuvé en 2000. (cf. partie Transports en Commun).

Certaines parcelles stratégiques ont d'ores et déjà été identifiées dans le cadre d'un diagnostic foncier élaboré en 2011, avec notamment pour objectifs d'ouvrir le quartier sur la Seine et d'étendre la centralité de la place Henri Barbusse.

A long terme, il s'agit d'engager une restructuration à plus vaste échelle du secteur de la Gare, avec comme ambitions :

- D'améliorer les accès à la gare pour les modes de circulations alternatifs,
- D'améliorer les différentes fonctions urbaines du secteur de la gare,
- De permettre le renouvellement urbain,
- D'établir les perméabilités vis-à-vis de la voie ferrée permettant de relier plus efficacement les quartiers nord au centre-ville.

Les quartiers d'habitat individuel

Ces quartiers occupent une grande partie du territoire communal. La plupart se sont constitués progressivement par division successive des terrains agricoles. Ils se différencient les uns des autres par la densité du bâti, la taille moyenne des parcelles, la hauteur des constructions, l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait, la présence ou non d'activités artisanales ou commerciales. Ces activités restent rares dans la majeure partie des quartiers, la fonction dominante étant l'habitat.

Une grande variété des styles architecturaux et une relative diversité dans la qualité des bâtiments est à noter. Certaines constructions qui présentent un réel intérêt architectural, mériteraient d'être conservées, notamment des maisons en meulière et des maisons dites « bourgeoises » datant de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle. C'est le cas en particulier des quartiers périphériques du centre-ville de Corbeil et des quartiers situés en bordure de Seine.



Dans les quartiers de la Vallée de l'Essonne (Robinson, Le Clos Lecomte...) la présence végétale est plus importante. Les quartiers sont constitués d'un parcellaire en lanières, résultant de l'exploitation historique de ces coteaux orientés vers le sud pour la culture de la vigne. Ils sont occupés par un bâti plus récent et dont la typologie architecturale est plus variée.

Il existe peu d'opérations de constructions individuelles groupées : on peut citer le quartier des Coquibus, les opérations de la rue Henri Berreau et de la rue Gutenberg. Dans ces quartiers, la densité est souvent plus forte que dans les autres quartiers d'habitat individuel. Les terrains sont plus petits et les constructions sont implantées en double mitoyenneté.

Maison en meulière dans les quartiers périphériques au centre-ville de Corbeil

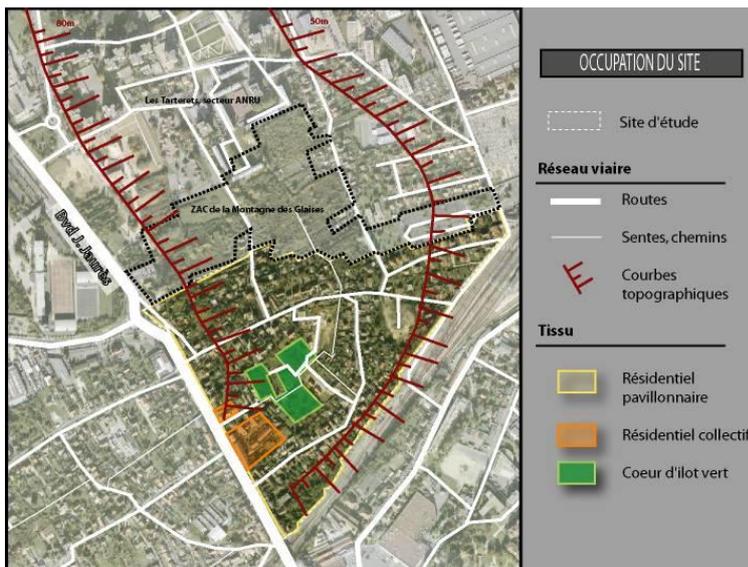


Habitat individuel dans le quartier des Coquibus

Globalement, il s'agit d'un tissu urbain assez aéré, qui contribue à la qualité du paysage communal, dont le cadre et mode de vie sont appréciés par leurs habitants.

Aujourd'hui, ces secteurs résidentiels tendent à muter face à la pression immobilière.

C'est la raison pour laquelle la ville a institué un périmètre d'études au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, sur une opportunité foncière dite « Le Clos Lecomte », enclavée et située à proximité de la gare.



Elle est intégrée dans un tissu d'habitat individuel implanté sur des parcelles en lanières, orientées perpendiculairement à la vallée de la Seine.

Ce secteur constitue aujourd'hui un espace libre d'un peu plus de 2 hectares, circonscrit dans un quartier pavillonnaire et enclavé.

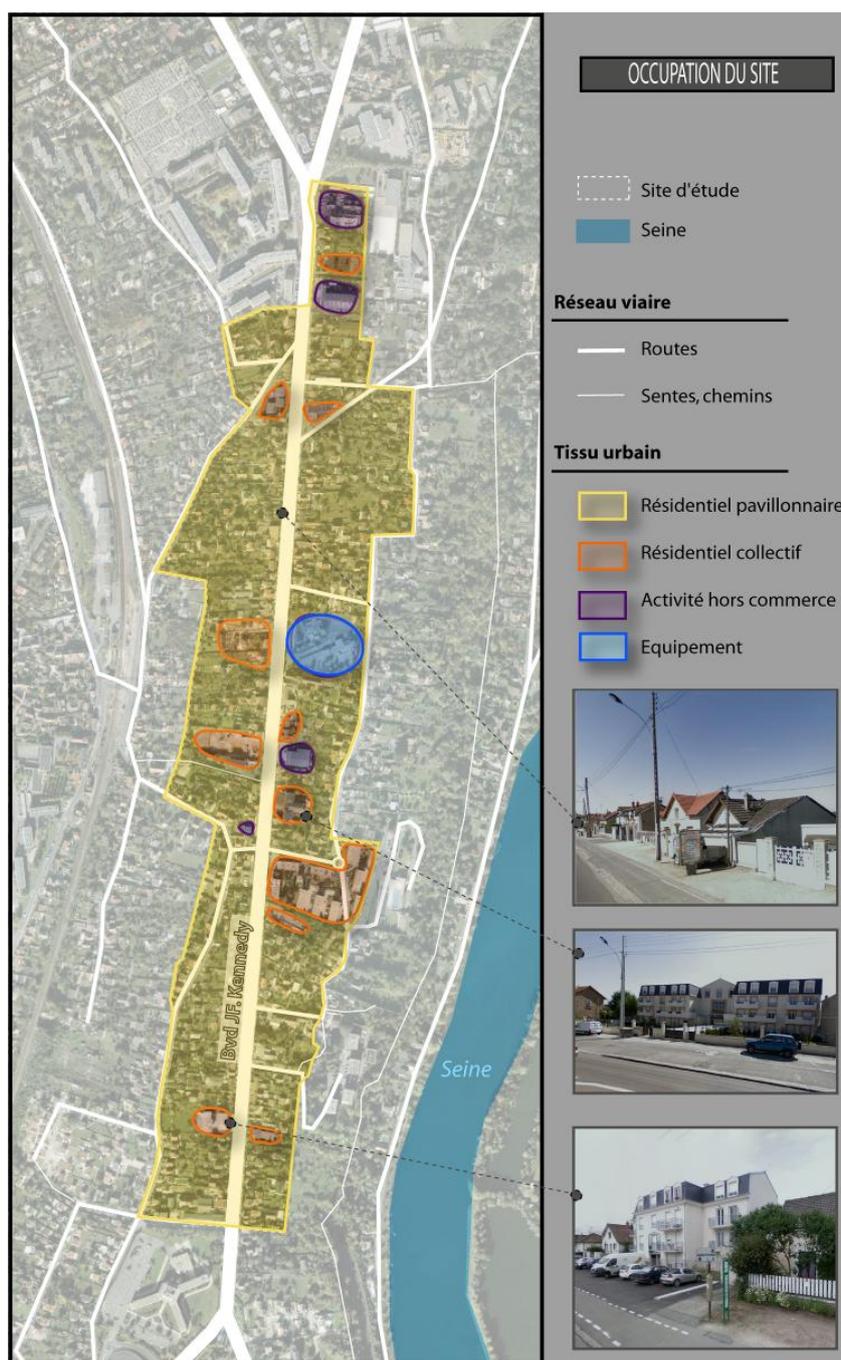
Le quartier dans lequel il s'insère n'est accessible que depuis une seule sortie en sens unique sur le boulevard Jean Jaurès et n'a que pour seule desserte, le sentier du Clos de la Montagne. La question du désenclavement de ce quartier est posée et de son lien avec le nouveau quartier de la Montagne des Glaises se pose.

La ville a institué un périmètre d'études au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, le long de la RN7 au niveau de l'avenue Kennedy.

Ce secteur pavillonnaire connaît de façon récente une mutation particulièrement importante le long de cet axe urbain dont la valorisation est en cours d'étude.

Ce tissu résidentiel a pour particularité de reposer sur un parcellaire rural étroit et de forme laniérée, issu d'une ancienne activité de maraîchage. Celui-ci se ponctue actuellement de plusieurs opérations de collectifs R+3, qui viennent s'implanter sans cohérence de retrait depuis l'espace public. Elles investissent les cœurs d'îlots sur trois voire quatre rangs au sein d'un pavillonnaire traditionnel, sans réelles recherches de transitions paysagères.

Actuellement, la Ville cherche à modérer cette densification pour préserver les espaces pavillonnaires et les cœurs d'îlots, limitrophes.

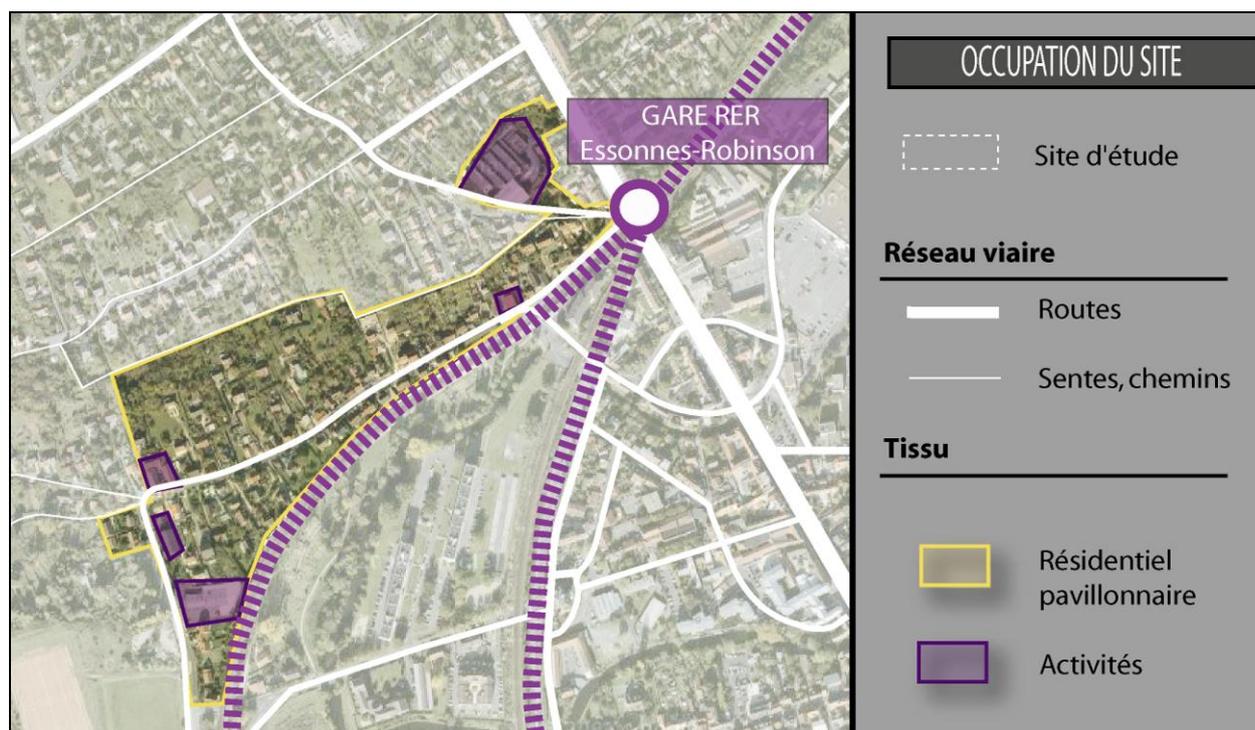


De la même façon, la ville a institué un périmètre d'études au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, sur le secteur dit Robinson.

Il s'agit d'un secteur à dominante pavillonnaire inscrit, malgré sa proche localisation de la gare Essonnes-Robinson, dans un cadre paisible et verdoyant particulièrement qualitatif. Il est aujourd'hui desservi par un maillage à son échelle (voies étroites, chemins, sentiers...).

La morphologie de ce tissu résidentiel présente un premier rang de maisons implantées à l'alignement de manière discontinue préservant ainsi des perspectives verdoyantes sur des cœurs d'îlots. Au-delà, ce sont pour la plupart du temps trois rangs de parcelles pavillonnaires en drapeau qui se sont développées.

Actuellement, de premiers signes de pression immobilière existent et la Ville cherche à préserver ces espaces résidentiels et leurs cœurs d'îlots paysagers



Enseignements

Les quartiers d'habitat individuel représentent une part importante de la zone urbaine. Ils constituent un tissu urbain assez aéré. La présence de jardins contribue à la qualité des paysages.

Ils correspondent à un cadre et à un mode de vie appréciés par leurs habitants. Ces quartiers n'ont pas vocation à être densifiés, c'est la raison pour laquelle la ville a institué des périmètres d'études sur certains secteurs au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, pour pallier à la pression immobilière qui a entraîné leur déstructuration. Les formes urbaines actuelles seront donc conservées et protégées, pour éviter tout engorgement des quartiers.

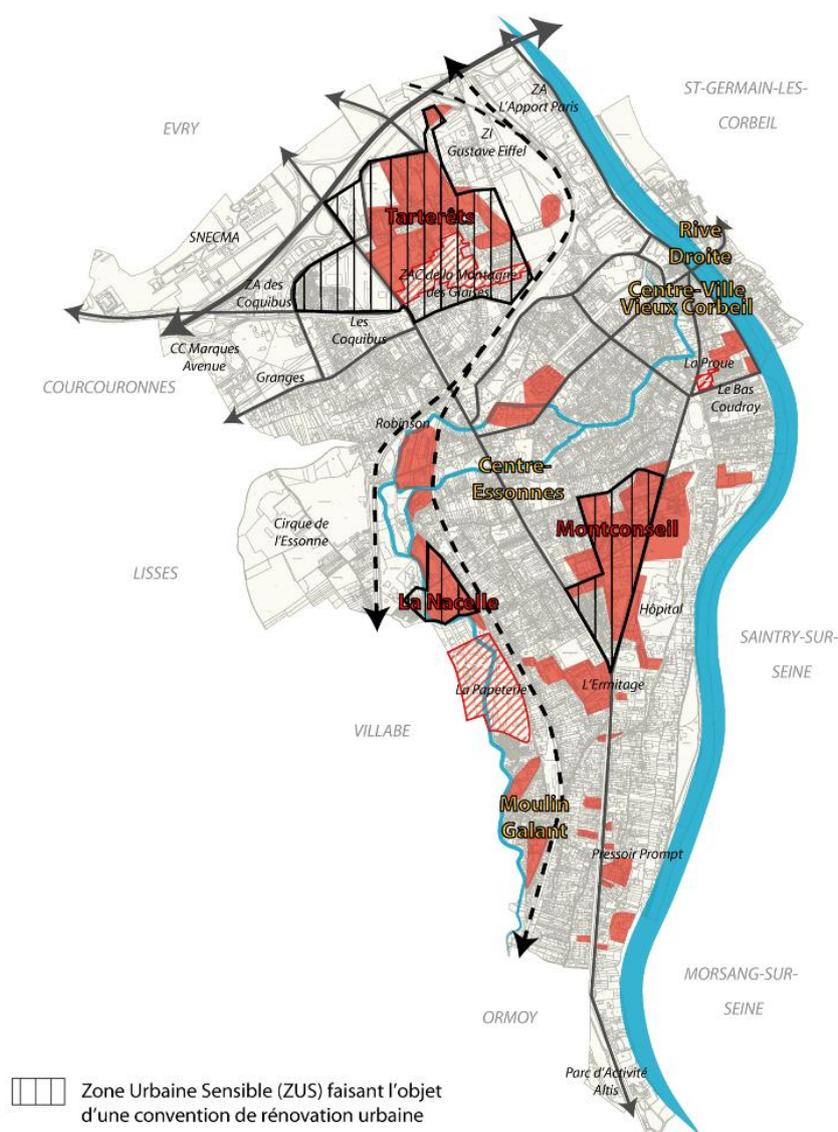
Les quartiers d'habitat collectif

L'évolution de l'urbanisation de Corbeil-Essonnes est marquée dans les années 60 et la première moitié des années 70, par la construction de grands ensembles d'habitat collectif qui se caractérisent par leur forme urbaine typique de leur période de construction : barres et tours. Les hauteurs sont relativement élevées. Il s'agit notamment des quartiers d'habitat social des Tarterêts, de Montconseil et de la Nacelle, qui au fil du temps se sont paupérisés.

La ville de Corbeil-Essonnes est ainsi inscrite dans un important processus de renouvellement urbain de ces quartiers de grands ensembles. Il s'opère dans le cadre de conventions avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, depuis 2004 pour le quartier des Tarterêts et depuis 2007 pour les quartiers de Montconseil et La Nacelle.

Les différents projets menés visent à changer l'image de ces quartiers, à travers des démolitions-reconstructions, constructions, réhabilitations, résidentialisations et requalification des espaces publics.

L'habitat collectif est aussi constitué des petites résidences disséminées sur le territoire communal et mieux intégrées dans le tissu urbain existant grâce à des hauteurs d'immeubles moins élevées et comprenant un nombre de logements moins important.



A ces grands ensembles et ces résidences, viennent s'ajouter depuis ces dernières années des nouveaux quartiers d'habitats collectifs émergents (la Papeterie, le boulevard Henri Dunant) et des opérations immobilières ponctuelles (boulevard JF Kennedy, notamment).

→ Les nouveaux quartiers collectifs

Deux nouveaux quartiers de collectifs émergent sur le territoire corbeil-essonnois : la Papeterie et le boulevard Henri Dunant. Les opérations immobilières en cours sur ces deux sites sont nombreuses. Elles répondent en partie au besoin de reconstitution de l'offre social dans le cadre des projets ANRU.

Le nouveau quartier collectif du Boulevard Henri Dunant

Le boulevard Henri Dunant est aujourd'hui un des principaux quartiers collectifs de la ville. Face au quartier Montconseil en renouvellement, et à proximité de l'ancien hôpital, de nombreuses opérations immobilières ont vu le jour ces dernières années.

Entre 2000 et 2010, les Permis de Construire accordés sur le boulevard Henri Dunant représentent **plus de 1300 logements collectifs**, dont une grande partie a d'ores et déjà été livrée. La promotion privée constitue la majorité de l'offre de logements.

C'est donc un quartier neuf qui se déploie aujourd'hui sur les coteaux de la ville, dans un cadre paysager exceptionnel.

La plupart des immeubles construits sont implantés au sein de petites résidences privées clôturées et arborées. Il s'agit de bâtiments de 5 à 6 étages, d'architecture moderne.

Ce nouveau quartier présente une compacité importante, avec des prospects relativement faibles entre les bâtiments.

Pour l'heure cette urbanisation résidentielle n'a pas été accompagnée de développement commercial.



Opération « les jardins du belvédère », boulevard Henri Dunant

Le site de la papeterie : un nouveau secteur résidentiel

Le site industriel de la papeterie s'étend sur 14 hectares environ comprenant un bras de l'Essonne. Il est aujourd'hui en cours de chantier et une partie des façades des bâtiments industriels ont été conservées pour l'accueil d'équipements publics et commerciaux. Une partie des logements situés au sud de l'opération a déjà été livrée.

Ainsi, le site de l'ancienne papeterie représente une réserve foncière que la ville entend valoriser par un aménagement urbain répondant aux objectifs suivants :

- Créer un véritable quartier à vocation résidentielle susceptible d'accueillir une mixité urbaine tout en s'inscrivant dans le cadre de la politique de l'habitat définie conjointement entre l'Etat et la ville ;
- Proposer une diversité de logements, une offre de services aux habitants, notamment sur le plan des équipements, des espaces publics et des activités commerciales ;
- Obtenir une intégration environnementale et paysagère réussie avec notamment la mise en valeur de l'Essonne.
- Restaurer et mettre en valeur les éléments de patrimoine industriel,
- Aménager un réseau dense de circulation douce, connecté à la voirie principale.



Le chantier en cours

Le programme concourt à la réalisation d'environ 90 000 m² de surface de plancher pour le logement, en quatre tranches.

Il faut y ajouter les commerces (environ 3500m²), et des équipements publics d'infrastructure d'accompagnement et de superstructure (école).

Des voiries structurantes et des circulations douces sont également prévues pour relier les différents secteurs résidentiels aux divers pôles d'animation:

Les travaux, débutés en 2010, se dérouleront jusqu'en 2014.

La première phase d'aménagement des 14 hectares du site de la Papeterie est aujourd'hui achevée avec la réalisation de 120 logements sociaux, d'un foyer jeunes travailleurs (147 chambres), d'une maison expérimentale d'accueil spécialisée (40 lits) et de 336 logements en accession.

Il est à noter que la construction de logements sociaux sur le site de la Papeterie participera à la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis sur les secteurs de Montconseil, et de la Nacelle dans le cadre du projet ANRU.

→ Les résidences et petits ensembles de collectifs

Hors secteurs de grands ensembles et nouveaux quartiers de la Papeterie et du boulevard H. Dunant, l'offre d'habitat collective est aussi composée de petites résidences disséminées dans le tissu urbain et notamment au sein des secteurs pavillonnaires.

L'Ermitage

L'Ermitage est un quartier d'habitats collectifs composé de 5 barres R+4 et d'une petite tour R+8, qui accueille quelques commerces en rez-de-chaussée dont une superette. Le quartier est organisé autour d'un espace vert central et équipé d'un terrain de football.

Il est situé au carrefour de l'Ermitage, au croisement de la RN7 et du boulevard Henri Dunant, jouissant ainsi d'une accessibilité directe depuis les grands axes de la ville. Le quartier est délimité au Nord par le cimetière, au Sud par 3 petits immeubles de hauteur R+4. En frange Ouest, l'Ermitage est en contact direct avec un tissu pavillonnaire.

Dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion sociale (CUCS) signé le 12 mars 2007, une Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) a été créée sur le quartier de l'Ermitage. Il s'agit d'une zone urbaine défavorisée ouvrant droit à des exonérations fiscales aux entreprises qui y sont implantées



Photo et vue aérienne du quartier de l'Ermitage

La résidence du Val de l'Essonne

A proximité du quartier de l'Ermitage, un autre secteur de collectif s'est développé. Il s'agit de la résidence Val de l'Essonne. Elle est constituée 4 immeubles identiques R+4, redécoupés chacun en 3 sous-unités distinctes implantées de manière contigüe avec un retrait, et bénéficiant de leur propre entrée.

Ce secteur est desservi en impasses et uniquement accessible depuis la rue Georges Le Du. Le quartier est inséré dans un tissu pavillonnaire et en limite du cimetière.



Photo et vue aérienne de la résidence Val de l'Essonne

Le quartier collectif rue L. Baudoin et la résidence la Vallière

Le quartier collectif rue Louis Baudoin se compose de 7 bâtiments R+4. Ces petits collectifs présentent une façade Est d'architecture relativement austère et une façade Ouest plus qualitative avec balcons et baies plus importantes.

La résidence la Vallière, en continuité directe du quartier rue Louis Baudoin, se compose de trois bâtiments de R+3, jouissant de baies plus importantes et pour certains appartements de balcons. Il s'agit d'une résidence privée.

Les deux ensembles sont situés au cœur du tissu pavillonnaire du Pressoir Prompt.



Quartier collectif, rue L. Baudoin, façade Est / Façade Ouest



Vue aérienne des 2 quartiers collectifs / Résidence La Vallière

Le quartier collectif du chemin de Cavignon

Le quartier de collectifs du chemin de Cavignon est composé de 5 immeubles de hauteurs R+5. Il s'agit d'immeubles de logements sociaux gérés par Immobilière 3F. Cet ensemble de collectifs jouit d'un environnement paysager exceptionnel en plein cœur d'un espace boisé, entre la Seine et le Boulevard Kennedy, axe sur lequel il est directement connecté.

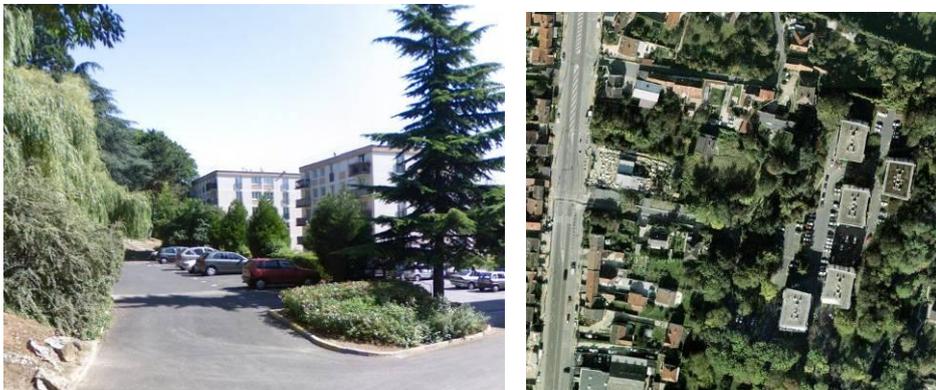


Photo et vue aérienne du quartier collectif du chemin de Cavignon

La résidence Les Allées de l'Essonne

Malgré une situation très contrainte par les voies de RER qui encerclent le quartier, les habitants de la résidence les Allées de l'Essonne profitent d'un cadre de vie relativement agréable, dans un espace de verdure, proche du Parc de la Nacelle et directement reliés à la Gare Essonnes-Robinson par des cheminements piétons.

La résidence, construites dans les années 1960, se compose de deux grands d'immeubles identiques de hauteur R+7, et accueillant chacun 135 appartement. Ils ont fait l'objet d'une opération de rénovation en 2009.



Photo et vue aérienne de la résidence Les Allées de l'Essonne

La résidence de la Dauphine

La résidence de la Dauphine est un ensemble de 4 immeubles R+5 organisé autour d'un espace vert central. Elle est située à l'interface entre un tissu très pavillonnaire et le grand ensemble de Montconseil qui fait l'objet d'un important projet de rénovation. Bien qu'intégrée au périmètre ZUS et ANRU de Montconseil, la résidence n'est pas incluse dans le périmètre opérationnel du projet de rénovation.

La résidence est bien desservie, notamment par la rue de la Dauphine, qui permet de relier transversalement la rue de Paris au boulevard Henri Dunant.



Photo et vue aérienne de la résidence de la Dauphine

La résidence Emile Zola

La résidence Emile Zola se compose de trois petits immeubles R+7 contigus implantés en retrait les uns par rapport aux autres.

Situé au Nord de la ville, entre la Francilienne, les voies ferrées et le zone d'activité Gustave Eiffel, cette modeste résidence de seulement 3 bâtiments souffre d'un enclavement très fort.

Malgré la proximité du quartier des Tarterêts, aucune liaison automobile ne permet de créer une interaction entre la résidence Emile Zola et son environnement. En revanche, un accès piétons a été réalisé pour relier la résidence Emile Zola à la rue Strathkelvin qui dispose d'arrêts de bus, d'un marché et de commerces.



Photo et vue aérienne de la résidence Emile Zola

Résidence Angoulême

La résidence Angoulême est un ensemble de bâtiments collectifs variant entre R+2+C et R+3+C, de construction récente (1993). Elle représente 46 logements, implantés le long d'une impasse privée. Située en bordure du Parc de la Nacelle, la résidence jouit d'un environnement naturel de qualité.



Photo et vue aérienne de la résidence Angoulême

La résidence du Baron Larrey

La résidence du Baron Larrey, réalisé en 1995, se compose de 3 petits bâtiments qui représentent total 63 logements. Avec 4 niveaux, les hauteurs restent limitées et tous les occupants profitent d'un balcon.

Situés à proximité de l'ancien hôpital, sur les hauteurs des coteaux, les appartements jouissent d'une exceptionnelle sur la vallée de la Seine et les coteaux de la rive droite.



Photo et vue aérienne de la résidence du Baron Larrey

→ Les opérations collectives isolées

L'offre collective est également présente sous forme d'opérations immobilières isolées, ponctuelles qui se font au gré des opportunités foncières, dans les secteurs où le PLU de 2005 l'autorise. C'est notamment le cas le long du boulevard Kennedy, où le tissu pavillonnaire tend à muter sous la pression immobilière.

Ces opérations posent des problèmes d'intégration dans leur environnement. Les transitions habitat individuel/habitat collectif sont à prendre en compte d'avantage et l'impact de la densification sur la circulation automobile et le stationnement doit être mieux évalué.

Compte tenu de la configuration laniérée des parcelles et de la réglementation assez permissive du PLU de 2005 sur ces secteurs (zone UE), ces opérations immobilières se composent souvent d'immeubles implantés sur plusieurs rangs en profondeur.



Photo et vue aérienne d'une opération immobilière sur 2 rangs, boulevard J. Kennedy

L'encadrement de ces opérations collectives ponctuelles est un des enjeux majeurs du présent PLU. Il s'agira à l'avenir de favoriser des transitions plus progressives entre les différents tissus urbains.

→ Les grands ensembles en rénovation

Les trois quartiers d'habitat social, à savoir Les Tarterêts, le Nacelle et Monconseil, ont fait l'objet d'études de diagnostics sociaux et urbains approfondis menées conjointement par la ville et les organismes HLM concernés, en collaboration avec les services de l'Etat, de la Région et du Département. Ces diagnostics ont débouché sur l'élaboration de schémas de référence urbains.

Ils ont fait l'objet de deux conventions partenariales signées entre l'ANRU, l'État, les bailleurs sociaux et la ville pour la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine :

La convention financière ANRU du projet de rénovation urbaine des Tarterêts pour 2004-2008 a été signée le 20 novembre 2004, et son premier avenant le 29 août 2007.

La convention financière ANRU du projet de rénovation urbaine de Montconseil – La Nacelle pour 2007-2012 a été signée le 29 août 2007 à la suite d'un protocole de préfiguration signé le 26 juillet 2006.

De plus, chacun des quartiers a fait l'objet d'un périmètre de Zone Urbaine Sensible (ZUS). Il s'agit de territoires infra-urbains définis par les pouvoirs publics pour être la cible prioritaire de la politique de la ville, en fonction des considérations locales liées aux difficultés que connaissent les habitants de ces territoires.

Depuis la signature des conventions ANRU, les Programmes de Rénovation Urbaine réalisés sur les trois quartiers Tarterêts, Montconseil et la Nacelle génèrent d'importants travaux aux enjeux considérables pour la Ville. Ces chantiers en cours impliquent en effet une transformation profonde du parc de logements et des équipements.

bilan des constructions au titre du 1/1 convention ANRU, Juillet 2012

Synthèse (selon conventions ANRU actuelles)	Localisation			Logements	Typologie			Etat d'avancement			
	Sur site ZUS	Hors site	Hors commune		PLUS	PLUS-CD	PLAI	Livrés	en travaux	à réaliser	non localisés
Tarterêts	321	341	1	663	74	502	87	482	117	64	-
Montconseil	317	488	103	908	436	358	114	654	41	213	-
La Nacelle	108	0	30	138	107	21	10	138	0	0	-
TOTAL	746	829	134	1709	617	881	211	1274	158	277	-

bilan des démolitions, Juillet 2012

Synthèse (selon conventions ANRU actuelles)	Logements	Achévé	en travaux	à réaliser
Tarterêts				
Démolitions	663	400	0	263
Montconseil				
Démolitions	908	708	0	200
La Nacelle				
Démolitions	135	135	0	0
TOTAL				
Démolitions	1706	1243	0	463

Les Tarterêts

→ Le quartier des Tarterêts, avant le projet de rénovation

Le quartier des Tarterêts où réside près du quart de la population de Corbeil-Essonnes en 2004, est alors caractérisé par un relatif enclavement. Il est délimité par la Francilienne au Nord, la R.N. 7 à l'Ouest, le faisceau de voies ferrées à l'Est et la friche de la Montagne des Glaises au Sud.

Les principales voies contournent le quartier et l'organisation des circulations à l'intérieur du quartier n'est pas très lisible. Les entrées Ouest et Est du quartier sont « confidentielles » et un manque de perméabilité au sein même du quartier est à constater.

Implanté sur un terrain en pente avec vue sur la vallée de la Seine, le site est particulièrement intéressant. Les franges du quartier constituent un réel potentiel de développement, compte tenu de la proximité de la Francilienne et de la R.N. 7.

A cette époque, le quartier est également marqué par une forte densité de logements sociaux comprenant des barres et de hautes tours : 2 832 logements dont 75% de logement sociaux.

Il concentre des populations en situation de précarité et de pauvreté, et la paupérisation ainsi que la fragilisation des ménages sont croissantes.

Les logements construits principalement entre 1961 et 1977 ont déjà bénéficié d'une première réhabilitation mais nécessitent une requalification ambitieuse.

Immeubles de grands ensembles du quartier des Tarterêts



Le quartier des Tarterêts est à l'époque caractérisée par une offre riches d'équipements (scolaire, culturels, sportifs...). En revanche, les commerces sont quasi absents.

→ Le quartier des Tarterêts, au cœur des politiques de la ville

Le quartier des Tarterêts est le premier quartier prioritaire « politique de la ville » de Corbeil-Essonnes. Le quartier s'est inscrit dans l'ensemble des mesures initiées par la « politique de la ville » avec en particulier :

- Le classement en 1997 en Zone de Redynamisation Urbaine.
- La mise en œuvre en 1999 du Grand Projet de Ville commun au site des Tarterêts et des Pyramides à Évry (signature d'une convention cadre en mars 2001).
- Le classement au 1er janvier 2004 en Zone Franche Urbaine.
- La signature le 20 novembre 2004 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, d'une convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine du quartier des Tarterêts sur la période 2004-2008.
- La signature de 5 avenants à la convention entre 2005 et 2012.



Vue aérienne du quartier des Tartierêts (délimitation de la ZUS des Tartierêts)

→ Le projet de renouvellement urbain du quartier des Tarterêts

Les objectifs originaux de la convention partenariale ANRU de 2004 devaient permettre de parvenir de :

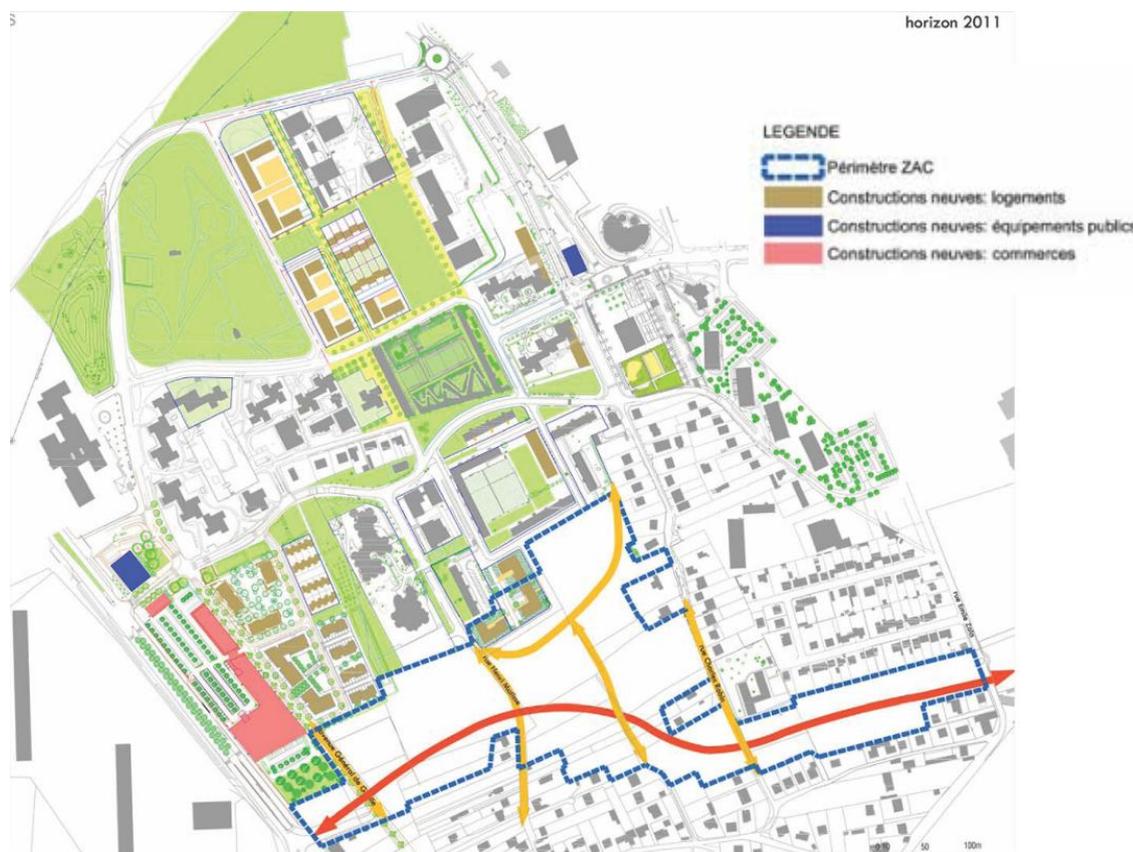
- *La réorganisation du tissu urbain en proposant l'aménagement de lanières végétales s'appuyant sur le relief et l'amélioration / restructuration du réseau viaire.*
- *L'amélioration du parc social existant et l'amélioration de la mixité des fonctions.*

En 2005 et 2006, deux avenants ont été signés afin de compléter le programme mis en place et le rendre plus cohérent avec les attentes des partenaires et les intentions du porteur de projet.

En 2007, ces objectifs initiaux ont été complétés par l'avenant dit « lourd » n°3 exprimant notamment les nécessités :

- *D'amélioration des équipements alors présents sur le territoire,*
- *D'accueil de nouvelles activités économiques et l'insertion d'une mixité de l'habitat accrue.*

En 2010 enfin, l'avenant n°4 à la convention a permis l'adaptation du programme opérationnel de plusieurs interventions et notamment sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Corbeil-Essonnes, l'affectation de nouveaux crédits de manière à répondre à ces nouveaux programmes, le redéploiement des lignes d'économies finalement réalisées, le réajustement du calendrier opérationnel et l'adaptation du plan de financement des opérations subventionnées.



Les grandes orientations sur le quartier des Tarterêts, à moyen terme (Source : Groupe d'Architecture Ellipse, janvier 2007, étude d'impact de la ZAC de la Montagne des Glaises)

Etat d'avancement du projet de renouvellement urbain du quartier des Tarterêts

La transformation du quartier des Tarterêts par les opérations de rénovation urbaine est, en 2012, bien avancée.

De fait, la majorité des démolitions ont été effectuées (60% de 663 conventionnées), devancées par les opérations de reconstitution de l'offre et de réhabilitation (respectivement 73% et 70%).

Seules les opérations de résidentialisation et d'équipement proposent aujourd'hui un taux d'avancement inférieur à 30% mais dont le développement en cours devrait permettre rapidement de parvenir à des résultats.

Ainsi, la mise en place du schéma d'orientations urbaines élaboré dès 2003 par le cabinet ELLIPSE-TANANT devrait être en mesure d'être réalisé à l'horizon 2014.

En effet, le secteur central, socle des tours 23 et 34 du bailleur Logement Francilien a été démoli au profit de l'aménagement du parc Aimé Césaire.

L'Ouest du quartier a depuis les avenants 3 et 4 de la convention partenariale connu une modification importante de sa composition. Le lotissement PICASSO, fort de l'implantation de logements sociaux mais également de la première opération de la Foncière Logement, a posé les bases d'une nouvelle mixité urbaine, secondé par la mise en place du Centre Commercial en bordure de la RN7. Ce dernier accueille une surface commerciale de proximité de taille moyenne et une dizaine d'enseignes correspondant, pour la plupart, aux besoins exprimés de la population.

Le patrimoine du bailleur OPIEVOY a également vu la réhabilitation et la résidentialisation de la totalité de ses 233 logements.

La Ville, intervient également largement sur le quartier en proposant la mise en place opérationnelle de pas moins de 13 opérations d'aménagement et proposait la réalisation dès l'avenant 3, en collaboration avec d'autres Maîtrise d'Ouvrage, de 7 opérations d'équipements en comparaison des deux prévues initialement.

De la requalification du terrain de proximité à l'implantation d'une Maison des Associations au sein du quartier; la ville a finalement intégré plusieurs opérations d'envergure telles que la restructuration / démolition – reconstruction de trois groupes scolaires, l'aménagement d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire et d'un nouveau centre social.

L'avenant n°5 à la convention partenariale signé le 14 mai 2012 a permis :

- L'intégration de nouvelles modifications au sein des programmes opérationnels,
- La prise en considération du changement de MOA pour l'opération de l'équipement de Santé du quartier. Cette MOA revient désormais au bailleur OPIEVOY, qui réalisera dans le même temps et en corrélation avec le bilan de la reconstitution de l'offre locative sociale et via VEFA, une opération de construction de 36 logements situés en étages de l'équipement de Santé,
- Le changement de MOA pour les lignes « Ingénierie et conduite de projet » passant du GIP CENTRE ESSONNE au GIP SEINE ESSONNE sans modification des montants inscrits à la convention.

Cet avenant a par ailleurs vu l'intégration d'un nouveau maître d'ouvrage, financeur de la famille d'opérations « Ingénierie et conduite de projet » : La Communauté d'Agglomération Seine Essonne.

Un nouvel avenant n°6 est envisagé, avec pour objectifs :

- Démolition de la tour Matisse,
- Reconstitution de la tour Matisse,
- Restructuration reconstruction GS MDG / Picasso,
- Réimplantation crèche des galopins,
- Réhabilitations locaux terrain de sport,
- Aménagement de la voie matisse,
- Requalification haut Picasso / lanière / accès aux écoles.

→ La seconde phase du projet de rénovation urbaine

Les partenaires souhaitent que le processus de rénovation urbaine du quartier des Tarterêts engagé depuis 2004, soit poursuivi afin de parachever la restructuration du secteur en intégrant les dynamiques d'aménagement périphériques.

Dans ce cadre, le GIP SEINE ESSONNE a lancé au second trimestre de l'année 2012 une étude urbaine via une procédure de Dialogue compétitif de manière à formuler les orientations potentielles d'aménagement correspondant à la seconde phase d'intervention du projet de Rénovation Urbaine.

L'ensemble des partenaires ont émis le souhait que soient intégrés aux éléments de programme de la mission les éléments suivants :

- Poursuite du programme de démolitions / reconstructions,
- Aménagement du secteur dit central
- Aménagement du secteur Nord (Gauguin, Cézanne et parc Gauguin)
- Evolution du bâtiment de la Chaufferie centrale post-abandon du réseau de chaleur
- Organisation des centralités
- Intégration du quartier au sein des dynamiques périphériques
- Organisation de la mixité urbaine
- Définition des conditions de fonctionnement intégrant les notions de sécurité et de gestion des espaces créés.

La ZAC de la Montagne des Glaises sur le flanc Sud des Tarterêts

La ZAC de la Montagne des Glaises se situe dans la Zone Urbaine Sensible (ZUS) des Tarterêts.

Pour réaliser deux opérations d'aménagement d'espaces publics (le bas de la rue Léon Blum et de l'avenue Strathkelvin, le mail paysager et rue Courbet), la Ville de Corbeil-Essonnes a créé **la ZAC de la Montagne des Glaises** et plus particulièrement sur le secteur délimité par la R.N.7, la Montagne des Glaises et la gare. Le 14 décembre 2009, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par délibération du conseil municipale.

Sur ce secteur d'environ 9 hectares, **essentiellement composés d'espaces verts et de friches**, il est prévu la réalisation d'un nouveau cadre de vie entre la RN7 et la gare de Corbeil-Essonnes, devant accueillir 55 000 m² de surface de plancher dont une partie de logements sociaux qui font partie notamment de la reconstruction du PRU des Tarterêts.

Plusieurs objectifs sont assignés à cette opération :

- Conforter l'armature urbaine du quartier en complétant le maillage viaire pour préserver entre autre, le caractère résidentiel limitrophe,
- S'insérer dans le corridor écologique créé à travers le quartier des Tarterêts via la coulée verte réalisée par la Ville depuis la rue Picasso,
- Développer une offre de logements participant à la mise en œuvre d'une mixité sociale à l'échelle du quartier,
- Participer à l'opération ANRU en proposant des capacités de reconstruction,
- Favoriser le développement de l'activité en proposant des surfaces d'activités le long de la RN7,
- Prendre en compte les objectifs de développement durable,
- Mettre en œuvre un projet permettant d'insérer un site propre pour le passage des transports en commun.

Les principes d'aménagement de la ZAC sont les suivantes :

- Le prolongement de la trame verte du quartier des Tarterêts, notamment à travers la création d'un parc urbain ;

- La création d'un maillage viaire composé d'une voie principale est-ouest de type boulevard, irrigant la gare de Corbeil Essonnes depuis la RN7. Ce projet doit permettre de faciliter les déplacements et le trafic de transit et de desserte.
- Plusieurs voies nord-sud de desserte perpendiculaires à ce boulevard sont également prévues de manière à organiser ce nouveau quartier en liaison avec le renouvellement urbain des Tarterêts et le secteur pavillonnaire de la Montagne des Glaises.
- La construction de 55 000 m² de surface de plancher visent à permettre une meilleure mixité sociale, à travers la réalisation de programmes de constructions à la fois en accession à la propriété, en logement social et en logements locatifs libres, tout en préservant la qualité des espaces verts.

Plan d'ensemble de la ZAC de la Montagne des Glaises (source : dossier de réalisation de la ZAC, 2009)



Les travaux, dont le démarrage sera effectif courant 2011, sont programmés en plusieurs phases d'aménagement.

La première phase prévoit la réalisation d'environ 275 logements ainsi que d'un bâtiment tertiaire, seul lot à vocation économique. Les premiers permis de construire ont été délivrés en septembre 2009 et la livraison de cet ensemble est prévue pour 2014.

Cette première phase d'aménagement, localisée en extrémité Ouest du périmètre de ZAC, est directement connectée à la RN7.

Ce maillage Est-Ouest inter-quartier est voué à accueillir en site une extension de la ligne de bus 402, retenu au titre des opérations bus finançables par le Plan Espoir Banlieues (PEB). Elle se trouvera alors en interconnexion avec le TZen, liaison Sénart-Corbeil en cours de réalisation.

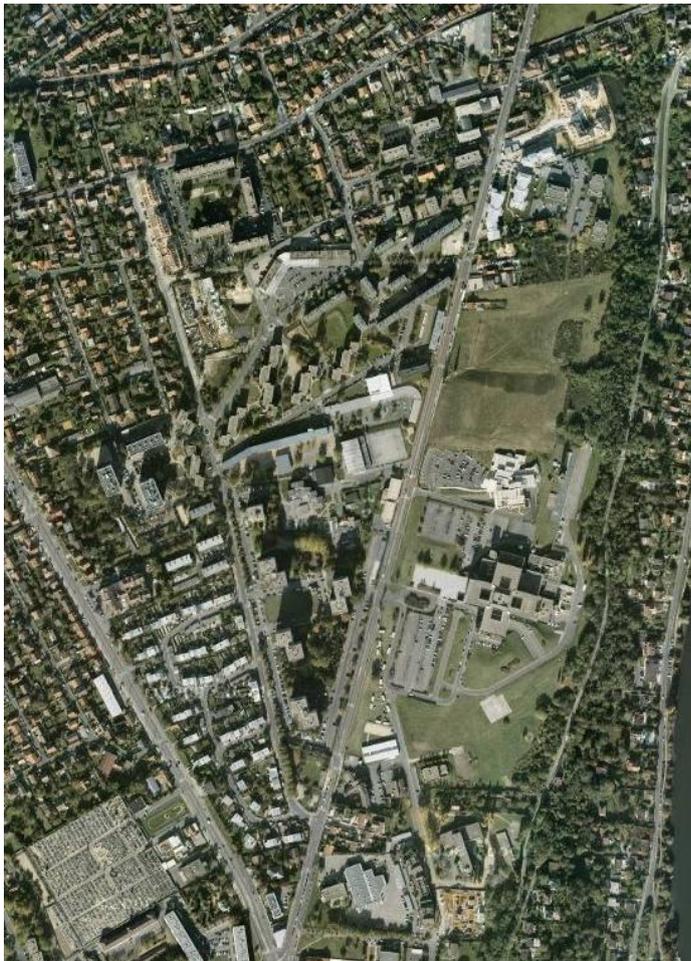
Plan d'insertion de la 1^{ère} phase de la ZAC de la Montagne des Glaises (source : AFTRP, 2010)



Montconseil

Présentation urbaine du quartier de Montconseil

Ce quartier d'environ 20 hectares est délimité par les R.N.191 (boulevard Henry Dunant) et R.N.7 (boulevard de Fontainebleau). Il est caractérisé par une architecture de tours et de barres. Hormis deux centres commerciaux, dont l'un est désaffecté, et quelques équipements publics (médiathèque, écoles maternelles et primaires, 1 collège, mairie de quartier), Montconseil est presque exclusivement occupé par du logement, environ 1800 logements dont 70% de logements sociaux. Trois opérateurs sociaux sont présents sur le site : Immobilière 3F, le Logement Français et l'Opievoy.



Vue aérienne et photos du quartier de Montconseil

Les immeubles d'habitations sont de formes très hétérogènes et sont implantés sans cohérence avec le réseau viaire ce qui rend difficile la lecture de l'espace et donne l'image d'un quartier très fragmenté.

Par ailleurs, et malgré sa situation proche du centre-ville, le quartier de Montconseil est un secteur enclavé, desservi par un réseau viaire peu développé, et coupé du reste de la ville par deux axes rapides (les R.N.191 et R.N.7) qui n'ont pas été réellement traités en voies urbaines.

Au niveau interne, plusieurs espaces collectifs apparaissent aujourd'hui délaissés en raison de leur absence d'aménagement et de leur état de dégradation. Dans le même temps, la fermeture définitive du centre commercial sud a induit une déqualification généralisée du secteur.

Le projet de renouvellement urbain sur le quartier Montconseil

Dans le cadre de la convention ANRU 2007-2012, ce quartier classé en Zone Urbaine Sensible fait l'objet d'un vaste projet de renouvellement qui prévoit :

- La démolition de 908 logements sociaux,
- La reconstruction in situ de 415 logements sociaux,
- La reconstruction hors site de 493 logements sociaux, dont certains seront construits en dehors de la ville,
- La réhabilitation et la résidentialisation de 462 logements.

Cinq objectifs majeurs ont été identifiés pour le projet de rénovation urbaine :

1) Recomposer fortement la structure urbaine du secteur et préparer la mutation des terrains de l'hôpital : il s'agit notamment de créer une trame viaire lisible et hiérarchisée qui se traduira par la division d'îlots trop vastes grâce à la création de pénétrantes et de liaisons secondaires et tertiaires.

2) Requalifier l'offre de logements sociaux : les démolitions induites par la recomposition de la trame viaire et par l'obsolescence d'une partie du patrimoine des bailleurs sociaux seront compensées par la construction, sur le quartier et sur le bassin d'habitat d'ensemble, d'habitations très diversifiées qui favoriseront la mixité sociale et assureront les conditions pour une véritable qualité de vie. Ainsi, il est prévu la réhabilitation et la résidentialisation de 450 logements et la construction de nouveaux logements, dont 415 logements sociaux.

3) Créer des équipements et des espaces publics de qualité et clarifier leurs usages : l'intervention principale portera sur les équipements destinés aux enfants (groupe scolaire, jardin d'enfants, centre de loisirs, terrains de sport, plaine de jeux, etc.). Des interventions lourdes sont également envisagées sur les espaces publics majeurs.

4) Diversifier et enrichir la typologie d'offre de logement pour favoriser la mixité sociale : la mixité sera diversifiée tant du point de vue des types de bâtiments que du statut de ces logements.

5) Redynamiser et renouveler l'offre commerciale en créant un pôle de commerces et de services de proximité sur l'axe principal du quartier.

Le projet repose essentiellement sur la transformation du statut du boulevard Henri Dunant par la création d'un cœur de quartier avec une réelle urbanité et par la diversification des fonctions et des types d'habitats.

Etat d'avancement du projet de renouvellement urbain du quartier de Montconseil

A ce jour, il a été réalisé la démolition de 608 logements sur les 908 prévus, soit 17 bâtiments démolis sur 19. Les boulevards Allende et Dunant sont cours d'aménagement.

Une étude urbaine visant à redéfinir le plan d'aménagement et le plan masse du projet sur le périmètre opérationnel formé par le « triangle de Montconseil » a été lancée en 2011. Cette étude n'inclut pas les terrains de l'hôpital.

Ce projet d'aménagement tend aujourd'hui à proposer une recomposition de quartier alliant une diversité des fonctions, une mixité sociale et des pôles d'animation dans un cadre paysager usant de la vue en belvédère sur le site de l'hôpital notamment.

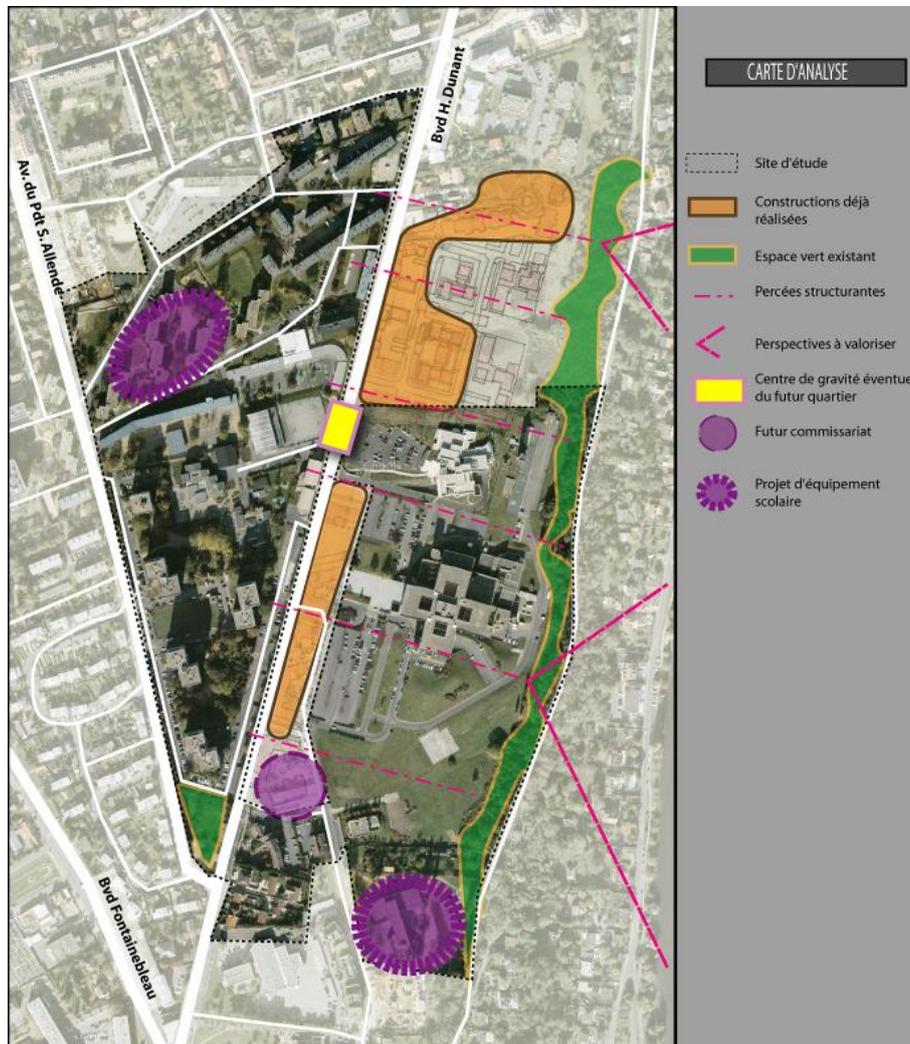


Plan de masse du projet, OGIER, 2012

Le nouveau projet définit dans le cadre de l'étude urbaine menée en 2011 comprend :

- L'achèvement des démolitions,
- La reconstruction de 400 logements,
- La création d'un parc fermé,
- La construction et la rénovation des équipements publics :
 - o Le groupe scolaire Eluard-La Source sera réhabilité prochainement.
 - o Le futur groupe scolaire Langevin est en cours de construction, avec une livraison prévue pour la rentrée 2013.
 - o Une place commerciale sera créée le long du boulevard Henri Dunant.

La ville a institué un périmètre d'études au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme sur le quartier Montconseil et le site de l'hôpital. Ce périmètre présente des enjeux urbains importants. Il s'agira notamment de penser les liens entre ces deux sites via l'interface que constitue le boulevard Henri Dunant.



La Nacelle

Situé au Sud-ouest de la commune, ce quartier classé en ZUS est aujourd'hui réhabilité.

Celui-ci a fait l'objet d'une action de réhabilitation dans le cadre de la politique de Développement Social des Quartiers. Ce projet devait permettre, de requalifier totalement le quartier tant en matière d'habitat et de circulations que d'aménagement des espaces publics et des équipements. Les objectifs assignés à cette opération de renouvellement urbain étaient les suivants :

La restructuration lourde du réseau viaire, le désenclavement du quartier et le traitement des problèmes de stationnement ;

L'amélioration du parc social, la dé-densification et la recherche de mixité de l'habitat ;

La requalification des équipements et des espaces publics.

Ainsi, les actions ont porté sur la réhabilitation et la résidentialisation du bâti, l'amélioration des espaces extérieurs, le réaménagement de l'accès, la création de liaisons vers les espaces naturels.

Le chantier de la Nacelle a débuté en 2007. Ces travaux ont notamment porté sur la démolition de 135 logements sociaux et la construction de 95 logements neufs dont 78 logements sociaux. Il est à noter que la part de logements sociaux du quartier après travaux sera d'environ 94%, soit une part beaucoup plus élevée que dans les autres secteurs de renouvellement à Corbeil (Montconseil, Les Tarterêts). 362 logements ont également fait l'objet d'une réhabilitation.

Le quartier de la Nacelle comprend aujourd'hui environ 500 logements diversifiés de maisons individuelles, de maisons groupées et de collectifs. Joutant le quartier de Robinson, le secteur bénéficie d'un pôle d'équipements composé d'un collège, d'une maison de quartier, d'un gymnase, de terrains de tennis et d'un grand espace vert de loisirs bordant l'Essonne où l'on pratique le canoë-kayak. L'accès y est donné par un pont routier et piéton sur l'Essonne qui permet la liaison avec Villabé.

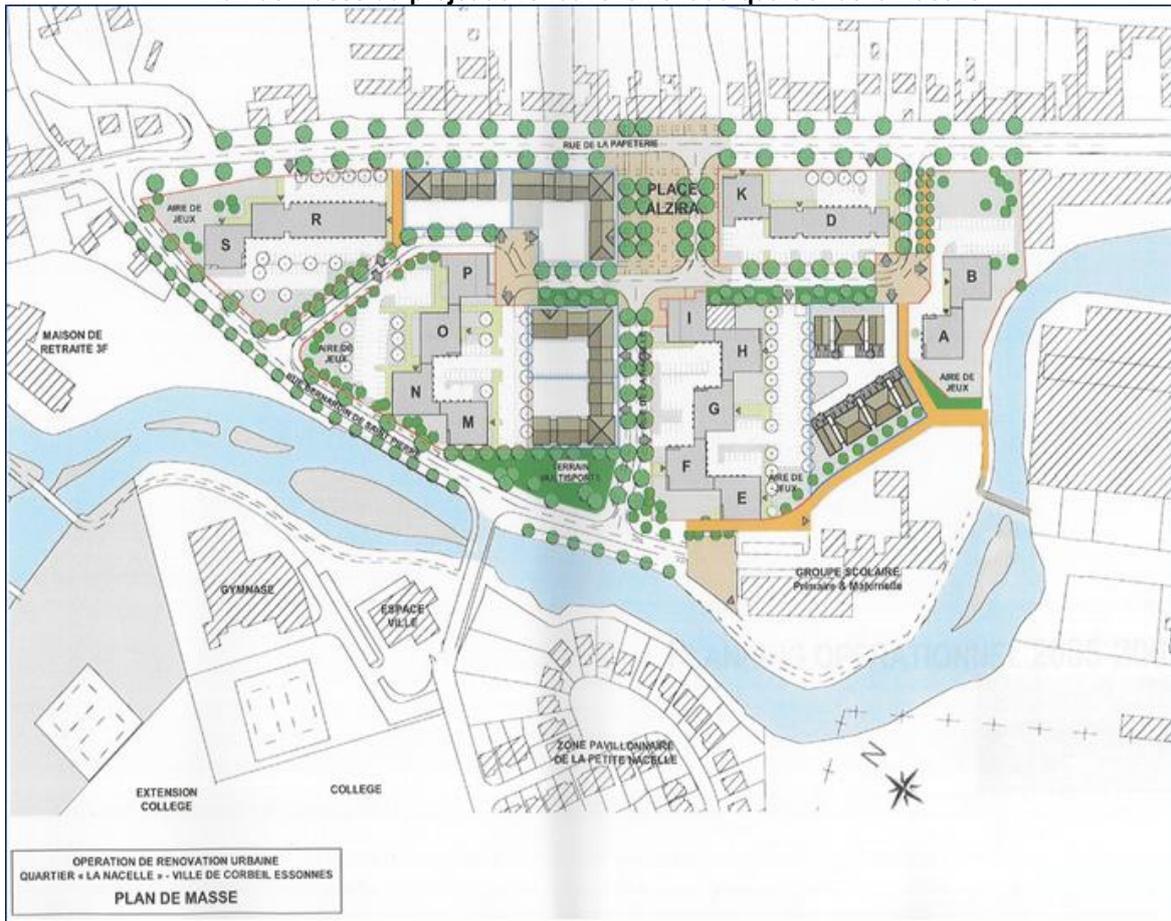
La Nacelle : un quartier réhabilité



De nouveaux espaces et équipements publics, accessible depuis le Pont de l'Essonne



Plan de masse du projet de renouvellement du quartier de la Nacelle



Les secteurs voués à l'accueil d'activités économiques

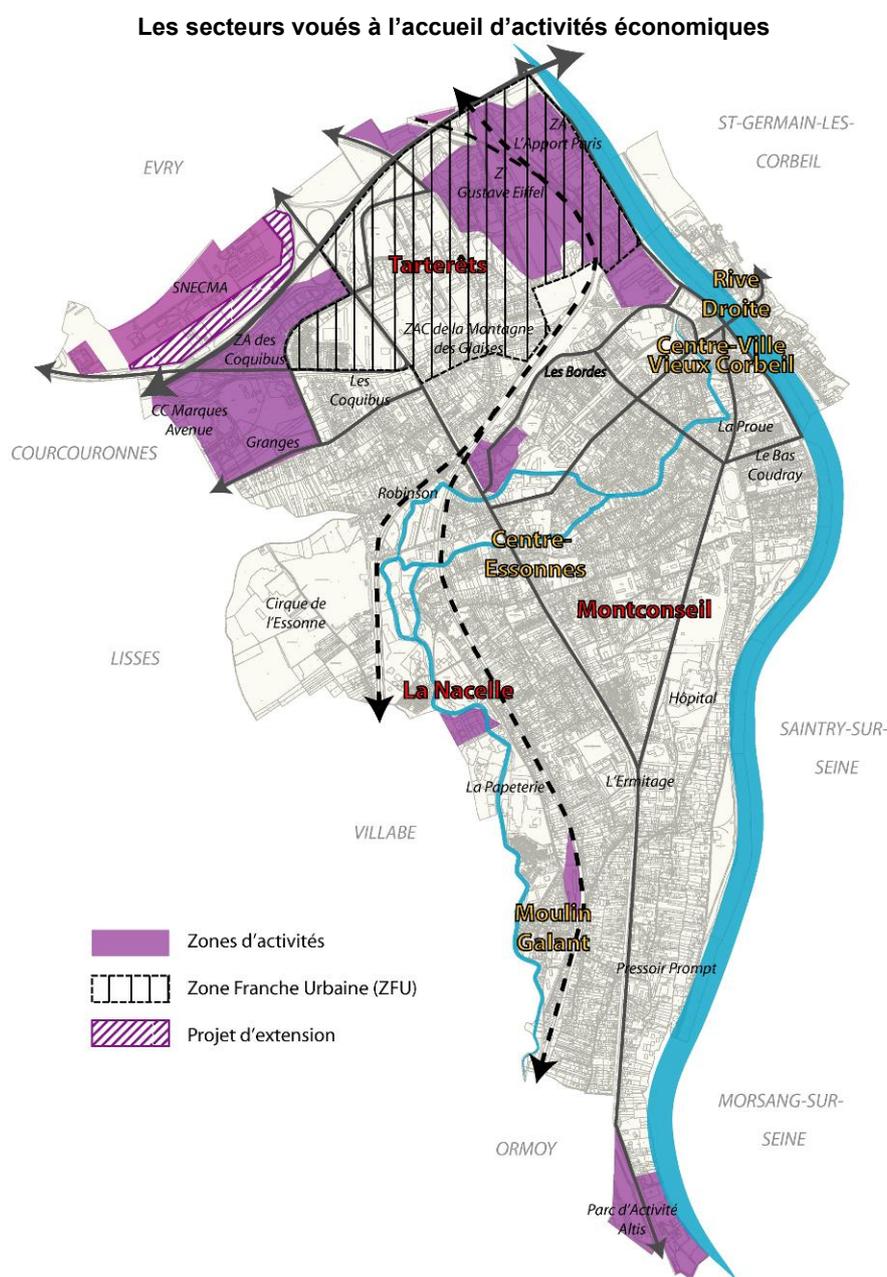
Il existe actuellement de nombreuses zones d'activité économiques sur le territoire, sur lesquels l'objectif est de favoriser leur maintien ou le renouvellement des activités existantes et d'orienter chaque zone vers des activités adaptées à son environnement

Certaines d'entre elles vieillissantes nécessitent d'être requalifiées en termes de desserte, d'espaces publics.

Sur un périmètre élargi au quartier des Tarterêts, une Zone Franche Urbaine (ZFU) a été créée. Les zones franches urbaines (ZFU) correspondent à des quartiers de plus de 10 000 habitants, situés dans des zones dites sensibles ou défavorisées. Ils ont été définis à partir des critères suivants :

- Taux de chômage,
- Proportion de personnes sorties du système scolaire sans diplôme,
- Proportion de jeunes,
- Potentiel fiscal par habitant.

Les entreprises implantées ou devant s'implanter dans ces quartiers bénéficient d'un dispositif complet d'exonérations de charges fiscales et sociales durant cinq ans.



Des zones d'activités se sont développées à l'Ouest du Port (l'Apport-Paris et les Bas-Tarterêts) et le long des axes routiers principaux de communication au nord et au sud de la ville : la R.N.7 et la R.N.104. Elles accueillent des activités industrielles, commerciales et des activités de transformation. Dans ces secteurs, les activités sont implantées sur des terrains de grande superficie. Il subsiste des terrains libres dans ces secteurs en particulier dans la zone des Granges (notamment terrains en cœur d'ilot derrière Tout Prêt Jardin).

Deux grandes entreprises se sont installées sur le territoire communal à proximité de ces grands axes : IBM au Sud (aujourd'hui ALTIS) et la SNECMA au Nord depuis 1966. Ces deux entreprises représentent à elles seules une grande partie des emplois. Elles emploient un personnel hautement qualifié. Sur le site de la SNECMA, s'est installé le centre de recherche des matériaux de l'Ecole des Mines.

Au 1er septembre 2010, la ville accueille 9 des 10 activités économiques les plus pourvoyeuses d'emplois de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonnes.

Au sein de la CASE, un seul établissement privé dépasse le seuil des 1 000 salariés dans l'intercommunalité : la société ALTIS. Les autres grands établissements se situent dans des secteurs hétéroclites comme l'industrie (4 unités), les services aux entreprises (2 unités) ou les services aux collectivités (2 unités).

Raison sociale	Activité	Commune	Effectifs en 2010
SAS TOPPAN PHOTOMASKS FRANCE	Fabrication de composants électroniques	CORBEIL ESSONNES	132
SAS HELIO CORBEIL	Photo gravures, imprimerie	CORBEIL ESSONNES	136
SA TOUPRET	Fabrication de mortiers et bétons secs durcisseur enduit de réparation	CORBEIL ESSONNES	139
SNC OTUS	Enlèvement et traitement des ordures ménagères	CORBEIL ESSONNES	143
SAS ND LOGISTICS	Transport routier de marchandises	CORBEIL ESSONNES	146
SA DES EAUX DE L ESSONNE	Alimentation villes eau potable	CORBEIL ESSONNES	171
SAS ADECCO FRANCE	Travail temporaire	CORBEIL ESSONNES	251
SAS CIE IBM FRANCE	Matériel informatique - conseil en systèmes et logiciels informatiques	CORBEIL ESSONNES	301
SA SIN&STES	Activités de nettoyage	COUDRAY MONTCEAUX	348
SNC ALTIS SEMICONDUCTEUR	Fabrication de semi conducteurs pour les télécommunications et l'informatique	CORBEIL ESSONNES	1378

Source : Fichier consulaire au 1er septembre 2010, CCI

La création de la ZFU Pyramides-Tarterêts dans le cadre de la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a permis de redynamiser l'économie communale.

Ainsi, à compter du 1er janvier 2004, les entreprises déjà implantées et celles qui vont s'installer bénéficient d'un dispositif d'exonérations fiscales et sociales :

- Exonérations totales sur cinq ans de la Taxe Professionnelle (dans la limite d'un plafond annuel de 326 197 euros par établissement), de la Taxe Foncière sur les propriétés bâties, de l'Impôt sur les bénéfices (dans la limite d'un plafond de 61 000 euros par période de 12 mois), des Charges sociales patronales (dans les limites mensuelles de 1,5 SMIC par salarié et de 50 salariés exonérés) et des Cotisations sociales personnelles maladie et maternité (dans la limite d'un plafond annuel de bénéfice exonéré fixé à 20 777 euros),

- Sortie progressive du dispositif par l'application du principe de dégressivité qui s'étale sur une durée de trois à neuf ans selon que l'entreprise emploie plus ou moins de cinq salariés.

Dans ce contexte, les aménagements suivants ont notamment été réalisés ou sont en cours de réalisation :

- Aménagement de la zone en bas des avenues Blum et Strathkelvin : une halle de marché et son esplanade pouvant accueillir une soixantaine de commerçants non sédentaires,
- Aménagement des terrains situés en bordure de la R.N.7 :
 - o Une centralité commerciale avec un équipement accueillant une dizaine de commerces de proximité, une moyenne surface et un centre médical ;
 - o Une centralité tertiaire : réalisation d'un « village d'entreprises » sur 10 000 m² composée notamment d'une pépinière et d'un hôtel d'entreprises afin d'accueillir des bâtiments pour les TPE et PME désireuses de se développer,
- Aménagement des franges de la Francilienne qui se développera naturellement en face de la Faculté des Métiers et du site de l'hôpital (ouverture prévue en 2011),
- Réalisation de bâtiments sur la zone Quai de l'Apport Paris : installation d'un tri postal et d'immeuble de bureaux.

Les principales zones d'activités et les secteurs de projet

Le parc d'activités Gustave Eiffel

Ce territoire sur une superficie de 15 hectares, circonscrit entre la voie ferrée et le secteur résidentiel et le coteau des Tarterêts occupe une situation privilégiée en vitrine le long de la Francilienne.

Cette zone d'activité de logistique et d'industrie accueille aujourd'hui une grande diversité d'occupation de sols : de grandes sociétés consommatrice de foncier comme Norbert Dentressangle, A2C préfabriqué, la SNCF, une pépinière d'entreprises, de petites entreprises, un hôtel et un restaurant, quelques terrains en friches, des habitations et la résidence Emile Zola



La zone Apport-Paris

Elle est positionnée à l'entrée Est du territoire et occupe sur près de 20 hectares, une situation environnementale privilégiée en bordure de la Francilienne et des rives de Seine.



Vue aérienne de la ZA Apport Paris

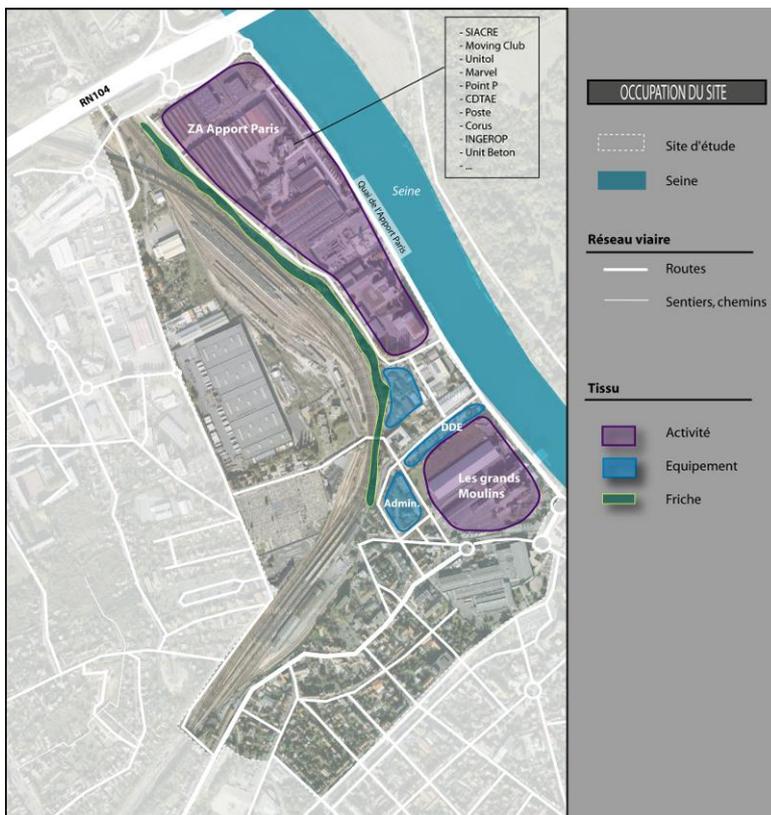
Elle se caractérise aujourd'hui comme un pôle d'emploi important sur la ville où s'y concentrent des entreprises de renommée internationale.

Cependant, ce tissu économique est ancien et désuet, hormis le site des Grands Moulins, dont l'architecture remarquable en fait un établissement emblématique à l'entrée du Vieux Corbeil. Les activités présentes s'étendent sur d'importantes emprises foncières. Le bâti architectural ancien et les espaces libres, occupés la plupart du temps par des dépôts et entrepôts vétustes, dévalorisent cette entrée de ville. Les études de terrain ont relevé un nombre importants de terrains sous-utilisés (ex. des hangars et des voies ferrées). La structure viaire exigüe positionnée, au seuil du centre ville et de la gare entraîne des problèmes de circulation, d'autant que les activités en place génèrent un trafic de poids lourds.

Cette zone d'activités fait partie du périmètre ZFU Pyramides-Tarterêts.

La ville a institué un périmètre d'études au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme sur la zone d'activités Apport Paris et le quartier de la gare.

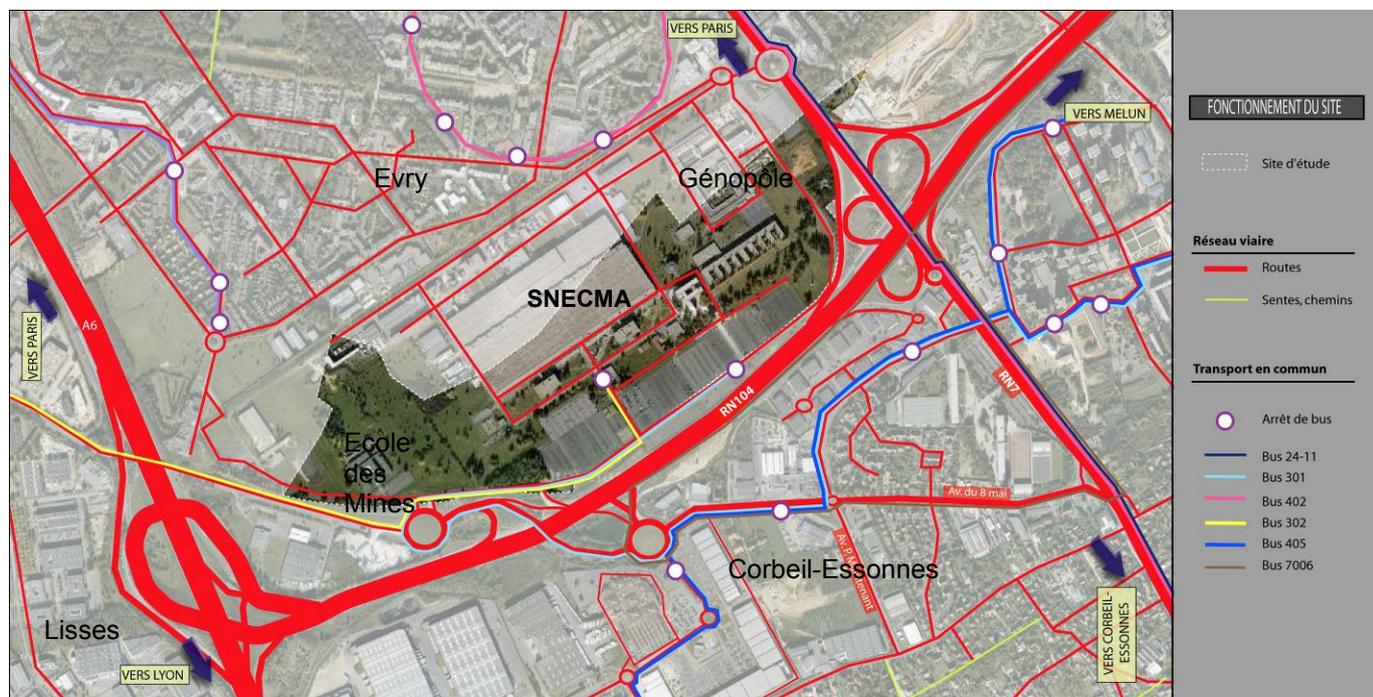
L'enjeu sur ce secteur est d'améliorer l'image de l'entrée de ville tout en maintenant la fluidité de la circulation et de valoriser les terrains disponibles, en liaison avec le projet du pôle gare. Sa requalification devra en effet s'appuyer sur les atouts constitués par l'intermodalité : échanges entre la route, le rail et la voie fluviale



Le site de la SNECMA

Le site de la SNECMA constitue un important secteur de projet d'aménagement à vocation économique dominante. Les terrains de la SNECMA sont localisés sur les communes d'Évry et de Corbeil-Essonnes, sur lesquels existent notamment l'école des Mines et le génopôle.

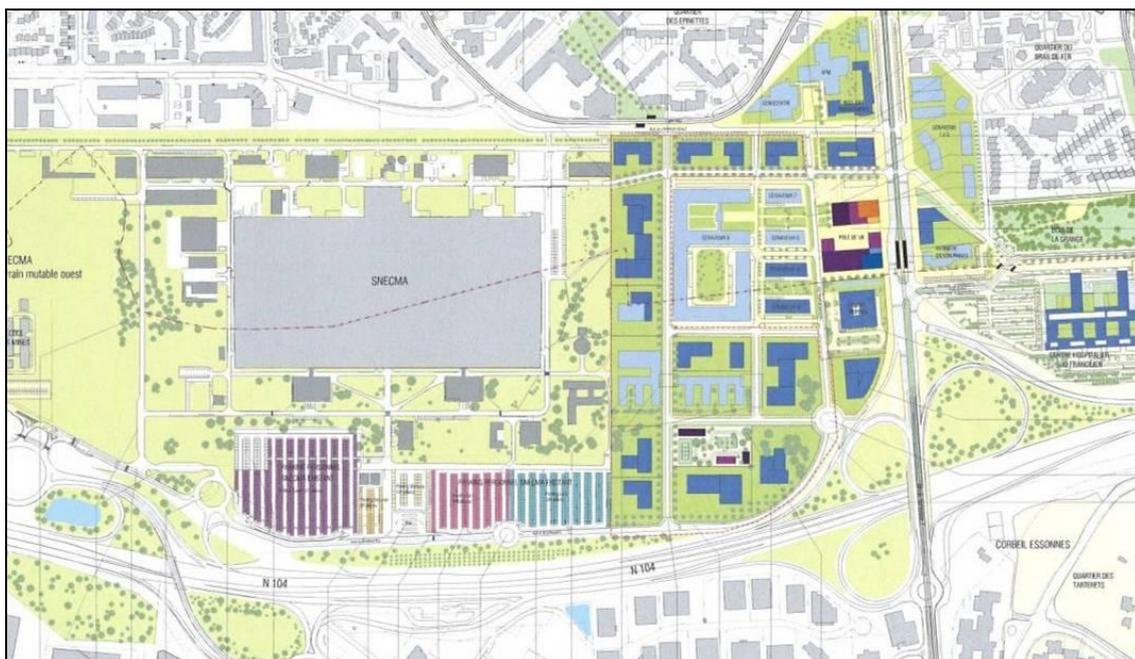
Le secteur d'aménagement se place à la liaison entre deux quartiers urbains : un quartier résidentiel sur Évry et un quartier d'activités économiques sur Corbeil-Essonnes.



Le projet d'aménagement envisagé sur le site de la SNECMA prévoit l'implantation de nouvelles implantations d'activités économiques, d'enseignement et de recherche en bordure de la R.N.104.

Sur la ville de Corbeil-Essonnes, les enjeux principaux du projet sont les suivants :

- Le prolongement de la voie de transport en commun en site propre (TCSP) pour assurer un bouclage du terrain de la SNECMA vers les développements en cours du GENOPOLE,
- Le renforcement des liens du site avec les pôles d'activités présents sur la ville, au Sud de la R.N.104,
- Le projet, compte tenu de son implantation sur les deux communes d'Évry et de Corbeil-Essonnes, comporte des quartiers diversifiés :
 - o Un espace urbain principalement dévolu à l'habitat sur Évry, avec une frange d'activités/bureaux en limite des infrastructures de transports,
 - o Un espace urbain essentiellement dévolu aux activités économiques, d'enseignements et de recherches sur Corbeil-Essonnes, avec l'implantation, en limite du bâtiment existant, de résidences avec services associés aux développements économiques (Hôpital, Sud Francilien, Centre de Recherches Génopôle...).



Plan de masse d'intention du projet d'aménagement de la SNECMA

La ville a institué un périmètre d'études au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme sur le site de la SNECMA. L'enjeu est de conforter la vocation économique de cet espace urbain.

Une requalification des secteurs d'activités Grange-Coquibus

Ces secteurs économiques d'une superficie d'environ 40 ha, bénéficient tout comme la SNECMA d'une situation stratégique en bordure de la Francienne et de l'A6. Ils sont aujourd'hui occupés par des entreprises commerciales et artisanales et par quelques vergers sur le secteur Granges.

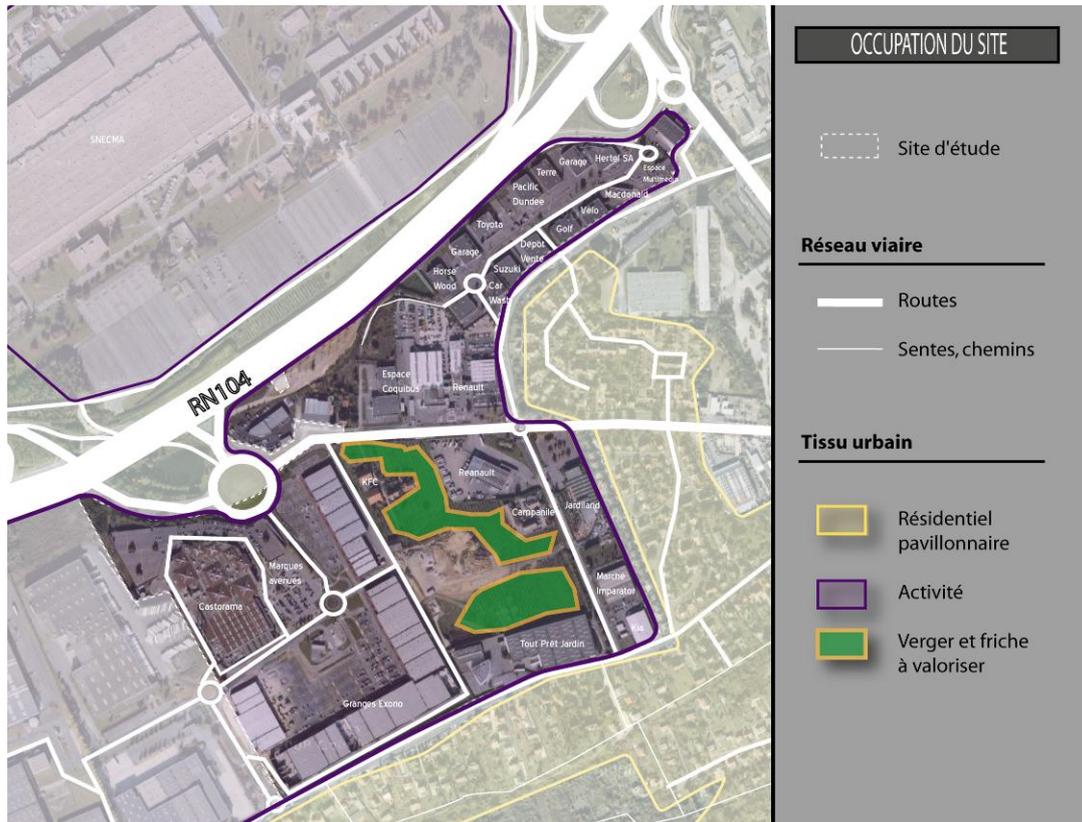


Vue aérienne du secteur Granges-Coquibus

Face à des mutations sans cohérence générale, la ville de Corbeil-Essonnes souhaite encadrer le développement inachevé de ces zones d'activités commerciales de façon à favoriser le développement économique tout en assurant une desserte de l'ensemble du secteur par un réseau viaire de qualité et en tenant compte de la proximité des quartiers résidentiels mitoyens:

Sur le secteur des Coquibus, pour redynamiser sa fonction commerciale, améliorer son accessibilité et tirer parti de sa vitrine sur l'avenue du 8 mai 1975, sur le secteur de la Grange qui possède encore des espaces libres occupés par des vergers. Il s'agit de retrouver de nouveaux volumes et de nouvelles vitrines depuis les axes routiers

La ville a ainsi institué un périmètre d'études au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme sur le secteur Granges-Coquibus.



2.4. LES COUPURES DANS LA VILLE

Le territoire communal est fragmenté par d'importantes coupures naturelles ou artificielles. Ces coupures induisent des discontinuités dans le tissu urbain et des fonctionnements différenciés et autonomes de certains quartiers. Si l'isolement de certains secteurs peut concourir à leur qualité et tranquillité, il est source de difficultés (accessibilité difficile, éloignement par rapport aux centralités...).

La présence des cours d'eau constitue une richesse mais aussi une contrainte :

- Risques d'inondation,
- Nécessité de prendre des mesures pour éviter la pollution des cours d'eau,
- Problèmes de franchissement : un seul pont sur la Seine pour relier les deux rives.

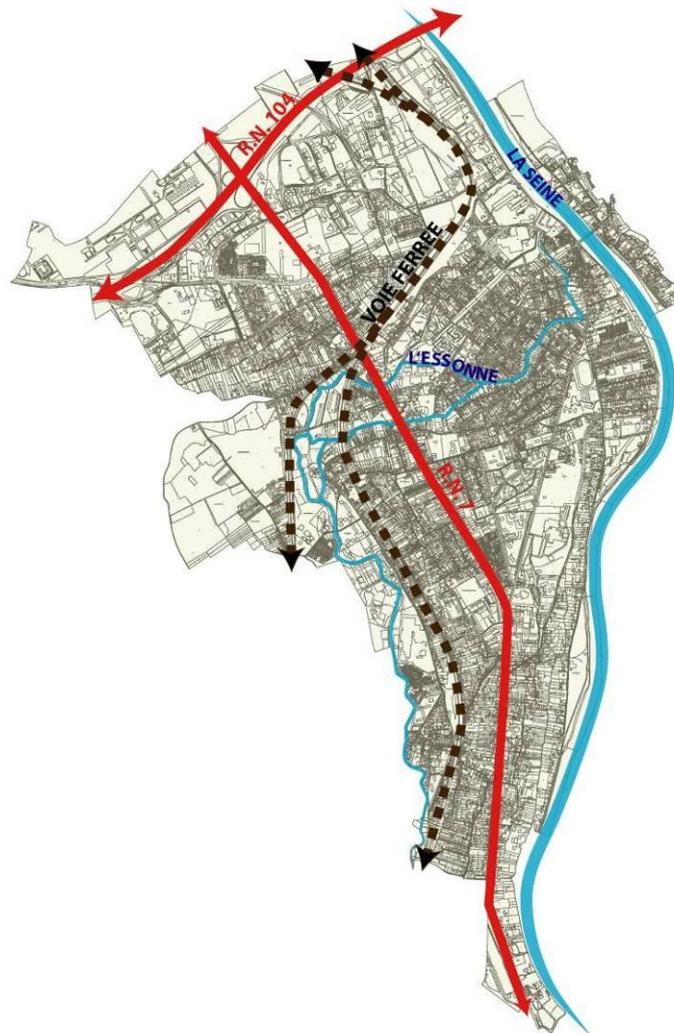
Le relief très prononcé des coteaux rend les liaisons Seine-Essonnes / plateau difficiles.

Les voies ferrées font que Corbeil bénéficie d'une bonne desserte mais elles constituent aussi des coupures et des sources de nuisances sonores.

Les infrastructures de transport continues (voies ferrées, RN104, RN7) ou à trafic élevé créent des espaces très routiers, où le piéton a peu de place.

La R.N.7 qui subit une circulation importante et doit conserver des caractéristiques permettant le passage des convois exceptionnels marque une coupure forte du nord au sud du territoire.

Les coupures et axes structurants du territoire



2.5. LES ENTREES DE VILLE

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L.111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la ville, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation. Ce dispositif a pour objet de lutter contre la dégradation et la banalisation des paysages en périphérie urbaine, et plus particulièrement sur les secteurs d'entrées de ville.

La rédaction de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme est la suivante : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre des routes classés à grande circulation. »

L'article L. 111-1-4 prévoit toutefois que cette marge « ne s'applique pas dès lors que les règles concernant cette zone, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

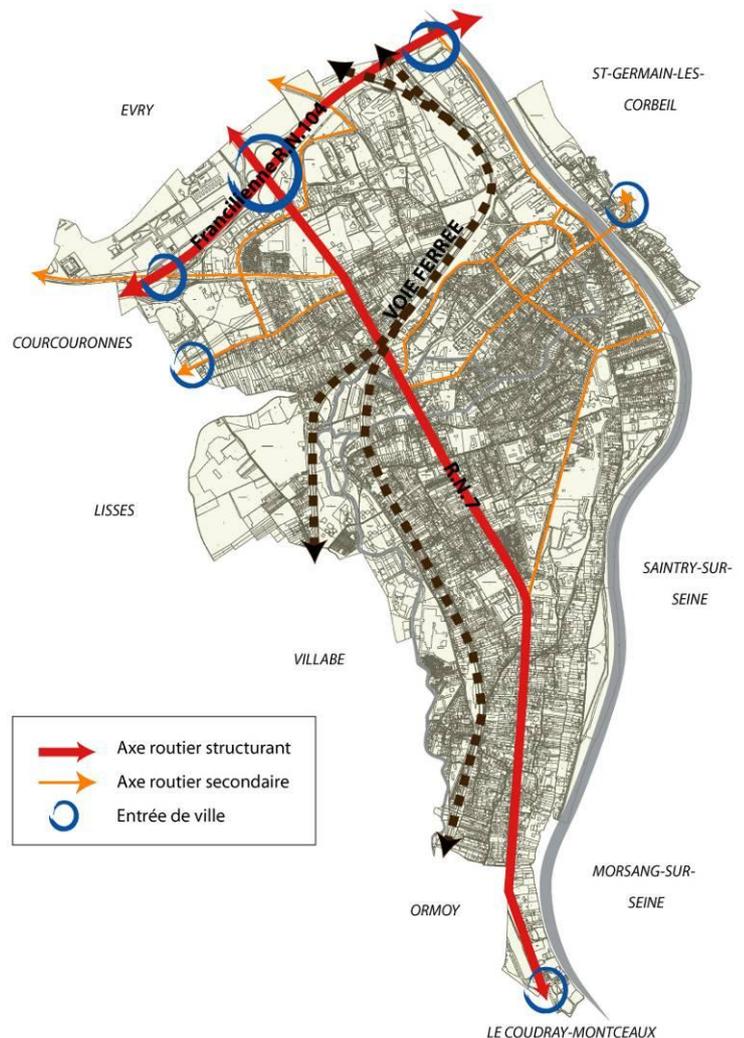
Sur la ville de Corbeil-Essonnes, ces dispositions s'appliquent à la R.N.104 (Francilienne) sur 2 x 100 mètres, ainsi qu'à la R.N.7, la R.N.448, la R.D.191 et la R.N.446 sur 2 x 75 mètres.

Les portes d'entrée et les itinéraires de traversée du territoire communal sont des espaces de référence où se joue l'image locale. Ces secteurs nécessitent ainsi une attention particulière, en termes de qualité urbaine et paysagère.

Les secteurs d'entrée de ville constituent l'une des priorités de la ville en matière d'aménagement et d'urbanisme et l'objectif est de les redynamiser, les restructurer et valoriser leur image.

Plusieurs entrées de ville permettent l'accès au territoire communal. Parmi elles, trois se raccrochent à la Francilienne (R.N.104). Elles constituent des accès depuis le Nord du territoire et s'inscrivent dans un paysage marqué par les infrastructures routières. A l'extrémité Sud de la ville, l'entrée de ville depuis la commune du Coudray-Montceaux s'effectue à partir de la R.N.7 dans une ambiance urbaine paysagée mêlant activités économiques et habitat.

Les entrées de ville Est et Ouest s'avèrent moins empruntées. Elles se situent à la frontière de Saint-Germain-lès-Corbeil et de Courcouronnes.



Entrée de ville depuis Evry, par la RN7

Ce secteur est localisé dans la perspective du franchissement de la RN104, qui constitue une coupure urbaine et isole ce morceau de ville du reste du territoire.

La RN7 s'apparente aujourd'hui à une vaste maille automobile, dont la limite communale avec Evry est difficilement identifiable.

A court /moyen terme, il s'agit d'un espace urbain à fort enjeux en matières d'urbanisme et de qualité urbaine avec le projet de l'hôpital sur la rive Ouest de la RN7 et le projet de développement du génopôle sur la rive Ouest ; projets de grande ampleur qui devraient apporter une adresse reconnue et valorisée de cette entrée de ville.



Entrée de ville depuis Courcouronnes, par la RN446

Cette entrée de ville se réalise sur un vaste rond-point engazonné sans aménagement conducteur spécifique. Il permet par la rue Cocteau et l'avenue du 8 mai 1945 de desservir les deux secteurs économiques des Coquibus et de la Grange. Ces deux secteurs se caractérisent aujourd'hui par des paysages économiques peu attractifs, dont des améliorations en termes d'image et notamment de vitrines peuvent être attendues. La ville de Corbeil-Essonnes souhaite en effet mener des actions de valorisation de ces secteurs pour favoriser leur développement économique par le biais notamment de nouveaux volumes et de nouvelles vitrines depuis les axes routiers.



Entrée de ville depuis Le coudray-Monceaux par la RN7

Au-delà du mur végétal des abords de la voie, ce secteur d'entrée de ville présente une image particulièrement qualitative de la commune. Ce tronçon de la RN7 a fait l'objet d'une requalification totale de son emprise : axe roulant (3 voies), haies arbustives séparant les divers usages et notamment avec la création d'un cheminement piéton et d'une piste cyclable, éclairés de nouveaux luminaires à l'échelle du piéton et de l'automobile.



Au-delà du chemin des Ronfleurs, le boulevard John Kennedy présente une entrée de ville en perte d'image au caractère routier dominant.



La RN7 sur cette séquence présente une emprise de près de 25 mètres de large. Le manque de traitement paysagers, l'absence d'aménagements doux et une limite espace public/ espace privée mal définie entraînent un paysage à la fois peu attractif et insécure aux déplacements doux notamment pour les accès automobiles des constructions riveraines de la voie.

Des études sont actuellement en cours pour un démarrage de travaux prévus à partir de septembre 2011. L'objectif en termes de traitement et de qualification de l'espace est d'enfouir les réseaux et de recaler et de redimensionner dans le profil de l'emprise actuelle les divers usages tout en intégrant une piste cyclable.

Entrée de ville depuis Saint-Germain-Lès-Corbeil

Cette entrée de ville en déclivité se situe dans la continuité résidentielle de Saint-Germain Lès Corbeil. Axée dans la perspective du pont de l'Armée Patton et du centre ancien, elle constitue aujourd'hui un espace automobile et de stationnement induit par le petit pôle commercial de la place Saint-Léonard.

Actuellement encadrée d'un bâti implanté à l'alignement, dont les hauteurs varient entre R+1 et R+3 aux rez-de-chaussée commerciaux, ce pôle de centralité manque d'aménagements qualitatifs pour valoriser sa fonction commerciale.



Entrée de ville depuis le quai de l'Apport Paris

Il s'agit d'un axe routier fortement emprunté notamment par les camions des diverses entreprises de la zone d'activités de l'Apport Paris.

Cette séquence, localisée sur les quais offre côté Seine une image paysagère de qualité. Côté zone d'activités, l'hétérogénéité du traitement de la clôture spécifique de chaque société entraîne un manque de lisibilité globale et qualitative de ce secteur d'activités.

Cette emprise publique a aujourd'hui pour seule fonction et image, celle d'un point noir de circulation, inadapté aux déplacements doux.

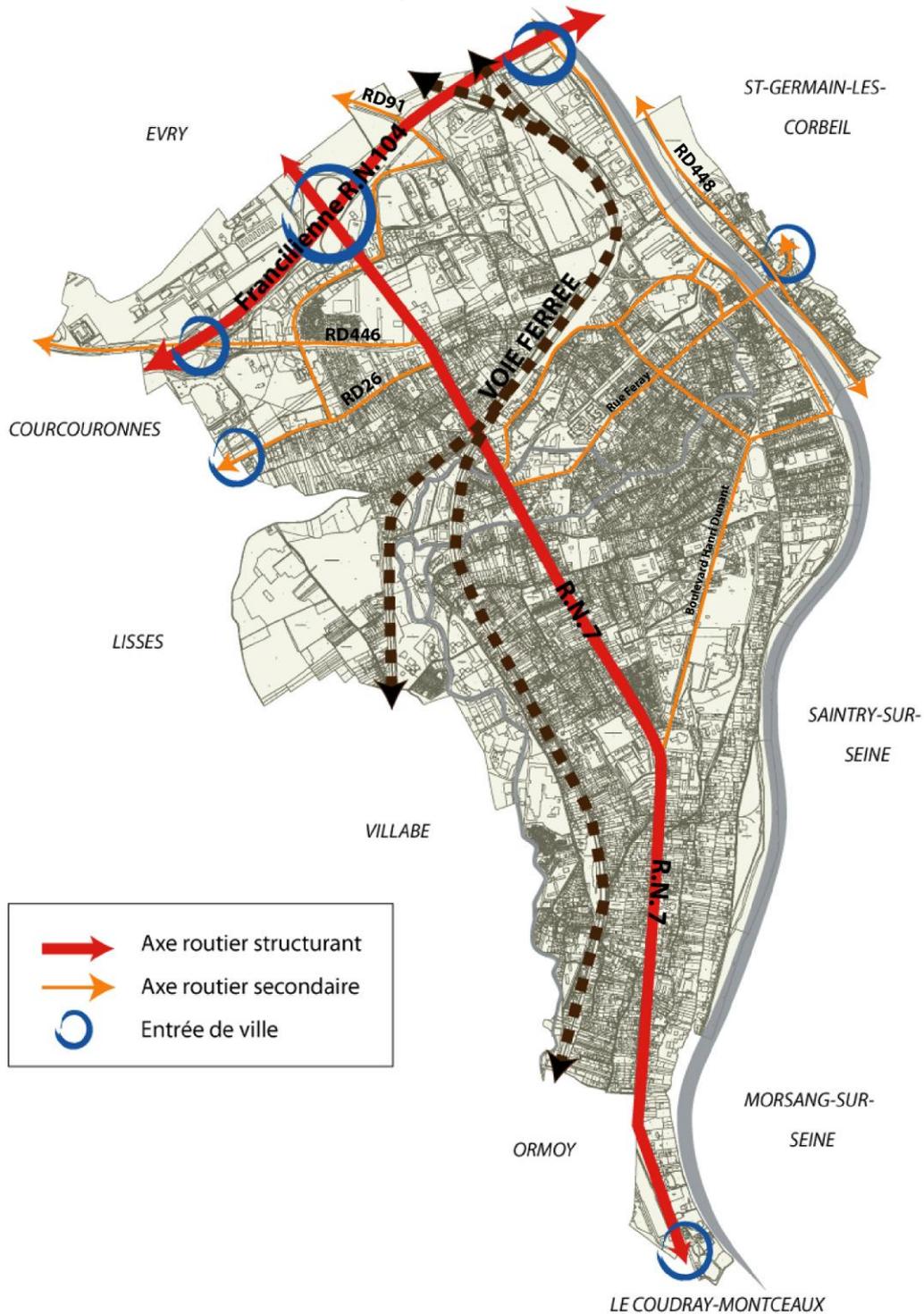


III. ACCESSIBILITE ET DESSERTE

3.1. LE RESEAU ROUTIER

Un réseau connecté vers l'extérieur

La ville est traversée par plusieurs axes routiers de niveau régional ou national dont la Francilienne qui passe au Nord du territoire communal et la R.N.7 en son centre. La R.D.446, la RD26 au Nord-ouest, la R.D. 91 au Nord-est, la rue Feray au centre constituent deux axes intercommunaux structurants vers Lisses, Courcouronnes, Evry et Saint-Germain-Lès -Corbeil.



Réseau routier structurant (source : Synthèse Architecture, 2012)

La hiérarchisation de la voirie

La voirie présente cinq niveaux en termes de vocation, hiérarchisés de la manière suivante :

- De la voirie tertiaire comprenant les impasses, les boucles et les petites voies de quartier très peu fréquentées ou fréquentées uniquement par les riverains.
- De la voirie permettant de relier les quartiers de manière fine mais qui ne supporte que des flux d'échanges de proximité et pas de flux de transit.
- De la voirie communale structurante permettant de relier les grands quartiers entre eux et avec l'extérieur de la commune. Ces axes supportent partiellement du transit et des flux poids lourds.
- Les grands axes structurants comprennent deux niveaux :
- Les axes majeurs d'intérêt régional, voire national (A6, RN104 et la RN7)
- Les axes d'intérêt départemental, structurant les échanges à l'échelle de l'agglomération notamment

Les axes de transports structurants

→ La Francilienne

La Francilienne, rocade de la grande périphérie d'Ile-de-France, a la double fonction d'assurer la liaison entre les grands pôles de développement régionaux (villes nouvelles) et de desservir des pôles plus locaux.

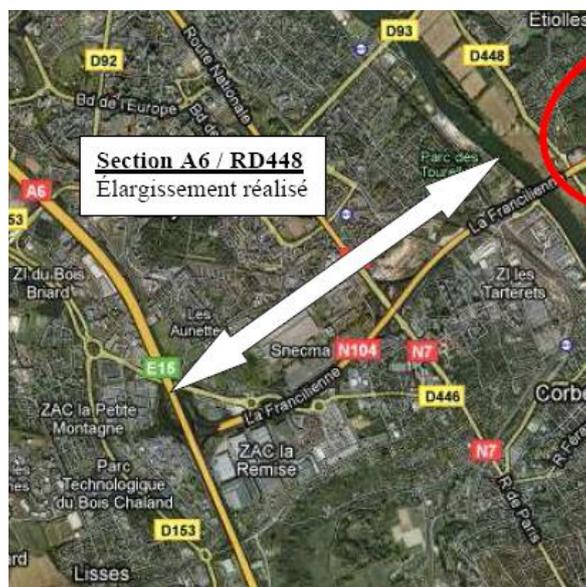
A Corbeil-Essonnes, elle est bordée par des espaces naturels et des secteurs d'activités. Cet axe offre une vitrine intéressante pour les entreprises commerciales.

Cette voie supporte un trafic très dense avec de nombreux échanges. 100 000 véhicules par jour sont comptabilisés au droit du franchissement de la Seine. Le trafic de transit y est important.

L'élargissement récent de la Francilienne est inscrit au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 1994. La section concernée dessert essentiellement les villes d'Evry, de Corbeil-Essonnes et de Sénart. Entre la R.N.7 et la R.D.33, le trafic est de 4 600 véhicules/heure (heure de pointe du soir). Des phénomènes d'engorgement sont observés, la capacité étant dépassée. Ils sont renforcés par la structure même du trafic qui se compose de 75 % de trafic local et 25 % en transit. La voirie locale sert donc, aux heures de pointe, d'itinéraire alternatif, alors qu'elle n'a pas vocation à assurer une telle fonction.

Le projet répond aux trois objectifs d'aménagement suivants :

- Améliorer les conditions des déplacements,
- Soutenir le développement économique sur le secteur,
- Améliorer l'environnement aux abords de la voie.



Les travaux d'élargissement de la Francilienne (RN104) entre l'autoroute A6 et la Seine sont achevés.

Depuis l'été 2009, les usagers disposent désormais sur cette section d'une route express à 3 voies.

Préalablement à la mise en service de cette section, l'élargissement réalisé est le résultat de travaux importants menés depuis 2002. Ils ont, pour l'essentiel, consisté à :

- la réalisation de :

4 ouvrages d'art, dont un nouveau pont de franchissement de la Seine ;

3 bassins de retenue et de traitement des eaux pluviales ;

3 km d'écrans antibruit ;

3,5 km de chaussée neuve (RN104 extérieure - sens A6 vers A5) ;

- la réhabilitation de :

3 ouvrages d'art existants ;

3,5 km de chaussée existante (RN104 intérieure - sens A5 vers A6) ;

- le remplacement de l'ensemble des équipements de sécurité, d'information et de signalisations.

Les travaux et aménagements réalisés lors de l'élargissement intègrent les préoccupations liées à la protection de l'environnement, à la sécurité routière et aux conditions de circulation.

→ **La R.N.7**

La R.N.7 constitue un axe majeur car elle traverse le territoire du Nord au Sud. Elle constitue à la fois un pôle important de développement puisqu'elle est à l'origine du centre Essonnes et une contrainte forte dans le fonctionnement de la ville du fait de la circulation élevée.

Elle constitue en outre une coupure dans l'organisation du territoire. En matière de sécurité des déplacements, une politique volontariste de la ville a permis de réduire de façon très significative le nombre des accidents depuis dix ans : réaménagement de l'entrée Nord de la R.N. 7 à la suite d'accidents de lycéens, aménagements de carrefours en divers points de la ville. Il faut noter que la marche à pied représente une part particulièrement élevée des déplacements à Corbeil-Essonnes et peut s'expliquer par un taux de motorisation peu élevé (73% seulement, en 2008 - INSEE) et un nombre important de personnes habitant et travaillant dans la ville.

Concernant la sécurité routière, la diminution du trafic de transit poids lourds, à la suite du report sur l'A6, a également contribué à améliorer la situation.

De part et d'autre de la traversée de la ville, la R.N.7 comprend plusieurs séquences :

- des Tarterêts à la Place de Sindelfingen, la voie a une large emprise. Les bâtiments implantés à ses abords sont récents. Ce sont des maisons individuelles, de petits immeubles collectifs et des petites et moyennes surfaces commerciales. Ce type de tissu urbain est caractéristique des entrées de ville aux abords des grands axes.
- le centre Essonnes : la voie se resserre pendant la traversée de ce centre ancien. Les bâtiments implantés à l'alignement de la voie de façon continue et de hauteur moyenne à R+2 avec des commerces en rez-de-chaussée, confèrent à la voie un caractère nettement plus urbain que l'entrée de ville.
- au Sud, la voie retrouve l'aspect de grand axe et d'entrée de ville et se caractérise par un renouvellement urbain de son tissu constitué de bâtiments à R+3, implanté en recul et en plusieurs rangs depuis l'axe roulant.

La R.N.7 a été et demeure toujours l'un des supports du développement économique de la ville. Cependant cet axe présente les caractéristiques des axes à grande circulation avec des entrées de ville souvent peu soignées, des nuisances sonores, de pollution et des problèmes de sécurité routière.

Selon le Plan Local des Déplacements intercommunal¹, la R.N.7 est en situation de saturation aux heures de pointe. Face à cette situation, des itinéraires de transit souvent liés à des véhicules qui veulent éviter les points de saturation du réseau principal sont constatés dans le centre de Corbeil, entre la R.N.7 et la Seine.

Le tronçon nord (avenue Jean-Jaurès) supporte un trafic journalier moyen (dans les 2 sens) de l'ordre de 5000 à 10.000 véhicules. La portion Sud (boulevard J. Kennedy) connaît une situation plus tendue puisqu'on compte entre 10.000 et 15.000 véhicules par jours sur cette partie de la RN7 (Source : CG 91 – DIRIF, 2008).

Plus particulièrement, l'étude de circulation menée en 2008 par le Conseil Général évalue les trafics sur le tronçon le plus circulé de la RN7 à Corbeil-Essonnes (carrefour de l'Ermitage) à environ 1900 véhicules en heure de pointe du matin et à plus de 2100 en heure de pointe du soir.

Vers un nouveau statut de la RN7 : un boulevard urbain

La structuration du territoire et de ses espaces publics est indispensable à une harmonisation des paysages urbains et à une plus grande cohésion au sein de Seine Essonne. Elle passe en particulier par la requalification des axes structurants, aux premiers rangs desquels la RN7.

Véritable épine dorsale du territoire de Seine-Essonnes, la RN7 n'est actuellement pas suffisamment porteuse de cohésion, d'identité et de lisibilité urbaine. Par ailleurs, sa configuration actuelle ne permet pas l'arrivée de la ligne 402 en site propre. Pour diminuer l'impression de voie de transit qu'il dégage, cet axe mérite donc d'être réaménagé.

- Aménagement du tronçon Nord de la RN7

Les travaux de requalification de la RN7 Nord de Seine-Essonnes, entre le rond point sud d'accès de la Francilienne (RN104) et le carrefour avec l'Avenue du 8 mai 1945 (D446), sont inscrits dans le cadre du Grand Projet 3 du Contrat de Projets Etat-Région 2007-2013.

En parallèle, les travaux du Transport en Commun en Site Propre « 402 » seront financés dans le cadre du Contrat Particulier Région / Département de l'Essonne 2007-2013.

Le projet consiste en la requalification en boulevard urbain et l'insertion d'un TCSP sur une portion de la RN7. Le linéaire d'étude s'étend de l'échangeur RN104/RN7, au nord, jusqu'au croisement RN7/Route de Lisses, au sud. L'étude inclut également le réaménagement d'un « rectangle » routier composé de la route de Lisses, au sud, jusqu'à son croisement avec l'avenue Paul Maintenant, à l'ouest, et bouclée par la RD 446 jusqu'à la RN7 au nord.

L'enjeu principal est de créer une entrée de ville qualitative tout en garantissant un fonctionnement efficace des mobilités et des transports. Une attention particulière sera portée à l'intégration du site propre de la ligne 402, ainsi qu'au raccordement de la future voirie de la ZAC de la Montagne des Glaises à la RN7.

- Aménagement du tronçon Sud de la RN7

Le projet vise à aménager une portion de la RN 7 sur 2 kilomètres en boulevard urbain de qualité, en favorisant les modes doux.

Le secteur concerné par cet aménagement se situe après le carrefour de l'Ermitage, tout proche du quartier ANRU de Montconseil et le croisement de la RN 7 et de la RN 191, dit le Rond point de la Demi Lune.

¹ Plan Local des Déplacements, SMITEC, Diagnostic, Juin 2007

Entre le rond point de l'Ermitage et le quartier réhabilité de Montconseil, un premier tronçon de 500 mètres est réalisé pour permettre un lien cohérent et qualitatif avec la RN 7.

Les objectifs d'aménagement sont multiples : amélioration de l'environnement visuel, enfouissement des réseaux aériens, création de pistes cyclable, sécurisation des piétons, mise aux normes des points d'arrêt des bus avec l'installation de systèmes d'information aux voyageurs et optimisation des stationnements en vue de la densification urbaine.

Les autres axes de communication importants

La R.D.26 en direction de Lisses constitue l'entrée dans la ville par l'autoroute A6.

La R.N.448 longe la Seine rive droite et irrigue le quartier Rive Droite du Nord au Sud. Cette voie connaît également des situations de saturation aux heures de pointe engendrant des itinéraires de transit dans les quartiers résidentiels.

Le boulevard Henri Dunant est un axe important de pénétration dans le centre-ville de Corbeil depuis la R.N.7 au Sud.

De nombreux aménagements de voies ou de places ont été réalisés dans les années passées : aménagements de sol, trottoirs, plantations, etc. Ces aménagements se poursuivront à l'avenir, notamment dans une logique de maillage doux du territoire et d'amélioration du paysage.

Les problèmes de circulation

La saturation du réseau viaire est un problème majeur dans le fonctionnement de la ville, qui impacte directement et quotidiennement les habitants et leur qualité de vie. Les phénomènes d'engorgement ne se concentrent pas uniquement sur les axes structurants (RN7, Francilienne), mais touchent aussi les voies de desserte locales et notamment les centres. La circulation difficile dans le Vieux Corbeil et Centre Essonne se répercute sur le dynamisme, notamment commercial, de ces centres.

Les principaux **points noirs de circulation** observés sont :

- Centre ville
→ Flux de transit sur des voies très urbaines qui posent des problèmes de congestion, densités de piétons qui créent des oppositions/conflits avec un ou plusieurs modes motorisés
- Pont Patton-Rive Droite
→ Dernier point de franchissement de la Seine à proximité de la R.N 104, à l'origine de nombreuses situations de blocage.
- Rue de Paris
→ Flux de transit sur des voies très urbaines qui posent des problèmes de congestion, gabarits de voies n'offrant pas des conditions optimales pour la circulation des poids lourds, des transports en commun et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.
- Boulevard Henri Dunant
→ Carrefour de l'Ermitage posant des problèmes de fluidité.
- Quartier de la Gare
→ Plan de circulation compliqué et multiplicité des usages qui posent des problèmes d'accès à la Gare.
- Rue de la Papeterie
→ Connexions routières avec l'environnement faible, entraînant une circulation importante sur cet axe.
- Francilienne

→ Circulation très importante sur cet axe francilien majeur, entraînant des ralentissements et des situations de blocage en heures de pointe.

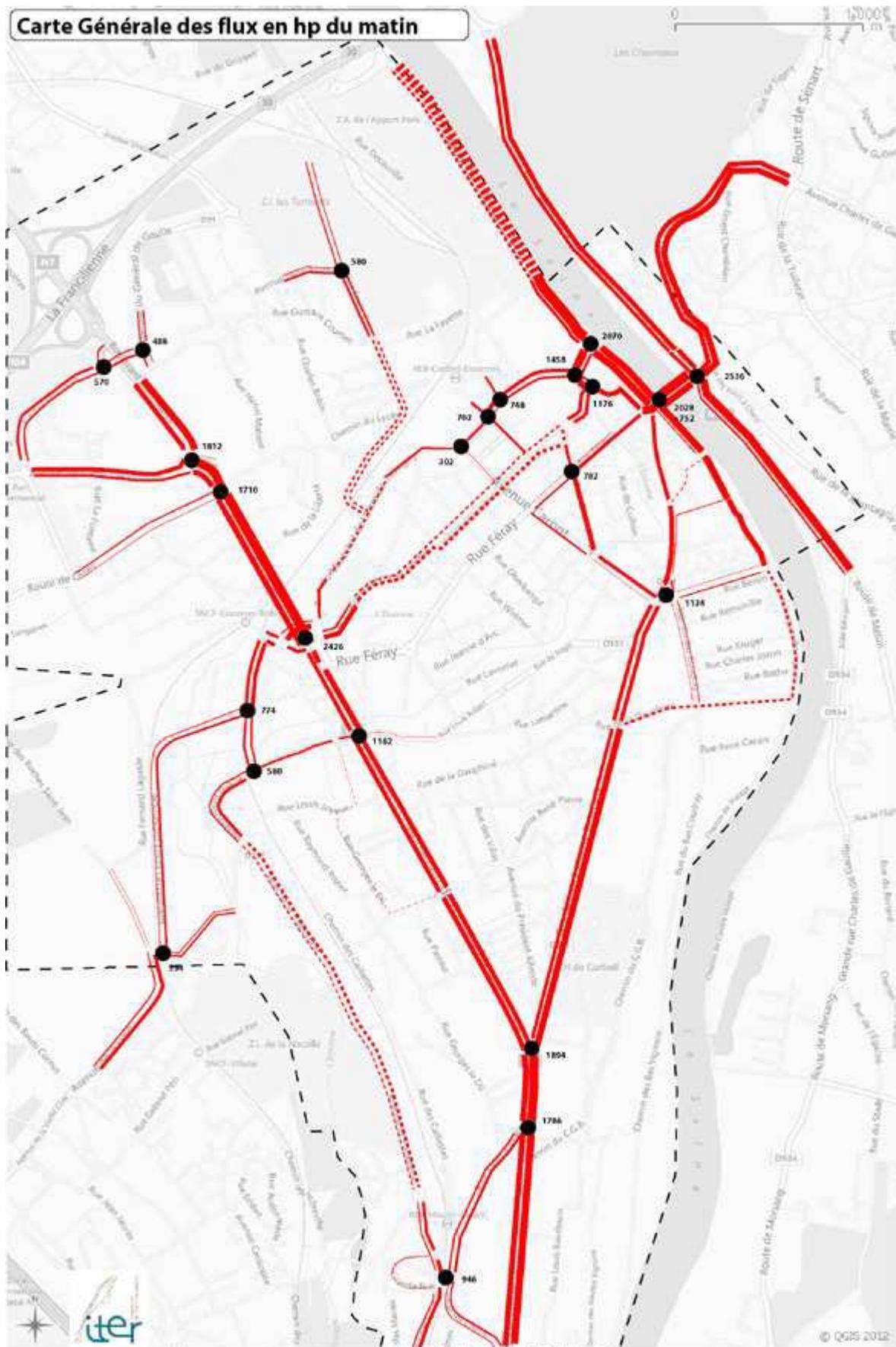
- Carrefour du 8 mai 1945/route de Lisses/Bd J. Jaurès
- → Carrefour posant des problèmes de fluidité.

Les opérations immobilières récentes, génèrent de nouveaux trafics dans la ville, accentuant les problèmes de circulation sur le territoire.

Plus spécifiquement, l'étude de circulation et de stationnement, réalisée par ITER, en 2012, permet de déterminer les principaux points noirs aux heures de pointes :

A l'heure de pointe du matin :

- Deux grands couloirs chargés (RN7 et Quais) avec une multitude d'axes secondaires sollicités entre les deux.
- Deux carrefours particulièrement chargés : Dunant et République (90% et 113% par rapport à leur capacité)
- Plusieurs sections congestionnées ou saturées :
 - 3 en entrée sur giratoire : Rue de la République, Boulevard Kennedy et Rue de la Pêcherie
 - 3 entrées sur carrefours à feux : Avenue de la Gare sur Villabé, Rue du Général Leclerc et Boulevard Jean Jaurès
- Et de nombreuses voies impactées par des sections congestionnées, en particulier autour du carrefour Dunant/Kennedy et dans le centre de Corbeil.

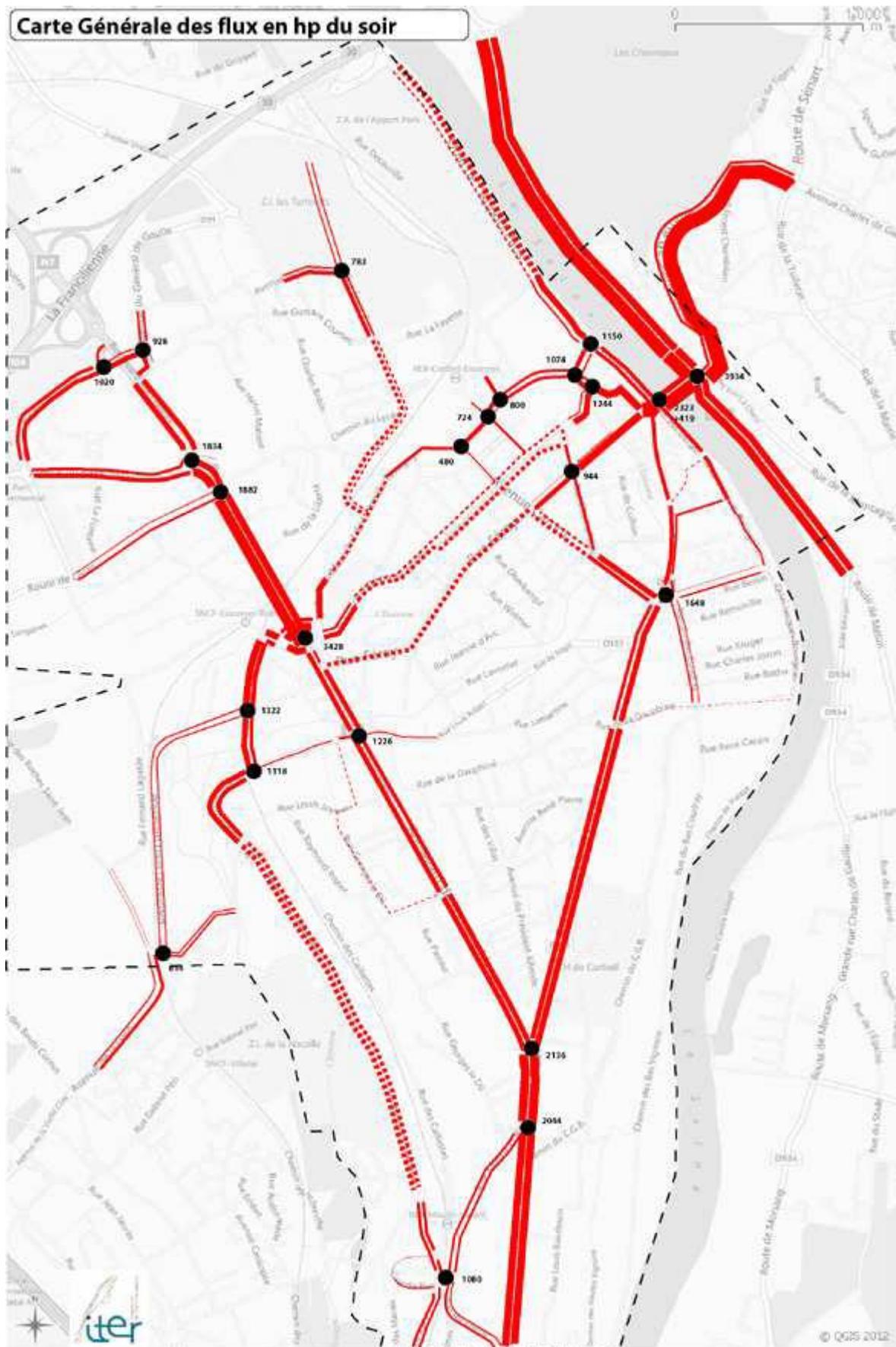


A l'heure de pointe du soir :

Le soir, la situation est plus chargée que le matin.

La remontée par les allées Aristide Briand et la rue Féray est plus marquée car moins d'itinéraires sont possibles pour rejoindre le pont.

- Les deux grands axes nord-sud (rives de Seine et RN7) sont plus utilisés, en particulier la rive droite. Le maillage secondaire a plus de difficulté à absorber les flux qui font le lien entre les deux ou qui les évitent
- De nombreux carrefours en limite de capacité sur la RN7 et sur ses franges,
- Une situation critique pour l'accès au Pont Patton dans les 2 sens :
 - o Le système de priorité de sortie côté Est ne permet pas une bonne évacuation. Le flux tout droit nord-sud, rive droite, pénalise les autres mouvements
 - o Il n'existe que 2 accès par l'ouest, contre 4 sorties du même côté le matin
- Plusieurs autres sections congestionnées ou saturées avec des remontées de file, notamment sur :
 - o Centre Essonnes en raison du caractère urbain et non du volume brut de véhicules
 - o Dunant/Kennedy en raison de feux en amont/aval du carrefour
 - o Boulevard Jean Jaurès en raison d'une forte proximité de deux carrefours à feux
 - o Rue d'Angoulême en raison de l'ergonomie du carrefour, de sa proximité avec un autre carrefour et de la présence d'une école



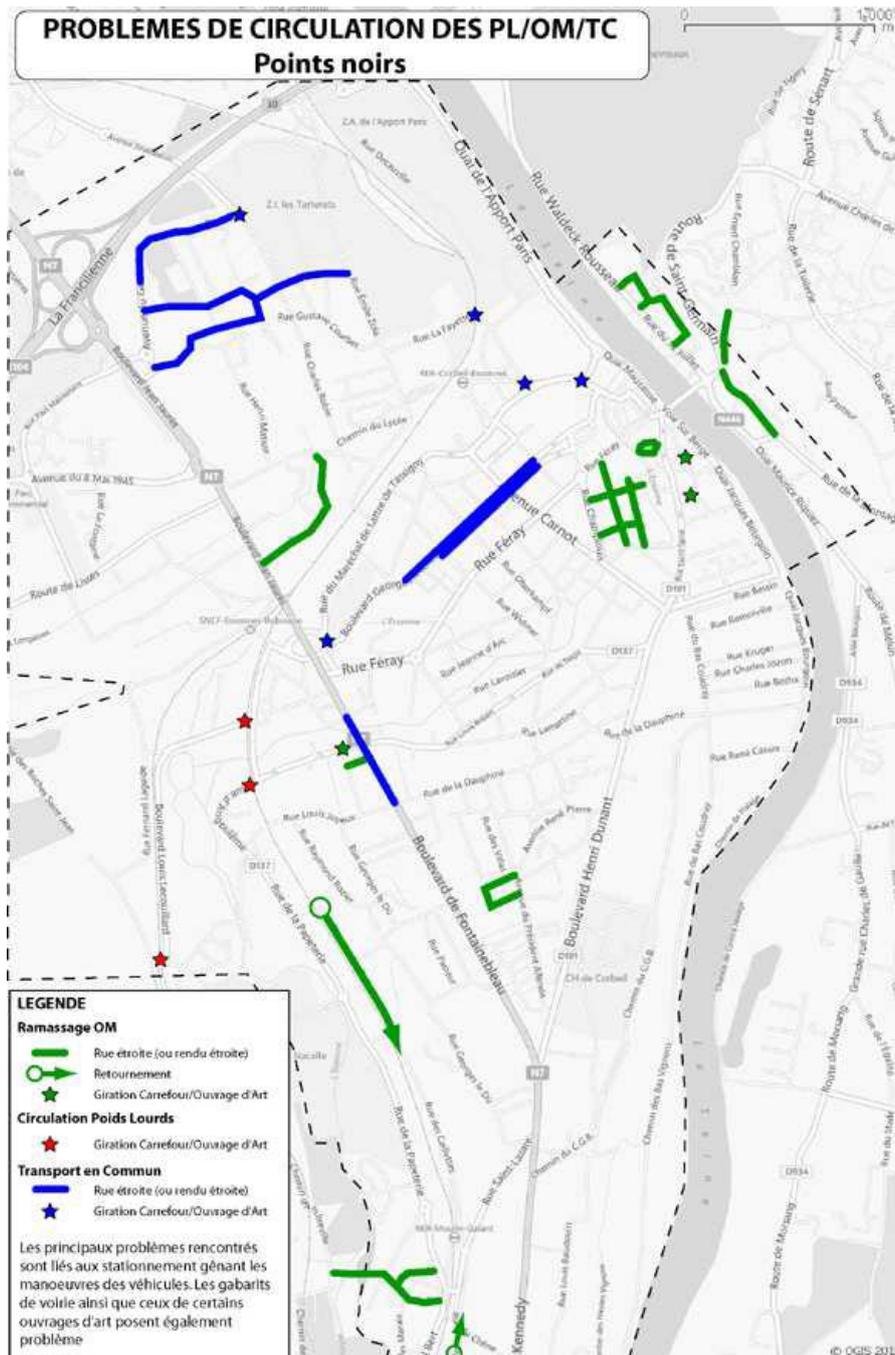
Source : Etude circulation et stationnement, ITER, 2012

→ Les problèmes de circulation des poids lourds.

Plusieurs éléments contraignent la circulation des poids lourds sur la ville :

- Stationnement gênant (licite ou illicite),
- Gabarit contraignant de certaines rues,
- Gabarit inadapté de certains carrefours,
- Gabarit inadapté d'ouvrages d'art (pont RER),
- Cumul de certains critères cités ci-dessus.

La carte suivante synthétise et fait apparaître tous les points noirs recensés impliquant poids lourds, bus, cars et camions de ramassage d'ordures ménagères (données SMITEC, Communauté d'Agglomération Seine Essonne, Ville de Corbeil-Essonnes, observations terrain ITER).



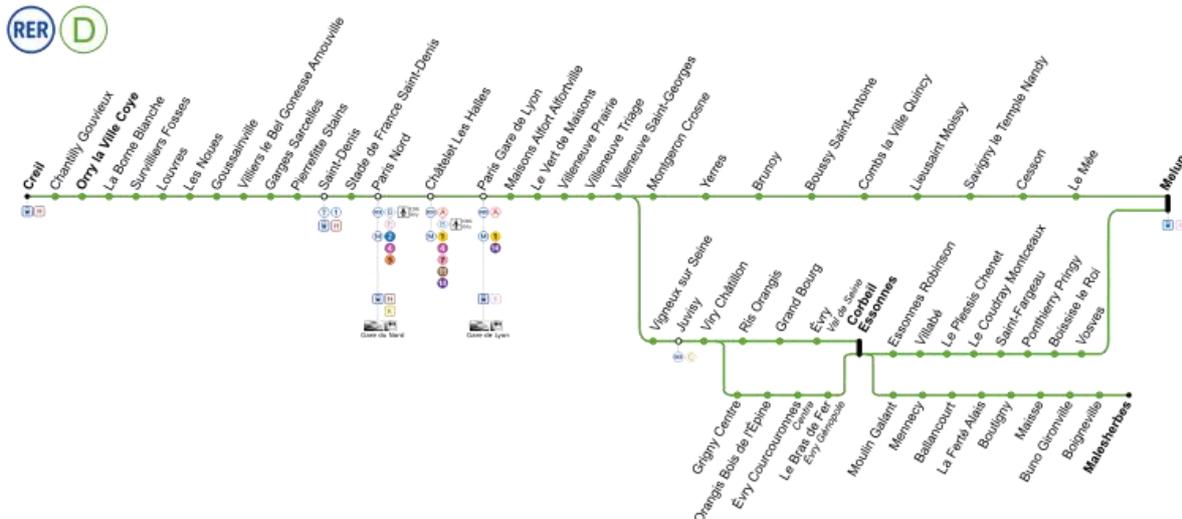
Source : Etude circulation et stationnement, ITER, 2012

3.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le réseau ferré

La ville est traversée du Nord au Sud par la ligne D du RER.

La voie ferrée suit la vallée de la Seine du Nord jusqu'au centre de Corbeil, desservi par la **gare Corbeil-Essonnes**. Au-delà du centre, son tracé se sépare en deux branches: l'une rejoint Melun avec un **arrêt à Essonne Robinson** et l'autre relie la Ferté-Alais, via la Vallée de l'Essonne et dessert le quartier du **Moulin Galant** par une seconde gare.



Cette ligne et son interconnexion avec la ligne C du RER relie la ville à Paris (en 45 à 55 minutes) et aux pôles d'emplois de Rungis et d'Orly (environ 1 heure) où travaille une partie des actifs habitant Corbeil. La voie ferrée a contribué dans le passé à la prospérité des activités industrielles et à la croissance de l'urbanisation. Aujourd'hui, elle conserve ce rôle mais dans une moindre mesure.

→ La Gare principale de Corbeil-Essonnes

La gare de Corbeil-Essonnes constitue un nœud d'articulation de trains entre quatre provenances :

- du Nord du réseau, rames en provenance de :
 - Villiers-le-Bel via Evry Courcouronnes Centre (ligne du plateau),
 - Goussainville via Evry Val de Seine (ligne de la vallée).
- du Sud du réseau rames en provenance de :
 - Malesherbes,
 - Melun.

Elle est aujourd'hui très fréquentée, notamment par les piétons (47%), suivi des bus (29%), puis des véhicules particuliers (7% en tant que conducteur). 11% des voyageurs y circulent pour une correspondance. Les prévisions de sa fréquentation sont en hausse avec plusieurs projets à court terme :

- mise en service du T-ZEN Corbeil Sénart (juillet 2011)
- mise en service de la ligne 402 en site propre (2014)
- doublement des mouvements de bus à l'horizon SMITEC
- mise en application du RER D+

Les transports en commun par car ou par autobus

Corbeil-Essonnes est membre du Syndicat Mixte de Transports Centre Essonne (SMITEC) qui regroupe les Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne, Seine Essonne, Les Lacs de l'Essonne.

Le SMITEC a été constitué afin de pouvoir réaliser un plan local de déplacements (PLD). Syndicat d'études, il a pour vocation :

- D'organiser, d'harmoniser et de développer l'offre de transport public en adéquation avec la demande et les besoins de la population;
- De conduire et de mettre en œuvre le PLD en exerçant la maîtrise d'ouvrage d'opérations ;
- De se voir confier une partie des missions du STIF (Syndicat des transports d'Ile de France) pour l'organisation et le développement des réseaux de transports collectifs inscrits dans son périmètre.

A l'échelle de la ville, 19 lignes de bus composent le réseau de transports collectifs, gérés par plusieurs sociétés :



- Le réseau de nuit « Noctilien »

Nombre de ligne : 2 (N135, N144)

Terminus sur le territoire de la commune : Gare RER H Barbusse

- Le réseau « T-ZEN »

Nombre de ligne : 1 (Tzen 1)

Terminus sur le territoire de la commune : Gare bus E Zola

Projet : T-ZEN 4 (Viry Chatillon – Corbeil-Essonnes)

- Le réseau « Seine Essonne Bus »

Nombre de ligne : 7 (301, 302, 303, 304, 305, 312, 313, 314)

Terminus sur le territoire de la commune : Gare RER H Barbusse, Hôpital, Tarterêts

- Le réseau « TICE »

Nombre de ligne : 3 (401, 402 - lignes fortes du territoire, 405)

Terminus sur le territoire de la commune : Gare RER H Barbusse, Gare bus, E Zola, Hôpital

- Le réseau « Véolia »
Nombre de ligne : 3 (1, 50, 55)
Terminus sur le territoire de la commune : Gare bus E Zola, Lycée Robert Doisneau

- Le réseau « Les Cars Soeur »
Nombre de ligne : 2 (7001, 7005)
Terminus sur le territoire de la commune : Néant

- Le réseau « Athis Cars »
Nombre de ligne : 1 (6)
Terminus sur le territoire de la commune : SNECMA

Les lignes se concentrent sur les principaux axes (RN7, av. du Prés. Allende, Allée A. Briand) et certains secteurs restent à l'écart de cette desserte.

La gare routière bus Emile Zola, côté Nord de la voie RER est reliée à la gare RER par un souterrain et permet la correspondance avec notamment la ligne TZEN1 et à terme avec la ligne TZEN4. L'intermodalité se réalise dans ce secteur également grâce à la présence de parking relais Rue Sémard (67 places), Sernam et parc auto SNCF (une centaine de véhicules) ou encore côté Zola (364 places – parking très peu utilisé).

Aujourd'hui, 99% de la population de Corbeil-Essonnes est à moins de 300m d'un arrêt de transport en commun (source SMITEC). Cela a un impact direct sur la part modale : 22% en moyenne pour l'ensemble des déplacements concernant la commune, 34% si l'on considère uniquement les déplacements en direction de l'extérieur de la commune.

Les projets de transports en commun en cours ou prévus

La ville de Corbeil-Essonnes est concernée par de nombreux projets de développement et d'amélioration des Transports en Commun :

- Le **TZen 1 Sénart-Corbeil** (mis en service en juillet 2011).
- L'amélioration durable et significative de la ligne D depuis 2008 : **Plan RER D+**.
- L'aménagement de la gare Corbeil-Essonnes en **pôle multimodal**.
- L'**évolution de la ligne 402 en Transport en Commun en Site Propre (TCSP)** dit TZen 4 à l'horizon 2012-2013.

→ Le T-Zen 1 (Sénart / Corbeil-Essonnes)

Prévue par le SDRIF, qui préconise aussi la construction d'un pont supplémentaire au-dessus de la Seine, la liaison « Sénart/Corbeil » en site propre était inscrit au Contrat de Plan Etat/Région 2000/2006. Il s'agit de relier, par une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), Sénart (gare RER de Lieusaint-Moissy) et Corbeil (gare RER de Corbeil-Essonnes) tout en desservant Lieusaint, le Carré Sénart, St Pierre du Perray, St Germain lès Corbeil et Corbeil-Essonnes.

Avec un tracé sur 14.7 km, cette liaison en site propre permet de desservir 13 nouvelles stations, 4 communes sur 2 départements (Lieusaint, St-Pierre-du-Perray en Seine-et-Marne et St-Germain-Lès-Corbeil, Corbeil-Essonnes dans l'Essonne). Elle permet des correspondances avec les deux branches du RER D. 16 100 voyageurs par jour sont attendus et 4,4 millions de voyages annuels.

La totalité du **trajet** s'effectue **en 30 minutes**, avec un passage toutes les 7 min aux heures de pointe et de 15 min aux heures creuses.

Deux phases de réalisation sont identifiées, dont la première s'est terminée en juillet 2011.

Dans un premier temps, la liaison en site propre sur laquelle circule le BHNS relie Sénart et St-Germain-lès-Corbeil (soit 9.6 km en site propre), le reste du trajet jusqu'à Corbeil-Essonnes étant effectué sur voies normales. Cette première phase est réalisée, et le Tzen a été mis en service le 4

juillet 2011. Le matériel roulant utilisé, premier du genre en France, est un système intermédiaire entre un tramway et un bus, appelé « trambus ». Préalablement, en 2010, la gare routière Emile Zola a été réaménagée pour permettre d'accueillir le T-Zen.

En seconde phase (horizon 2017), le site propre sera prolongé jusqu'à Corbeil-Essonnes. Faut de un emplacement suffisant sur la zone de l'Apport Paris, secteur initialement identifié pour accueillir l'infrastructure de la ligne T-Zen, un tracé alternatif est nécessaire. Les études sont en cours de relance par le STIF.

A sa mise en service, la ligne comptabilisait 6000 à 7000 voyageurs par jour en 2011, sur l'ensemble de la ligne.

→ L'amélioration durable et significative de la ligne D+ du RER

Chaque jour des milliers de Corbeil-Essonnois empruntent le RER D pour se rendre sur leurs lieux de travail. Ligne SNCF la plus fréquentée de France, le RER D présente une exploitation complexe due à la fois à sa configuration, sa saturation et à un matériel roulant vieillissant. La gare de Corbeil-Essonnes est un point structurant de la ligne D du RER, qui souffre aujourd'hui d'importants dysfonctionnements.

Suite au constat de la dégradation de la régularité et des difficultés d'exploitation du RER D, le STIF a validé en décembre 2003 un plan d'action, engageant la réalisation d'opérations d'aménagement d'infrastructures sur la période 2007-2009 et fixant l'élaboration d'un schéma directeur. Ce document, finalisé en 2006, a posé un diagnostic des contraintes et causes des difficultés, et défini les orientations futures d'aménagement et d'exploitation du RER D pour les traiter, selon un calendrier de réalisation échelonné en 3 horizons : court terme, moyen terme et cible.

La mise en œuvre des mesures à court terme ont conduit à la réalisation d'aménagements de l'infrastructure et à la réorganisation de la desserte fin 2008.

Sur la zone sud du RER, ces mesures se sont traduites par la pose d'une communication entre les voies pour supprimer des conflits potentiels de circulation entre les trains et améliorer la régularité, en gare de Corbeil-Essonnes. Cette communication a été mise en service en juin 2008.

Inscrite dans le calendrier moyen terme du schéma directeur, la modernisation du RER D à l'horizon prévisionnel de 2014 doit permettre la mise en œuvre de trois objectifs principaux :

- Retour à une desserte de 12 trains par heure et par sens au nord de la ligne,
- Densification de la desserte du Val-de-Marne au sud de la ligne,
- Amélioration de la régularité de la ligne.

Pour la zone sud de la ligne D, et plus particulièrement la gare de Corbeil-Essonnes, cet objectif suppose :

- De supprimer au préalable les conflits de circulation entre les trains en provenance ou à destination de Melun et de Malesherbes,
- De permettre l'utilisation de la voie 4 en terminus afin de gagner en souplesse d'exploitation pour les missions dont la destination est Corbeil-essonnes, par la création d'un 4^{ème} quai.

Les travaux de voies et le terrassement ont débuté en juillet 2012. Les travaux du quai débuteront en septembre et se poursuivront jusqu'en avril/mai 2013 avec la repose des voies de chaque côté du quai.

→ L'aménagement de la gare centrale de Corbeil-Essonnes en pôle multimodal

Le pôle gare ne s'offre pas de manière évidente et lisible dans le tissu urbain, en grande partie du fait de son accessibilité contrainte par de nombreux sens unique et par un circuit peu différencié des différents modes de déplacements, notamment pour les cycles. Par ailleurs, de nombreux dysfonctionnements sont imputables à la présence forte et peu gérée de la voiture particulière : engorgement des chaussées et des trottoirs, difficultés de manœuvre et d'accès aux bus, auquel vient s'ajouter une problématique de stationnement.



(Source : Synthèse Architecture, 2011)

Les aménagements piétons font également apparaître des dysfonctionnements tant quantitatifs que qualitatifs (trottoirs trop étroits, signalisation à améliorer...). Concernant l'offre de transports en commun du pôle gare, un manque de clarté de la localisation des lignes de bus de part et d'autre de la gare se fait sentir ainsi que l'accessibilité PMR des quais. Les services mis à disposition des personnes à mobilité réduite semblent donc limités.

Dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France approuvé le 15 décembre 2000 qui préconise la mise en œuvre d'un programme de rénovation des pôles d'échanges destinés à améliorer leur fonctionnement et leur attractivité, la gare centrale est apparue comme un nœud stratégique pour le développement de l'intermodalité.

Un comité de pôle a été lancé début 2003 dans le but d'améliorer son fonctionnement actuel et faire de ce site un véritable pôle multimodal par des actions à court terme, visibles pour l'usager et intégrant l'ensemble des problématiques :

- L'accessibilité au pôle par différents modes de déplacements (bus, piétons, personnes à mobilité réduite, deux-roues, automobiles, taxis).
- L'organisation fonctionnelle du pôle (qualité des correspondances, arbitrage des conflits de circulation, accès aux quais,...).
- La qualité de service offerte aux usagers (signalétique, ambiance, sécurité, accueil, services marchands...).
- L'insertion urbaine du pôle (qualité des cheminements piétons et deux roues, lisibilité du bâtiment des voyageurs...).

Dans ce cadre, la communauté d'agglomération Seine Essonne a lancé en 2010 une mission d'étude du pôle gare de Corbeil-Essonnes et élaboration du contrat de pôle en collaboration avec le STIF.

Cette étude a donné lieu à la définition des actions suivantes, envisagées au travers de divers scénarii d'aménagement du pôle gare :

Modes doux

- Faciliter les accès à la gare par des cheminements plus directs, mieux aménagés et sécurisés,
- Réduire le stationnement illicite, notamment sur les trottoirs,
- Augmenter et améliorer la sécurité de l'offre en stationnement vélo,
- Faciliter la circulation des vélos (contresens cyclable...).

Bus

- Place Henri Barbusse, assurer une meilleure répartition des espaces pour une meilleure cohabitation entre les différents modes (bus, dépose reprise, espaces piétons),
- Améliorer la circulation des bus, notamment en sortie de la gare routière Sud (files d'attentes aux carrefours, stationnement gênant).

Circulation des véhicules motorisés (bus, véhicules particuliers)

- Clarifier la lisibilité du réseau,
- Faciliter l'accès à la gare pour les bus notamment,
- Optimiser l'espace de la gare routière.

Stationnement

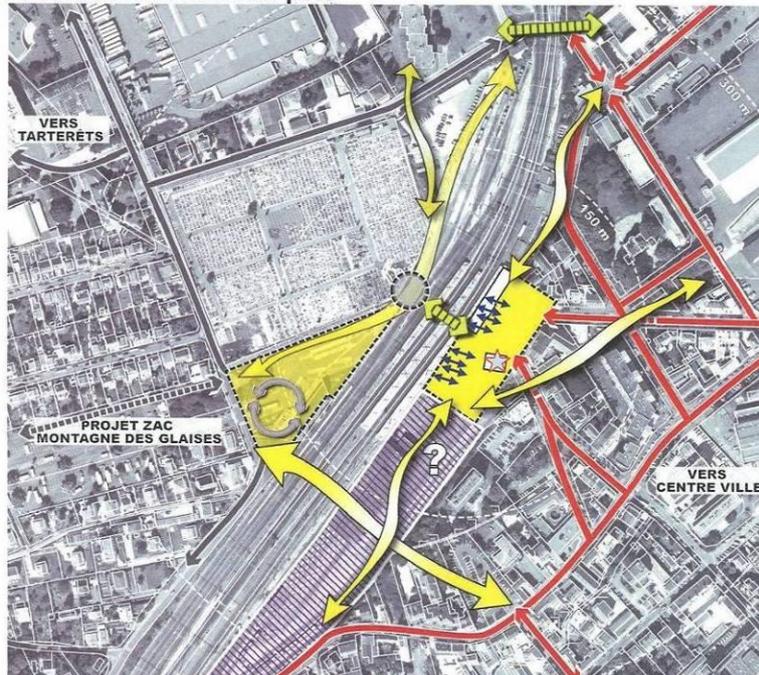
- Dégager une offre de stationnement pour les usagers de courte durée, tout en permettant le stationnement des résidents,
- Faire respecter une réglementation harmonisée.

Aménagement urbain

- Rétablir les continuités piétonnes et PMR afin qu'elles deviennent pratiques et qualitatives, à l'échelle du pôle d'échange et à l'échelle des quartiers afin de les désenclaver,
- Renforcer l'attractivité, l'intensité urbaine et la mixité dans le périmètre du pôle d'échange de la gare; requalifier l'aménagement de son environnement bâti, viaire et des espaces publics,
- Améliorer la qualité et la lisibilité de chaque fonctionnalité urbaine du pôle d'échange,
- Redimensionner, réorganiser et recomposer l'intermodalité en prévision de l'augmentation de la fréquentation due aux projets (RERD+, T'ZEN, 402, Vélos...), en recherchant la fluidité fonctionnelle,
- Proposer de nouveaux services et améliorer la qualité et la sûreté des aménagements,
- Améliorer l'accès à l'ensemble des modes (y compris en complétant le réseau viaire),
- Inscrire le pôle gare en synergie avec les projets et les perspectives urbaines de la ville et de la Communauté d'Agglomération.

Les grands enjeux urbains de désenclavement du pôle

-  Structurer un parvis unifié où chaque mode trouve sa place pour gagner en lisibilité
-  L'ouvrir plus largement pour le rattacher à la voirie urbaine existante et à venir
-  Rétablir des continuités urbaines et modes doux
-  Étendre l'espace urbain bâti
-  Créer une transparence
-  Mettre en valeur
-  Relier les différents modes entre eux (pôle gare) et les quartiers nord et sud (ville) à travers la mise en valeur d'un véritable franchissement accessible à tous
-  Permettre l'arrivée des nouvelles lignes T'ZEN, 402 (une gare routière évolutive)



Source : Groupe-6, TRANSITEC, Cabinets Groupés d'Avocats- Etude du pôle gare de Corbeil-Essonnes et élaboration du contrat de pôle - Phase 2, 2010

Les différents scénarii envisagés reposent sur des principes communs :

- accessibilité confortée,
- ajustement des interfaces modales
- lisibilité des différents programmes
- remaniement de l'espace taxi/parvis/dépose minute

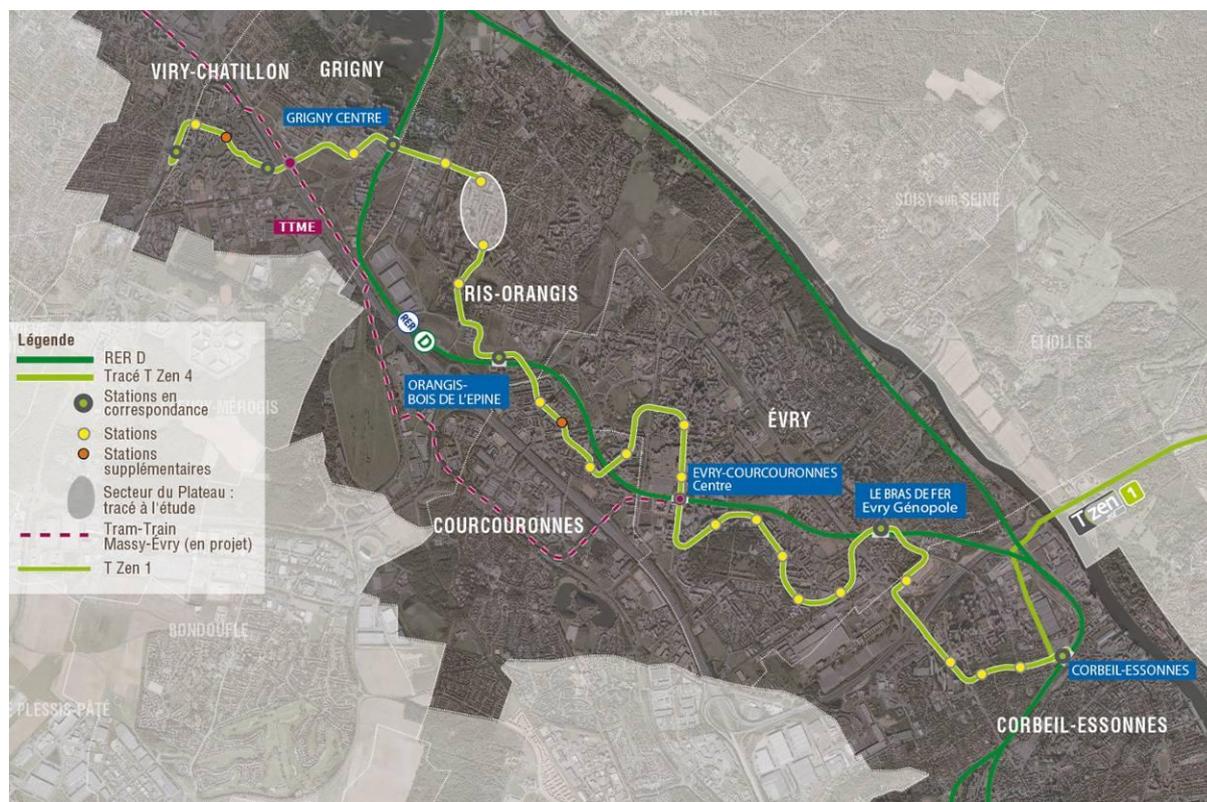
→ L'évolution de la ligne 402 en Transport en Commun en Site Propre (TCSP) dit T Zen 4 à l'horizon 2012-2013

La ligne 402 est la plus importante du réseau TICE. Longue de 25 kilomètres, la ligne 402 dessert dix communes, du Sud au Nord. Elle dessert des pôles d'importance régionale (hôpitaux, universités, lycées, cité administrative, centre commerciaux, Génopôle, etc.) ainsi que plusieurs quartiers en politique de la ville, et assure des correspondances avec le réseau ferré à cinq gares de RER (Grigny Centre, Granges-Bois de l'Epine, Evry Courcouronnes Centre, Evry Génopole, Corbeil-Essonnes).

La fréquentation est importante, avec aujourd'hui 26 000 voyageurs/jour. Toutefois, malgré une offre en transport d'un bon niveau (site propre sur sa section centrale, amplitude horaire importante, fréquence élevée), cette ligne connaît des problèmes récurrents de surcharge et d'irrégularité). C'est la raison pour laquelle, il est mis en place une offre de transport plus performante sur le territoire de Corbeil-Essonnes en insérant une nouvelle voirie support sur trois tronçons et un terminus :

- La traversée du Centre Hospitalier Sud Francilien (CHSF). Le site propre se termine au rond-point d'accès Nord de la Francilienne sur la RN7.
- Le passage sur la RN7 jusqu'au croisement avec la Montagne des Glaises et de la D446. Ce linéaire de 600 mètres est inscrit au Grand Projet 3 du Contrat de Plan Etat-Région (2007-2013).
- Le site propre dans la ZAC de la Montagne des Glaises, pris en compte dans le Plan Espoir Banlieue, d'un linéaire de 750 mètres entre la gare de Corbeil-Essonnes jusqu'à la RN7, permet une interconnexion avec le T Zen 1.

Le calendrier prévisionnel de l'opération fixe le début des travaux en 2013, une première mise en service du T Zen 4 à l'horizon 2014 et une opérationnalité complète en 2017. Une concertation publique a été organisée à l'automne 2011 par le STIF dans les différentes villes concernées par le projet de T Zen 4.



Projet de tracé du T Zen 4 (source : STIF, 2012)

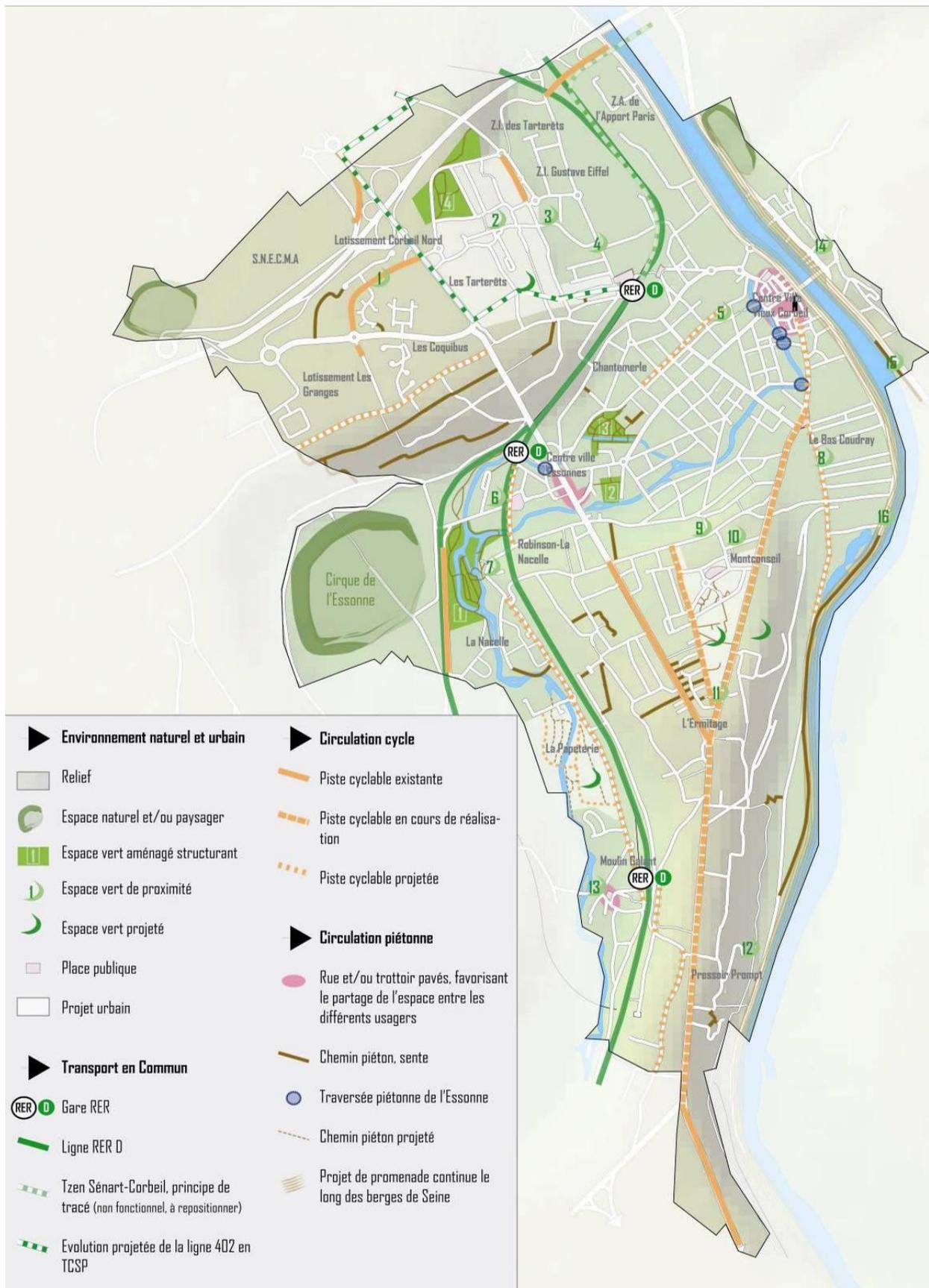
3.3. LES CIRCULATIONS DOUCES

La ville de Corbeil-Essonnes dispose d'une amorce de réseau de circulations douces, qu'il s'agit de compléter pour réaliser un maillage cohérent à l'échelle de la ville.

Le développement des circulations douces sur le territoire est contraint par une topographie difficile et des coupures physiques, représentées principalement par les infrastructures de transport. Ces contraintes compartimentent le territoire et ont influé sur les liaisons tant inter-quartiers qu'intercommunales.

Malgré ces contraintes, le développement des déplacements doux constitue un objectif municipal dans sa quête de tendre vers une ville où il fait bon vivre, récréative, mais aussi moins bruyante et moins polluante.

Quelques aménagements en faveur des piétons et des cycles existent sur le territoire.



Le maillage doux (Source : Synthèse Architecture, 2011)

Les déplacements piétons

Les sentiers

Un maillage structuré par une vingtaine de sentiers représente un linéaire de plus de 9 km au total, dont 6 km sont praticables et 3 km inaccessibles.

Accessibles et en bon état général :

Sentier du Clos Lecomte,
Sentier des Longaines,
Sentier Chemin des Longaines,
Sentier des Trois Carreaux,
Sentier du clos du Cygne,
Sentier de la Dauphine,
Sentier des Caillettes,
Sentier de l'escargot,
Sentier de la Planchette,
Sentier entre la rue G. le Dû et la rue R. Rozier,
Sentier de l'Ermitage.
Chemin de halage

Accessibles et d'état moyen :

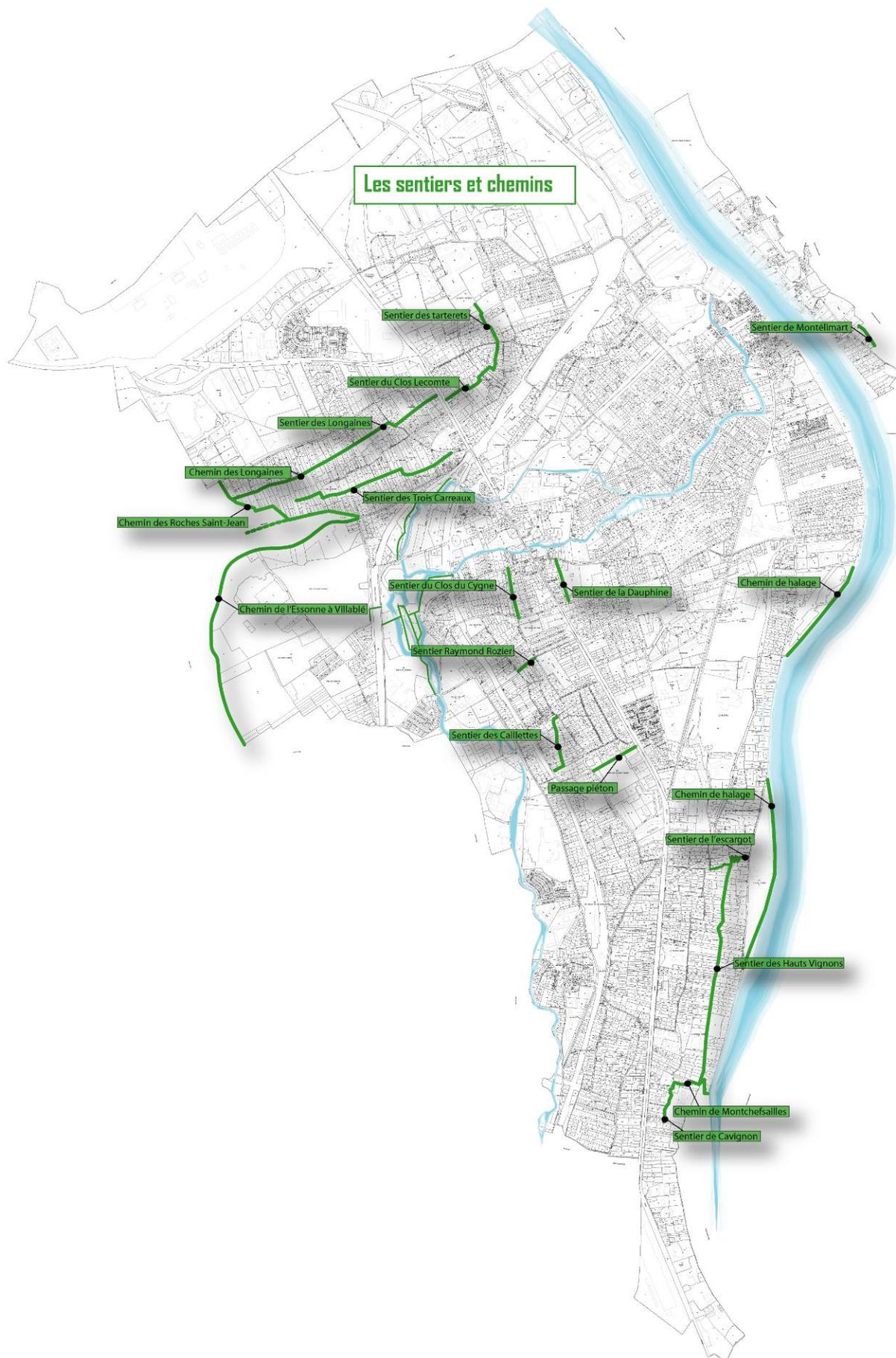
Sentier des Tarterêts,
Chemin d'Essonne à Villabé,
Sentier des Roches Saint-Jean.

Inaccessibles :

Sentier sans nom entre la jonction sentier des Longaines/chemin des Longaines (sentier) et le chemin des Longaines en enrobé,
Sentier des Vaches,
Sentier des hauts Vignons,
Chemin de Montchefsailles,
Sentier de Montélimart,
Sentier parallèle au chemin des Loritte



Chemin de halage



Les sentiers et chemins (source : Synthèse Architecture, 2011)

L'héritage des chemins ruraux constitue l'essentiel du maillage piéton. Le réseau se concentre essentiellement au Nord du Cirque de l'Essonne et le long des berges de la Seine.

Plus que le renforcement de ce maillage piétons sur territoire, le véritable enjeu pour la commune de Corbeil-Essonnes est de redonner une place aux piétons dans l'espace constitué, et notamment de leur rendre les trottoirs, trop souvent envahis par du stationnement sauvage.

Aujourd'hui les centres anciens font l'objet d'un traitement qualitatif des sols avec l'aménagement de voies ou trottoirs pavés qui vise un meilleur partage de l'espace public entre le piéton et l'automobile. En outre, la généralisation des zones 30 dans ces espaces, est un effort supplémentaire réalisé afin de diminuer la vitesse et apporter d'avantage de confort aux piétons et aux cyclistes. Pour autant, il apparaît que ces zones manquent encore de confort pour les cheminements piétons et l'accessibilité de tous.

Les gabarits des voies dans les centres anciens et la présence de fronts bâtis rendent difficile l'aménagement d'espaces dédiés au piétons, à la fois sécurisés et apaisés et agréables.

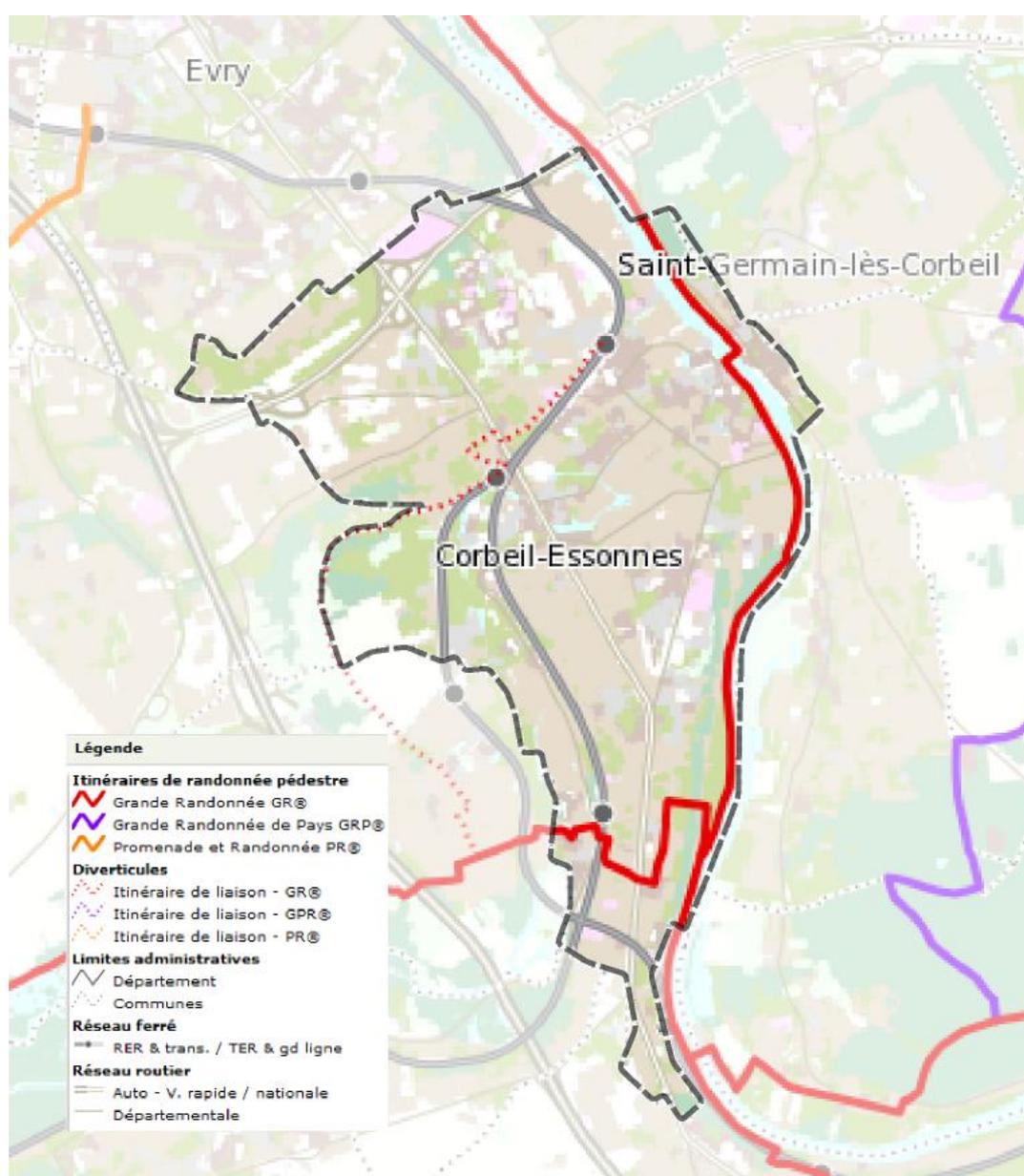
→ Circuits de Grande Randonnée

Il existe un ensemble formé de circuits de Grande Randonnée (GR 11 C, du diverticule du GR 11 C et du GR 2 (ou GR de Seine).

Ils sont la propriété intellectuelle de la Fédération Française de Randonnées pédestres (FFRP) qui les balise et les entretient.

Le GR 2 ou GR de Seine créé en 1947 par le CNSGR, comportait au départ deux tronçons séparés. En effet, à cette époque, on ne souhaitait pas créer de sentiers balisés dans des zones urbanisées. En amont, il partait des sources de la Seine à Saint-Seine l'Abbaye en Côte d'Or (jonction avec le GR 7) et allait jusqu'à Melun. En aval, il partait de Triel (Yvelines) et rejoignait l'embouchure de la Seine au Havre. Il existait donc une interruption de 70 km que la FFRP a décidé de supprimer en 1994.

Sur Corbeil-Essonnes le GR 2 arrive du Coudray-Montceaux par les berges de Seine, longe le centre du Vieux-Corbeil toujours en suivant les berges de Seine rive gauche, traverse la Seine pour longer ensuite les berges de la rive droite. Cette portion de GR représente 3,5 km dans Corbeil-Essonnes.



Les itinéraires de randonnées pédestres (sources : IAURIF, 2012)

→ Autres itinéraires

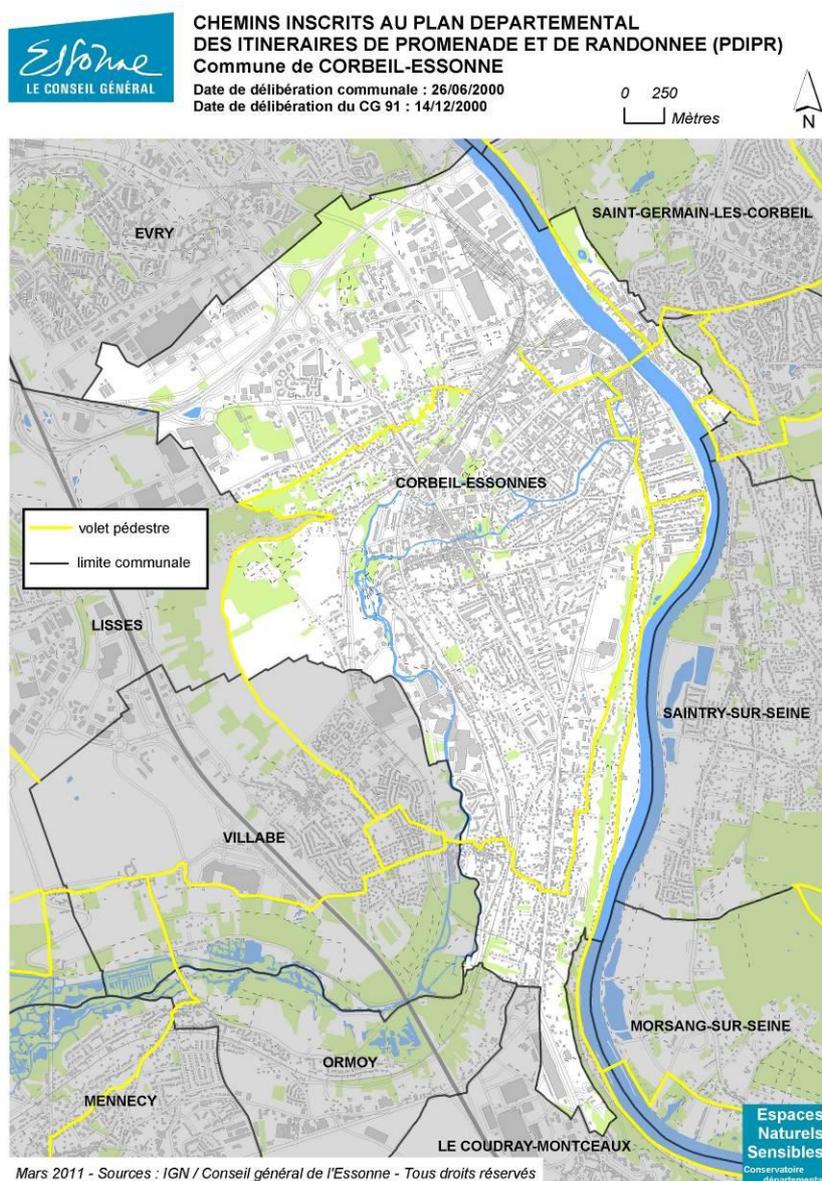
La loi du 22 juillet 1983 prévoit que l'élaboration du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.) est une compétence des conseils généraux.

Les itinéraires inscrits à ce plan peuvent emprunter les voies publiques existantes, des chemins ruraux, des chemins appartenant aux collectivités et à l'Etat, ainsi que les chemins de halage. De l'inscription des chemins au PDIPR découle une obligation de maintien ou de rétablissement de la continuité des itinéraires en cas d'interruption ou d'aliénation.

L'inscription de chemins dans le cadre du PDIPR assure donc la protection physique des continuités piétonnes et équestres. Elle permet également aux collectivités de bénéficier de subventions pour les réhabiliter et les valoriser.

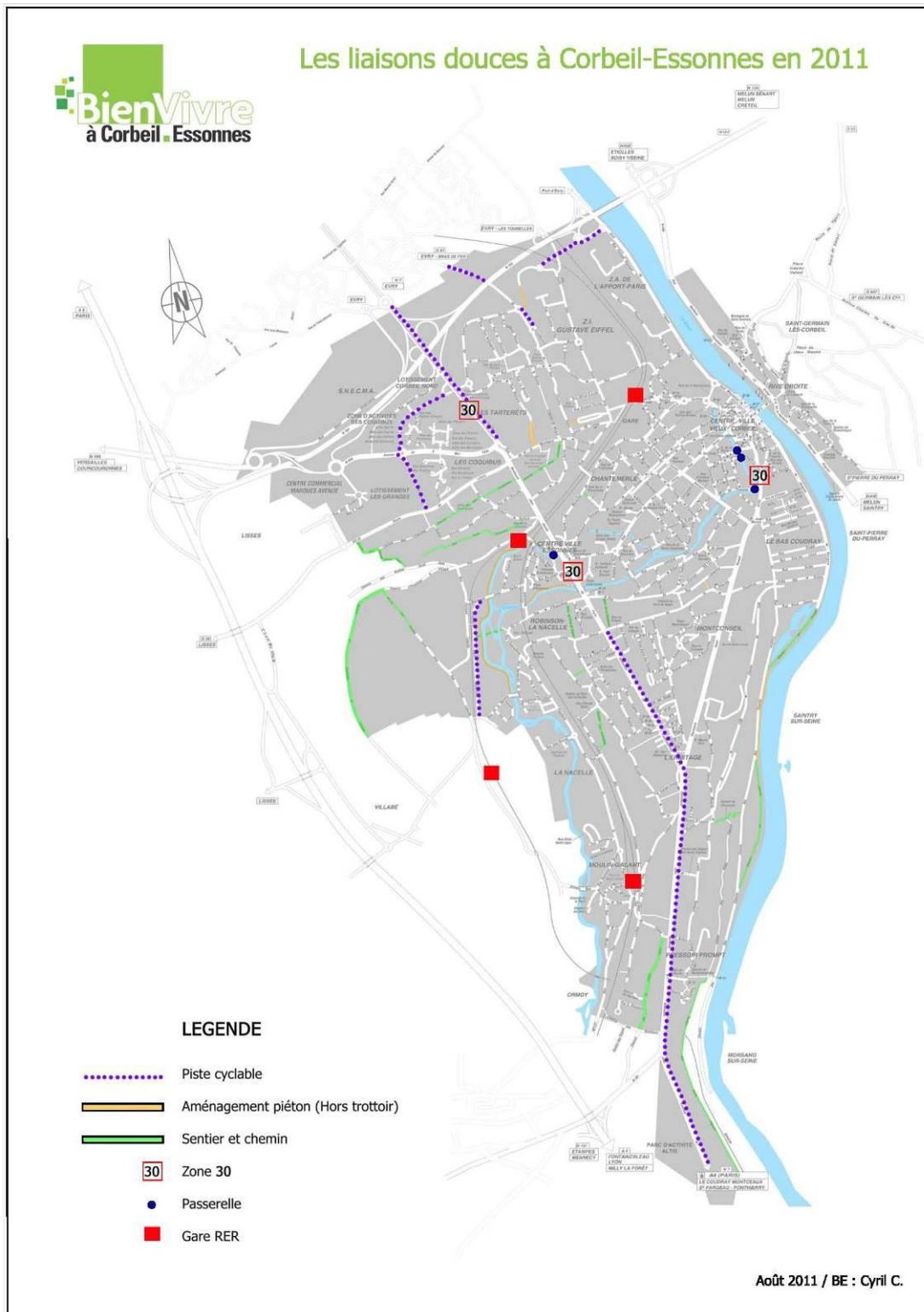
Des itinéraires pédestres et équestres ont été inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) par délibération du Conseil Général du 14 décembre 2000, faisant suite à une délibération communale du 26 juin 2000.

Ces itinéraires, présentés sur la carte ci-contre, assurent à la fois un maillage Nord-sud en coteaux de Seine, et un lien Est-Ouest, entre le Cirque de l'Essonne et le Vieux Corbeil et la Rive Droite, en passant notamment par le quartier Robinson.



→ Pistes et bandes cyclables

Il existe sur la ville des portions d'itinéraires cyclables, unidirectionnelles ou bidirectionnelles, non reliées entre eux et de ce fait peu empruntés. Ces itinéraires constituent néanmoins un linéaire de plus de 4 km.



Les pistes existantes sont localisées au Nord du territoire à proximité des zones d'activités (SNECMA, Apport Paris, Granges-Coquibus) et partiellement le long de la RN7 en entrée de ville Sud et au Nord du carrefour de l'Ermitage.



Piste cyclable en entrée de ville Sud (RN7)

Des travaux de réalisation ou de rénovation de pistes cyclables sont en cours : RN7 au sud du carrefour de l'Ermitage, boulevard Henri Dunant, avenue du Président Allende. Ces portions représentent environ 4km de pistes, portant à plus de 8km le linéaire du réseau cyclable existant et en cours de réalisation.

A plus long terme, des pistes cyclables sont également projetées route des Lisses en entrée de ville Ouest, allées Aristide Briand, rue de la Papeterie, rue Saint-Spire, rue du Bas Coudray.

La constitution d'un **réseau cyclable maillé** dans la continuité de celui existant sur la RN7 est un enjeu important. Ce réseau doit permettre à la fois de desservir des pôles d'échanges, dans une logique fonctionnelle, mais aussi les parcs, squares et centres urbains, dans une logique de promenade.

La communauté d'agglomération Seine Essonne, ayant la compétence des circulations douces a missionné un bureau d'études en août 2012 pour l'élaboration d'un schéma directeur des circulations douces. Ceci permettra de définir des axes prioritaires tant sur le plan du réseau fonctionnel que de loisir.

Boucles vélos balisées

Deux boucles « promenade » pour vélos de 8 et 11 km ont été balisées par des panneaux directionnels en début d'année 2001. Toutefois, il est à noter que le jalonnement de ces boucles serait aujourd'hui à actualiser.

La promenade de la Seine

La Seine et ses berges constituent une richesse écologique dont il convient de préserver la biodiversité. C'est aussi un axe structurant pour le développement urbain et économique du territoire. Le retour de l'accessibilité aux berges constitue une priorité.

Le projet « Promenade de Seine » piloté par l'AUDES0, a donné lieu en 2009 à l'élaboration d'une Charte visant à réunir les différents acteurs du territoire autour de la réalisation d'une promenade piétonne, continue, confortable et au plus près de l'eau le long des deux rives de la Seine en Essonne. Le projet prévoit également l'amélioration de la RD448 en rive droite de Corbeil-Essonne.

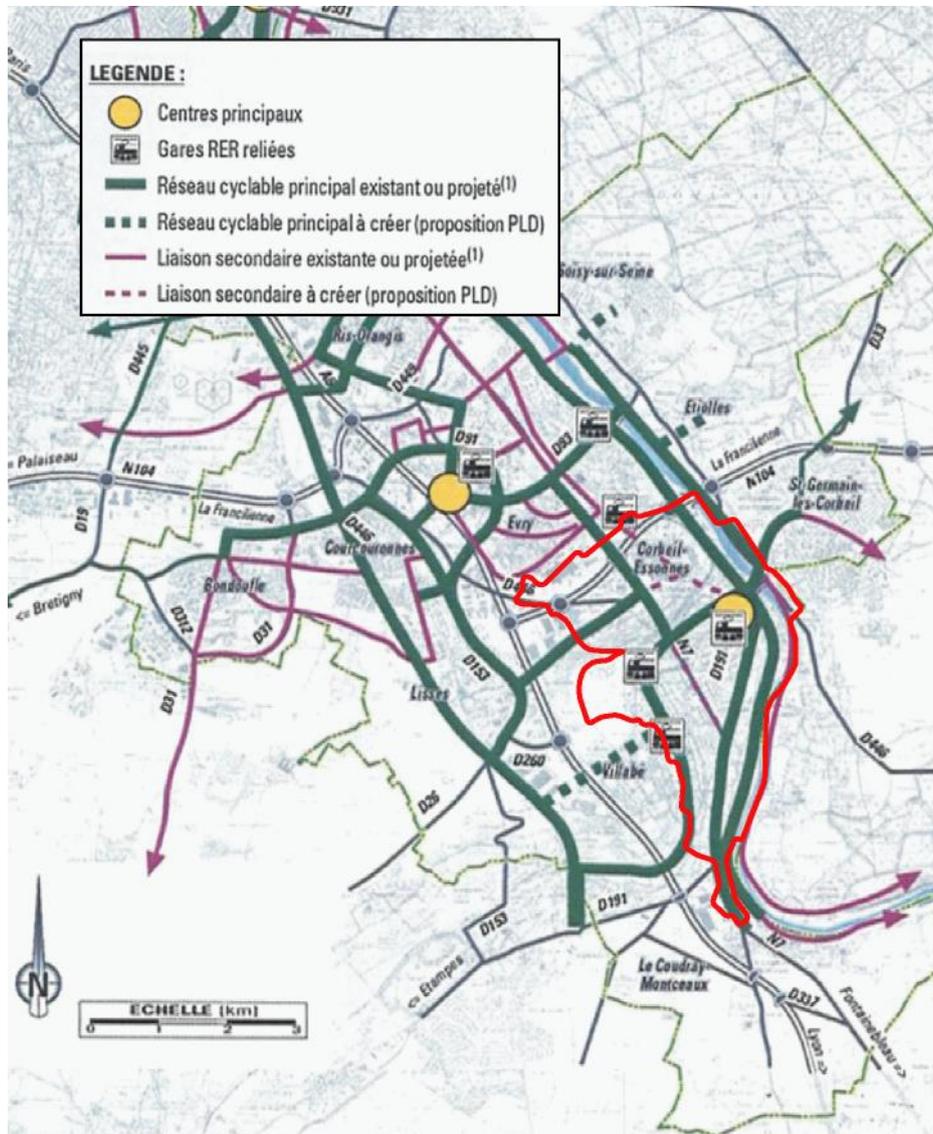
La ville de Corbeil-Essonne est signataire de la Charte Promenade de Seine. Faisant suite à cette charte un projet de protocole d'actions a été réalisé par l'AUDES0. Ce projet, avec l'avis favorable de la ville de Corbeil-Essonne, pourrait être adopté par la Communauté d'Agglomération Seine Essonne ou le SIARCE, les engageant sur le plan d'actions 2010-2015.



Berges de Seine, quai Jacques Bourguoin

Les projets prévus à terme

Le Plan Local des Déplacements, document réalisé par le SMITEC (Syndicat Mixte de Transports Essonne Centre) et approuvé en 2008, définit une politique multimodale des déplacements sur le territoire. Dans ce cadre, des actions relevant des modes doux sont prévus, pour mailler l'ensemble du territoire du SMITEC, en un réseau cycle maillé entre les différents centres des communes. Ce dernier sur la commune de Corbeil-Essonnes intéresse directement la RN7 et les rives de Seine.



Projets d'aménagements cyclables définis dans le Plan Local de Déplacement, SMITEC, juin 2007

3.4. LES TRANSPORTS FLUVIAUX

La Seine constitue un axe important de transport fluvial qui est à l'origine du développement de Corbeil-Essonnes. Bien que l'activité ait diminué, le Port de Corbeil conserve sa fonction et a été amplifié par la création d'un bâtiment d'élingage des Grands Moulins développant très fortement la circulation par voie d'eau.

En 2010, d'après Ports de Paris, le trafic portuaire réalisé sur Corbeil-Essonnes (Port Saint Nicolas, Silos soufflet, Unibéton et la coopérative agricole) représentait un volume de 389 614 tonnes (chargement et déchargement).

Pour l'avenir, le trafic fluvial devrait être amené à connaître un certain développement. Le PDU d'Ile de France prévoit, à l'échéance de 5 ans une augmentation de 3 % de la part de tonnage marchandises acheminés par des modes alternatifs, à la route en particulier, pour les transports de charges palettisées, pour les conteneurs et pour les déchets ménagers et industriels banals (DIB). Le SDRIF, qui inscrit le fleuve comme « élément structurant, fédérateur du territoire régional » indique que « la voie d'eau recèle en Île-de-France d'importantes réserves de capacité. Ce réseau doit être exploité au maximum par le développement de grandes plates formes multimodales telles que Gennevilliers, Bonneuil, Limay ainsi qu'un chapelet de ports de stockage-distribution répartis le long de rivières dont le maintien et la protection sont vitaux ». Les capacités du trafic fluvial doivent donc être préservées, tant pour le trafic passager (activités touristiques notamment) que pour le trafic marchandises, pour lesquelles il présente des atouts économiques et écologiques.

Au projet de SDRIF de 2008, il est inscrit que « les petits ports urbains à Paris et dans le cœur d'agglomération devront être préservés. Les plates-formes multimodales devront être développées, notamment à Valenton, et à Corbeil-Evry».

La ville possède un linéaire de berges de 7,3 km qui fait partie du domaine public fluvial de l'Etat géré en partie par Ports de Paris et en partie par Voies Navigables de France. La partie gérée par Ports de Paris comprend l'ancien Port Darblay, le Port Saint Nicolas et les berges du quai de l'Apport Paris.

Le Port Saint Nicolas se prête peu à un développement de l'activité de transport de marchandises car sa situation géographique ne permet pas de développer les échanges multimodaux. Le site est inséré dans un tissu urbain dense. La desserte routière locale est peu adaptée à la circulation des poids lourds et risque d'engendrer des conflits d'usage avec les zones résidentielles proches.

Par ailleurs il est situé dans une zone d'aléas très forts du PPRI ce qui interdit un grand nombre d'installations. Le trafic réalisé sur le port de Corbeil – Saint Nicolas en 2008 est de 42 500 tonnes soit près de 2 150 camions évités sur les routes.

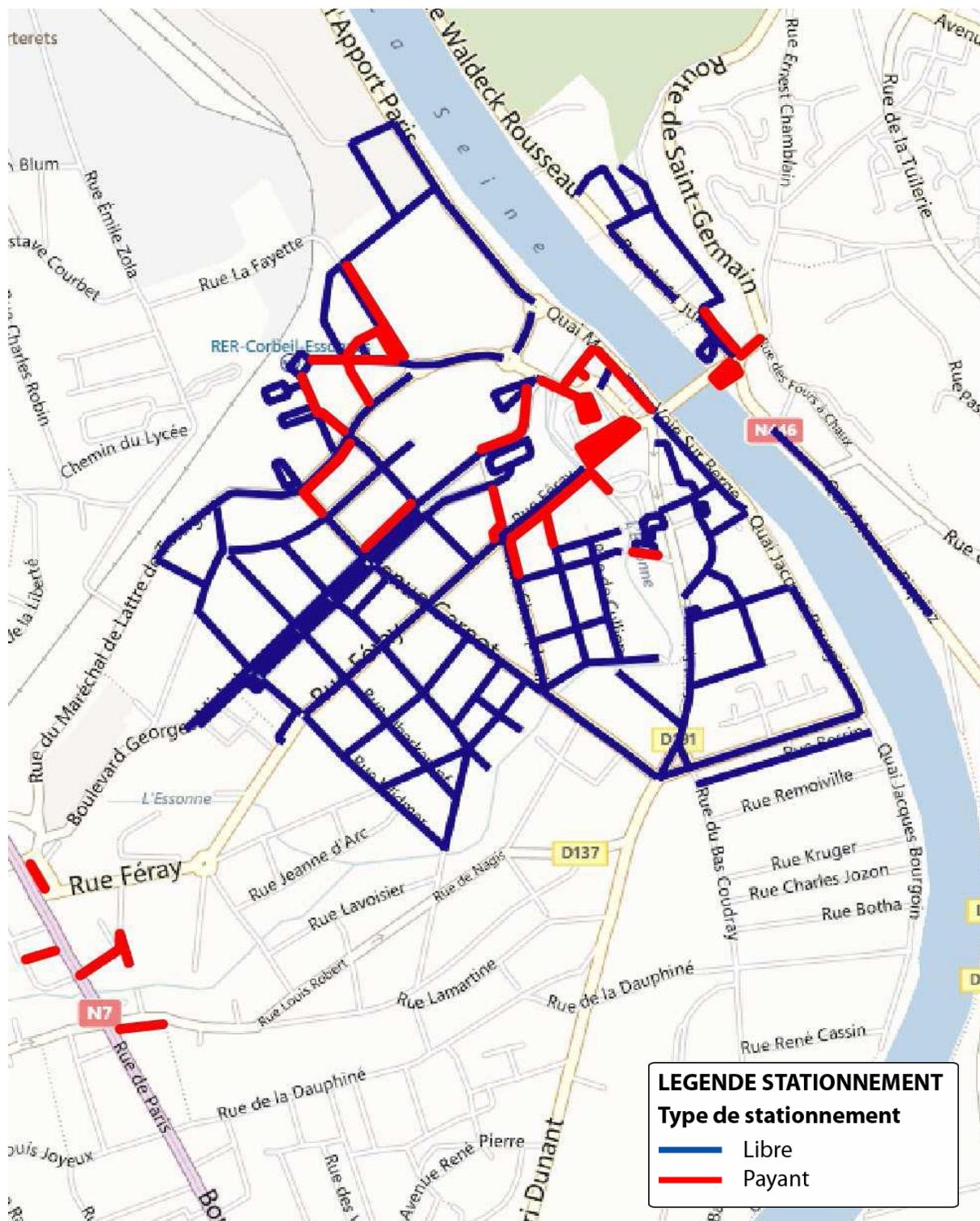
Dans cette perspective une réflexion est en cours sur le déplacement des activités de transport de marchandises avec la création d'un véritable pôle multimodal d'échanges « route – fer – fleuve » pour le trafic marchandises sur le site de l'Apport Paris.

Le développement d'activités de loisirs en lien avec les associations sportives est également à l'étude pour redynamiser les autres secteurs des quais.

3.5. LE STATIONNEMENT

L'offre de stationnement est majoritairement gratuite sur la commune.

On compte tout de même quelques secteurs payants. Il s'agit des 2 parcs-relais (l'un à la gare RER Corbeil-Essonnes, le second pour la gare RER Moulin Galant.), du Vieux Corbeil, du Centre Essonnes et des abords de la Gare, pour un total de 834 places payantes sur la commune de Corbeil-Essonnes.



Source : Etude circulation et stationnement, ITER, 2012

La commune fait face à un réel problème de stationnement, avec notamment la généralisation du stationnement sauvage et des phénomènes de stationnement ventouse à l'échelle de la ville.

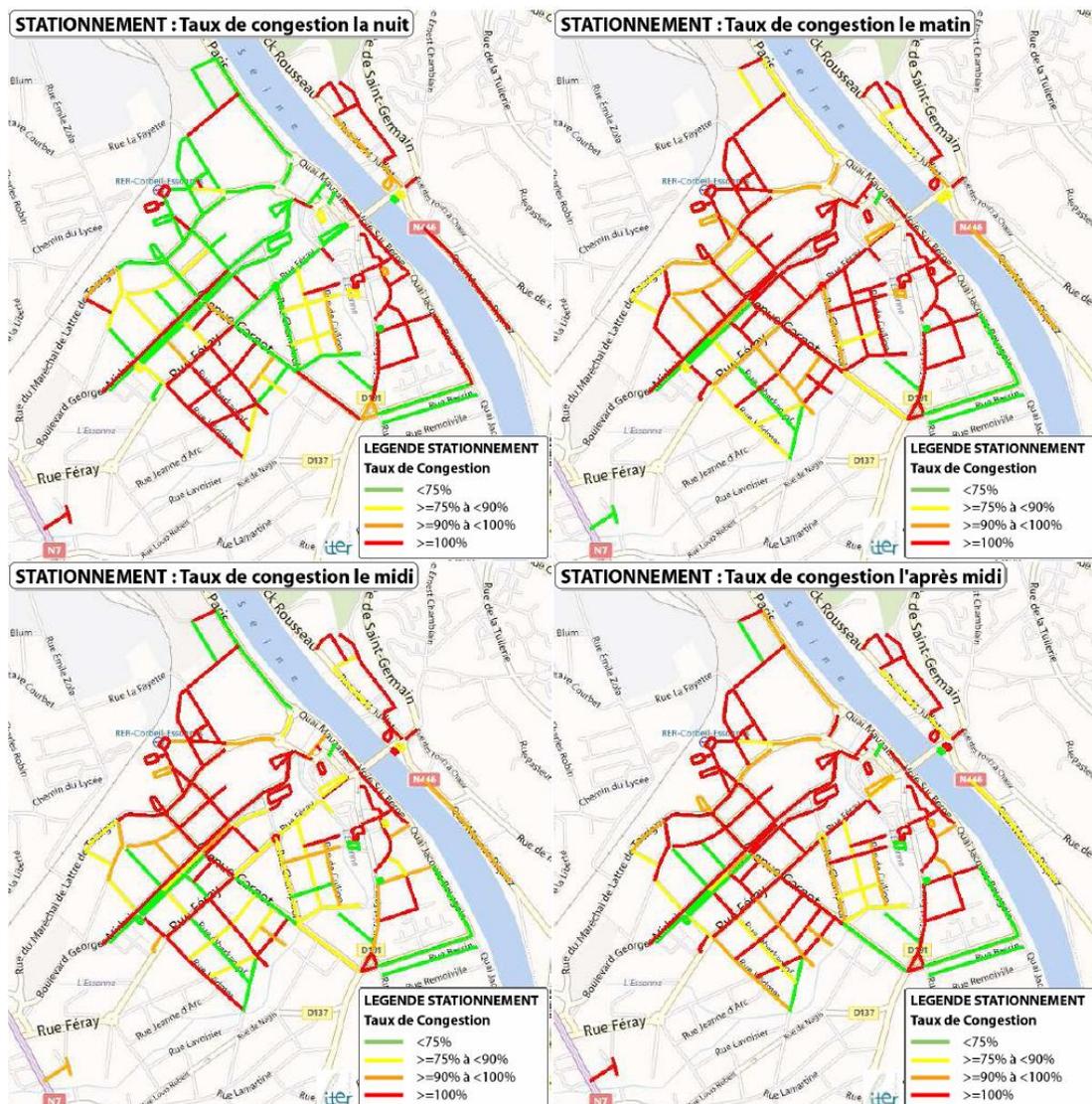


Stationnement sauvage à proximité de la Gare

Afin de mieux appréhender la problématique stationnement sur le territoire, une étude a été réalisée en 2012.

Les conclusions de l'étude font apparaitre que le taux maximal de congestion à l'échelle de la commune de Corbeil-Essonnes est de 100% (matin et après-midi). Pour autant toutes les places ne sont pas occupées. Il reste 15% de l'offre à l'heure la plus chargée. Cela met en évidence un taux d'infraction important (15%) lié à **déséquilibre entre la localisation de l'offre et de la demande**.

L'étude traduit la forte pression sur le stationnement dans le Vieux Corbeil, à proximité de la Gare et en rive droite.



Source : Etude circulation et stationnement, ITER, 2012

	Nuit	Matin	Midi	Après-Midi	Nuit
Centre ville	67%	113%	99%	105%	67%
Gare	46%	116%	115%	116%	46%
Rive droite	117%	103%	108%	107%	117%
Reste	78%	89%	83%	91%	78%

Taux de congestion du stationnement par quartier,
Source : Etude circulation et stationnement, ITER, 2012

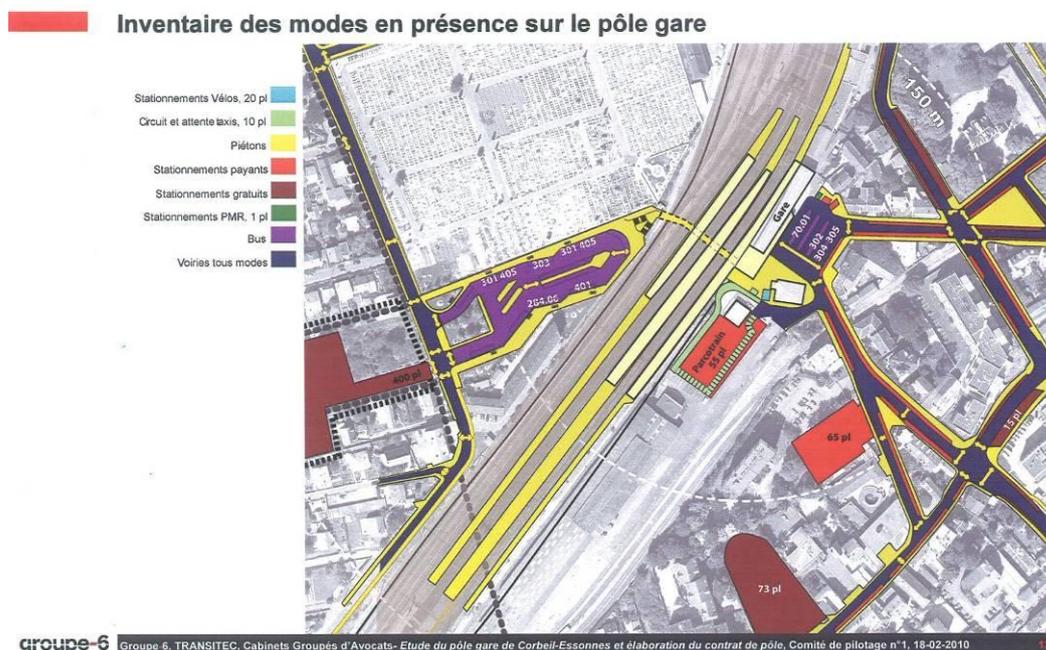
La question du stationnement autour de la gare de Corbeil-Essonnes a été étudiée plus particulièrement, notamment dans le cadre de l'étude du pôle gare et l'élaboration de contrat de pôle.

La gare se situe dans un secteur où l'accessibilité automobile est difficile car contrainte non seulement par des voiries à faible gabarit et des activités riveraines importantes, mais aussi par la présence des autres modes de transports (bus, cheminements piétons, etc.).

Dans un rayon de 150 mètres, la gare dispose d'un parc de stationnement de 55 places payantes, directement accessible depuis la place H. Barbusse et d'un parc de 65 places payantes, accessibles depuis la rue Pierre Semard.

Dans un rayon de 300 mètres, la gare profite également de la présence d'un parc de 73 places gratuites, situé le long de la rue du Gle Leclerc et d'un parc de stationnement d'environ 400 places gratuites, situé face à la gare routière.

En outre, le stationnement en linéaire sur voirie, à proximité de la gare, constitue une offre d'environ 785 places (payantes et gratuites), dans un rayon de 300 mètres, au nord et au sud des voies ferrées.



Le parc de stationnement de 400 places au nord des voies (parking de la bourse du Travail) devrait disparaître à terme dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des de la Montagne des Glaises. Les aménagements prévus dans le cadre du contrat pôle gare devraient impliquer la suppression d'une cinquantaine de places également.

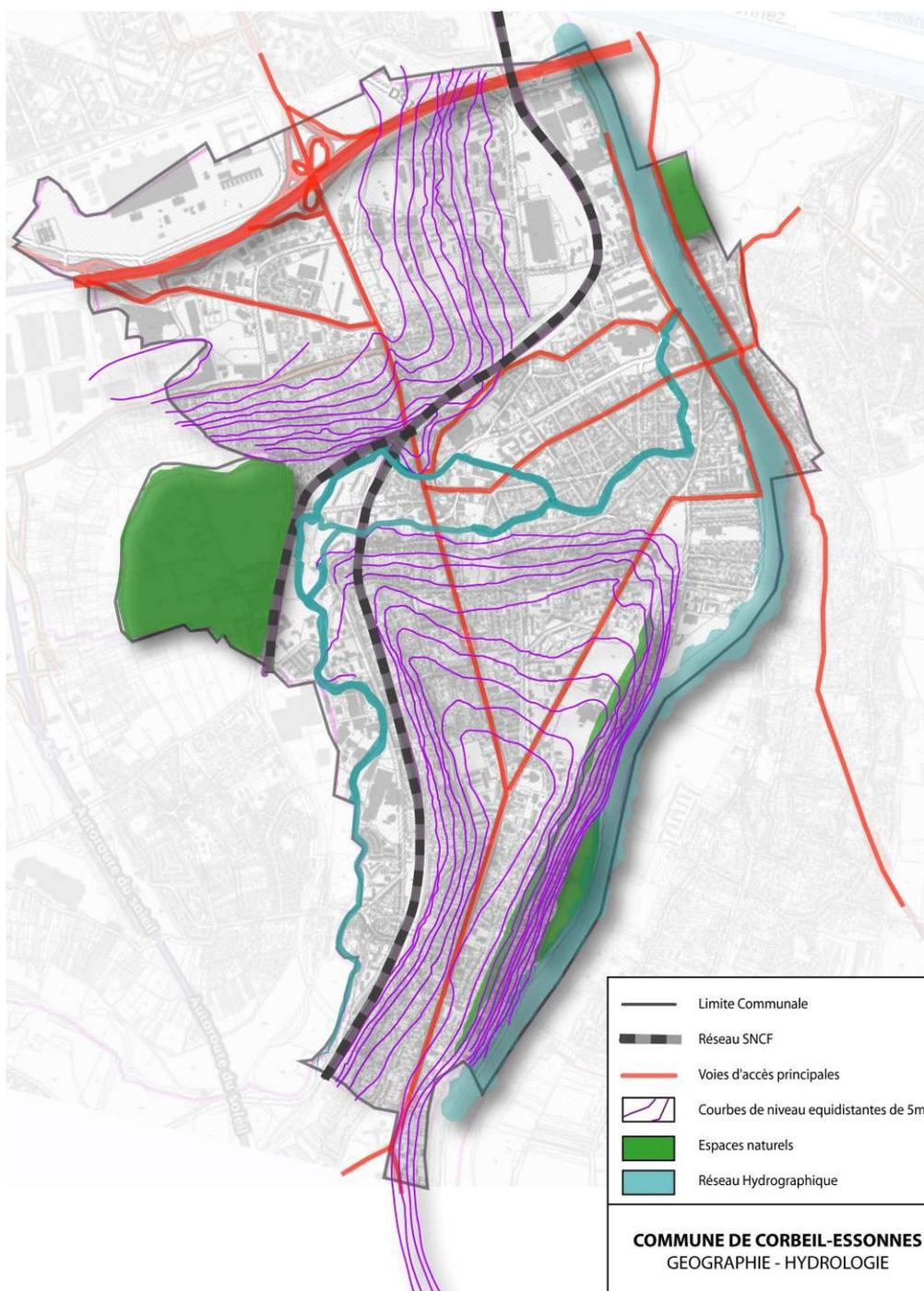
De plus, la suppression du stationnement des allées A. Briand est également envisagée.

L'offre ainsi supprimée sera compensée dans le cadre d'un projet de parking de grande capacité actuellement à l'étude dans le quartier de la Gare.

IV. PAYSAGES ET DONNEES NATURELLES

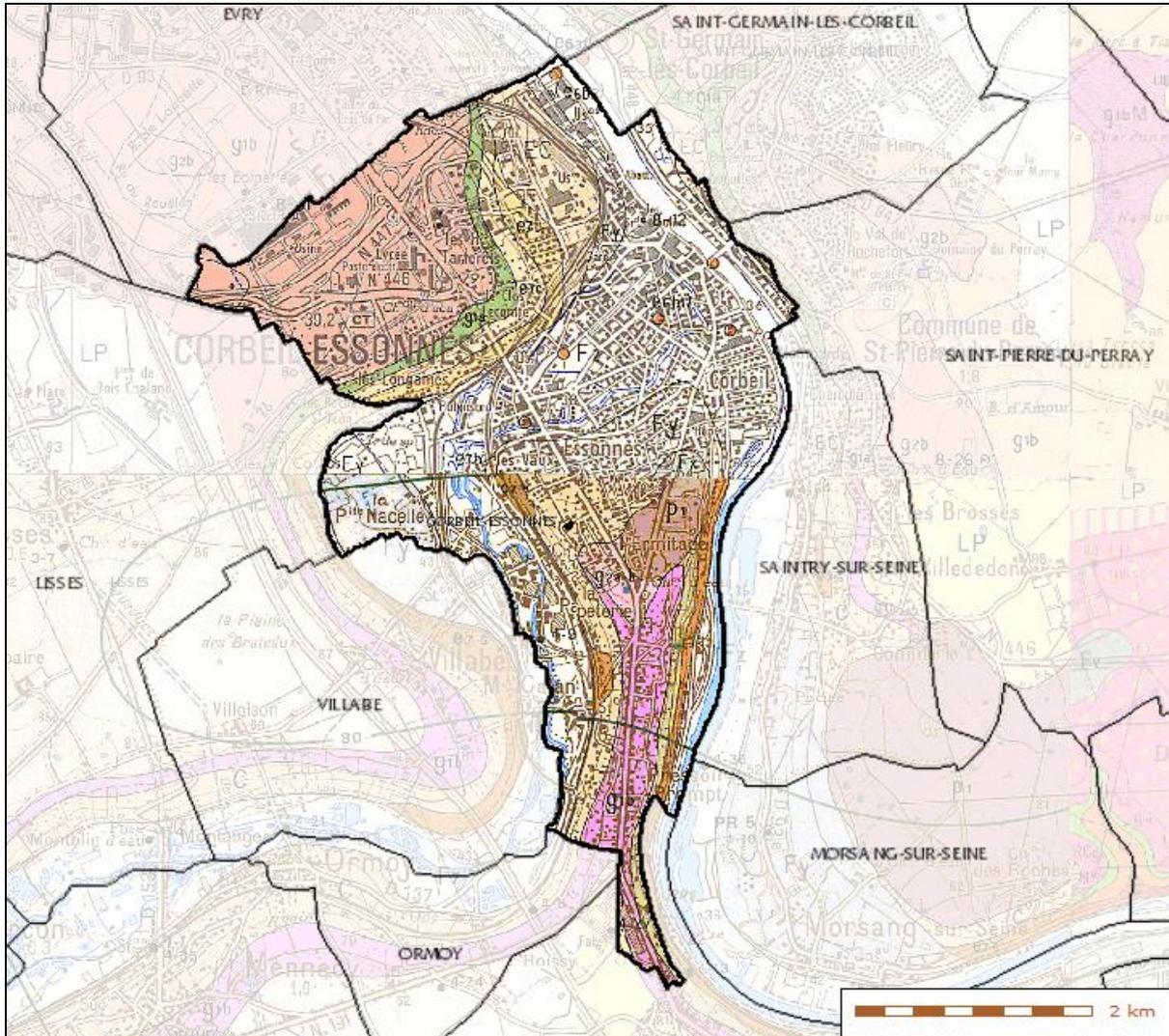
4.1. LA TOPOGRAPHIE

Historiquement implanté en contrebas du plateau de l'Essonne et à la confluence de la Seine, Corbeil-Essonnes bénéficie d'un cadre verdoyant/arboré. Les vallées des deux rivières creusent le plateau, formant un dénivelé d'environ 50 mètres et offrent des coteaux orientés vers le Sud, l'Est et l'Ouest.



4.2. LA GEOLOGIE

Géologiquement, la vallée de la Seine et la vallée de l'Essonne sont creusées dans des couches calcaires : calcaire de Brie sur le plateau et calcaire de Champigny au bas des versants. Les pentes sont généralement assez fortes à fortes entre ces deux formations. Une zone importante de terrains instables se situe également entre ces deux formations : argiles vertes et marnes supra-gypseuses.



Carte géologique du territoire de Corbeil-Essonnes, Source : BRGM, infoterrebeta.brgm.fr/

4.3. L'HYDROLOGIE

Régime hydrologique et risques d'inondation

La rivière Essonne est un cours d'eau très artificialisé à Corbeil-Essonnes en raison de l'activité des différents Moulins qui s'y est développée, on constate alors une succession de biefs de moulins.

La rivière Essonne a un régime hydrologique dépendant du niveau des nappes : elle est alimentée par de nombreuses sources (nappes Oligocène et Eocène) qui grossissent son cours jusqu'à La Ferté Alais. Elle traverse de nombreuses zones humides qui tamponnent les fluctuations de débit, ainsi que des zones rurales et boisées qui limitent la vitesse de ruissellement des eaux pluviales.

Le règlement d'eau des ouvrages hydrauliques oblige les propriétaires à maintenir un niveau d'eau constant d'un bief à l'autre sur l'ensemble de son cours.

La ville fait partie du Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Réseaux et de Cours d'Eau (SIARCE) qui a pour mission l'entretien et l'aménagement de la rivière. Ce syndicat a réalisé des travaux de curetage et de réhabilitation d'ouvrages hydrauliques qui ont largement augmenté la capacité de la rivière, mais qui ne mettent pas pour autant la ville complètement à l'abri des remontées des eaux de la Seine dans le lit de l'Essonne.

En raison de ses caractéristiques morpho-dynamiques et hydrologiques (débit régulier, faible vitesse d'écoulement, succession de biefs, importante productivité primaire,...) la rivière Essonne est particulièrement propice au phénomène d'envasement.

La limitation de l'envasement du lit de la rivière constitue donc un objectif important en matière de restauration du milieu naturel.

La ville est concernée par le (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) SDAGE du bassin Seine Normandie qui a été approuvé par arrêté du 20 novembre 2009 (cf. détails p. 124).

L'entretien des berges

La rivière Essonne et ses affluents étant des cours d'eau non domaniaux, les berges de ce réseau hydrographique sont en grande majorité privées. Seule une très faible partie du linéaire de berges appartient actuellement à la commune.

La restauration des berges en mauvais état relève donc, dans la majorité des cas, des obligations de particuliers. Or, dans certains secteurs, les travaux à mettre en œuvre risquent de constituer une entreprise particulièrement lourde et complexe pour les riverains concernés.

La rivière a déjà subi de fortes crues, comme la crue centennale d'avril 1983, avec un débit de 25 m³/s à Corbeil-Essonnes. Ce débit exceptionnel de la rivière à Corbeil-Essonnes était dû à la vidange simultanée de plusieurs marais et à une diminution de la capacité de stockage de certaines zones humides du fait de leur remblaiement progressif. Plusieurs quartiers de Corbeil-Essonnes ont subi des dégâts dus à la montée des eaux (Moulin Galant, rue de Nagis...)

Ces crues peuvent entraîner des inondations de deux types :

- Des débordements fréquents du cours d'eau en absence de crues fortes, liés à la présence de points noirs au niveau des sites d'ouvrages hydrauliques (ex : moulin du Laminoir). Ces inondations sont généralement associées à une gestion inadaptée des vannages ou/et à un mauvais état général des installations hydrauliques (vanne manuelle, clapet automatique, déversoir).
- Des inondations importantes à Corbeil-Essonnes en zone de confluence avec la Seine, liées à des niveaux exceptionnels du fleuve.

La demande sociale des habitants implique la recherche d'espaces verts récréatifs et touristiques, ce qui a impliqué de la part des collectivités de maîtriser ce potentiel en gérant le paradoxe de l'ouverture au public ou la mise en exploitation et le maintien d'un espace naturel de valeur

patrimoniale. L'aménagement des berges et des abords de la rivière joue un rôle dans la réponse à la demande sociale. L'enjeu pour les communes qui bordent la rivière est de planifier un aménagement réaliste répondant aux enjeux d'amélioration du cadre de vie et plus largement en lien avec le fonctionnement de la rivière, aux objectifs d'amélioration de la qualité des eaux et des milieux et de la lutte contre les inondations. **Un schéma directeur d'aménagement des berges** de l'Essonne (SDAB) a été engagé par le SIARCE sur la commune de Corbeil-Essonnes dans l'objectif de mettre à la disposition des élus et des riverains un outil d'aide technique.

Les propositions de ce schéma directeur intègre :

- D'une part un volet paysager qui permet de dégager les grands principes d'aménagement,
- D'autre part le diagnostic détaillé à l'échelle parcellaire des berges d'où découle des propositions techniques en termes de protection adaptée des berges.

Des principes réglementaires de préservation des berges existent :

- Le patrimoine bâti lié à l'eau est à préserver,
- Pour les parcelles dont le bâti est en recul par rapport à la berge, créer une zone non constructible de 6 mètres de profondeur intégrant la berge (*reprise de la règle de recul imposée par la Servitude d'Utilité Publique*),
- Effectuer un repérage cartographique des massifs boisés le long de la rivière encore existants et les définir en espaces verts à préserver ou à reconstituer,
- Lorsque la propriété foncière permet de réserver des emprises d'accès transversaux ou longitudinaux au public à la berge,
- Préserver et mettre en valeur le front bâti à valeur patrimoniale sur berges.

Des actions d'aménagement paysager basé sur cinq principes :

- Intégration urbaine (aménagements de valorisation du front bâti sur et aux abords de la rivière, valorisation du petit patrimoine tels que lavoirs et débarcadères, réhabilitation des ponts et passerelles,
- Cheminements (réseaux de liaisons douces existants à préserver avec la mise en place d'un jalonnement et d'orientation vers la trame verte, création de passerelles de franchissements de la rivière ainsi que la création de nouveaux cheminements,
- Mise en lumière, il s'agit du repérage des endroits qui méritent une valorisation d'éclairage urbain des passerelles et des berges,
- Mobilier urbain,
- Réhabilitation des berges : il s'agit d'aménagements visant la protection et la mise en valeur des berges, notamment par des techniques de génie végétal ou mixtes,
- Entretien des berges,
- Sensibilisation et communication il s'agit de conseils techniques de mise en valeur naturelle et du bâti auprès des riverains.

4.4. LE CLIMAT

Le climat en Ile de France est océanique dégradé à influence continental, caractérisé par un faible écart entre les températures moyennes hivernales, ainsi que par une bonne répartition des précipitations tout au long de l'année.

Les vents dominants viennent le plus souvent du sud-ouest ou du nord-est. Au cours de l'été et de l'automne, les vents du sud-ouest sont largement dominants. La répartition est plus équilibrée au cours de l'hiver et du printemps.

La vitesse maximale du vent oscille entre 2 et 10 m/s, voire davantage, notamment pour les vents du sud-ouest. Des vents supérieurs à 10 m/s ont été observés essentiellement en automne et parfois en hiver.

Les vents d'automne, égaux ou supérieurs à 10 m/s totalisent 3% de l'ensemble des vents annuels, tandis qu'en hiver, ils ne comptent que pour 2%, avec toutefois un renforcement notable des vents compris entre 5 et 9 m/s.

Le territoire n'est pas confronté à des phénomènes climatiques particuliers.

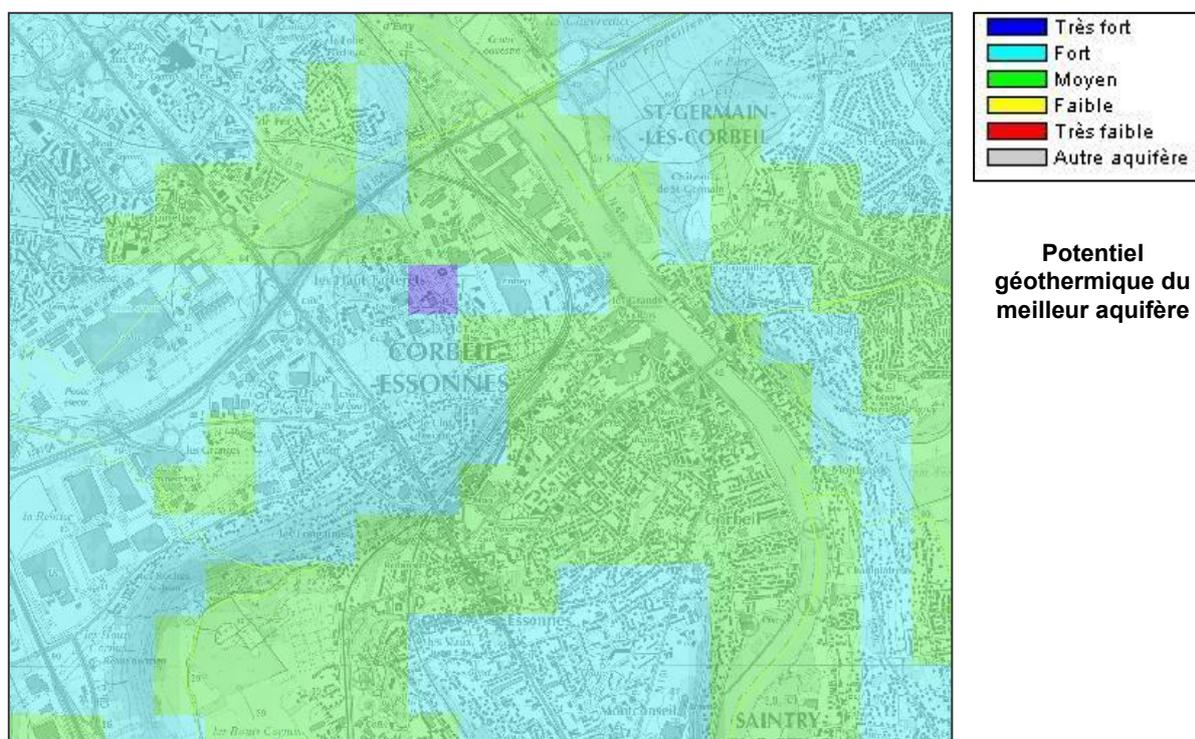
4.5. LES ENERGIES NATURELLES

Le potentiel énergétique du territoire

Parmi les différentes énergies dites renouvelables, telles que l'énergie éolienne, solaire, géothermique, marémotrice, etc., celle qui pourrait être éventuellement développée sur le territoire de la ville de Corbeil-Essonnes est la géothermie.

La géothermie est une énergie qui consiste à se servir de la chaleur produite par les sous-sols de la Terre qui joue le rôle de chaudière naturelle.

La situation aquifère dans le bassin parisien paraît adaptée à l'exploitation de la géothermie, comme mode de chauffage urbain.



On constate au regard de cette carte, que la partie Nord du territoire communal possède un réel potentiel géothermique exploitable des aquifères .

Le développement de la ressource géothermie constituerait une possibilité pour répondre au respect des textes règlementaires nationaux et européens et des directives mondiales en vigueur sur les préoccupations environnementales concernant la maîtrise de l'énergie : utilisation rationnelle et essor des énergies dites renouvelables. De plus, cette énergie a pour particularité d'apporter une sécurité d'approvisionnement et son recours œuvrerait pour le développement durable.

Depuis les années 1970, les pouvoirs publics français ont mis en place un fonds de garantie pour les maîtres d'ouvrages afin que ceux-ci soient couverts contre les aléas géologiques. De plus, l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) propose des aides pour se raccorder au réseau géologique.

Cependant, il faut tenir compte de la profondeur de la source, de la topographie, du coût de mise en œuvre qui peut être important et de la surface de terrain nécessaire à son exploitation.

4.6. LE PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL

Le paysage de la ville de Corbeil-Essonnes présente une grande diversité végétale :

- D'importantes masses naturelles avec le Cirque de l'Essonne, les abords du parc Gauguin, le parc de la Robinson, les berges de la Seine...,
- Des entités paysagères de proximité, présentes sous la forme de parcs et de squares,
- Une urbanisation comportant de nombreux jardins privatifs qui viennent renforcer le caractère arboré du territoire, sous forme de cœur d'ilots.

Les espaces naturels (bois, prairies, terrains cultivés...) occupent principalement le Cirque de l'Essonne, les secteurs où le relief est le plus marqué ainsi que les secteurs inondables. Les espaces boisés sont principalement situés sur les coteaux : à l'aplomb de la vallée de la Seine dans le secteur des Vignons, dans le Cirque de l'Essonne (les Longaines, le Clos Lecomte et les Bouts Cornus). Ces espaces constituent l'ossature principale de la trame verte de la commune.

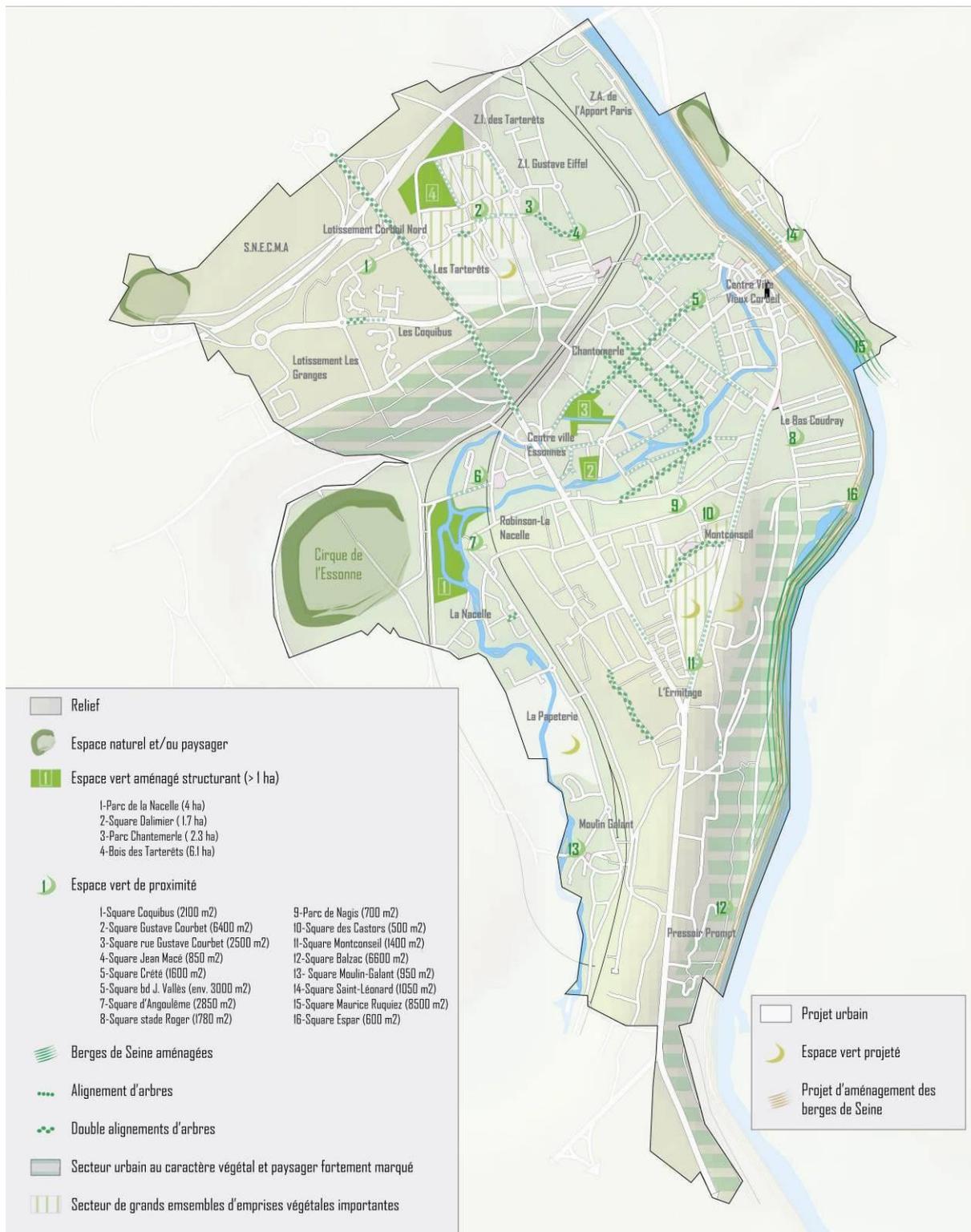
La valorisation de ces espaces, et notamment du Cirque de l'Essonne et des berges de la Seine, dans une logique de promenade et de loisirs est un enjeu du présent PLU.

Outre ces deux grands espaces naturels, la ville de Corbeil-Essonnes propose sur son territoire 55 hectares d'espaces vert entretenus, soit environ 5% de son territoire. Ce patrimoine représente un ratio d'espaces verts entretenus par habitant de 13m².

Parmi ces 55 hectares, 18 correspondent à des espaces verts de loisirs (parcs, squares), le reste relevant du verdissement de l'espace public.

La carte ci-dessous illustre schématiquement l'ossature paysagère de Corbeil-Essonnes, composée de grandes zones naturelles/boisées et d'entités paysagères de taille plus modeste, qui quadrillent l'ensemble du territoire communal.

^{*} Aquifère : Formation géologique contenant de façon temporaire ou permanente de l'eau mobilisable, constituée de roches perméables et capable de la restituer naturellement et/ou par exploitation. (Source : futura-sciences.com)



Espaces verts et naturels communaux (source : Synthèse Architecture, 2011)

Les espaces agricoles

L'activité horticole et agricole est peu présente sur le territoire communal de Corbeil-Essonnes. Elle est principalement située dans le Cirque de l'Essonne, sur le plateau des Granges. Les terrains agricoles occupent également quelques surfaces à l'intérieur du tissu urbain (horticulture et jardins familiaux). Les terrains situés dans le Cirque de l'Essonne sont classés en espaces naturels d'intérêt paysager à protéger et à mettre en valeur dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé en avril 1994 en cours de révision. Au projet de SDRIF de 2008, cet espace est classé espace de loisirs, espace boisé ou naturel et espace agricole. La vocation naturelle de ce secteur est ainsi confirmée.

Les jardins familiaux

Ils sont le plus souvent situés en périphérie de l'urbanisation, en pied des versants des Longaines et des Roches Saint-Jean en dehors des limites communales, à Robinson entre l'Essonne et la voie ferrée, à la petite Nacelle, à l'entrée de la Résidence Emile Zola, ainsi qu'en Rive Droite, face au Parc Darblay. Ils constituent des espaces végétalisés de transition entre les jardins des maisons individuelles, les prairies et les terrains agricoles du cirque de l'Essonne.

On retrouve également des jardins familiaux insérés dans le tissu urbain mais les surfaces affectées sont moindres et tendent à disparaître.

Ces jardins témoignent de l'histoire et du passé industriel de la ville. Ils constituent aussi aujourd'hui des espaces de loisirs et d'agrément.

Les espaces verts publics

Les parcs, équipements sportifs et alignements d'arbres le long des voies constituent un ensemble d'espaces verts publics qui participent à la constitution du patrimoine végétal de la ville et à son image.

La ville dispose de plusieurs espaces végétalisés parmi lesquels :

- Le parc Chantemerle, les allées Aristide Briand et le square Crété forment un ensemble d'espace végétalisé et assurent la liaison entre Essonnes et Corbeil,
- Le square de la rue Maurice Riquiez avec son mail imposant de marronniers,
- Le stade Robinson et le stade Mercier,
- Le bois des Tarterêts qui constitue un écran végétal entre la Francilienne et le quartier,
- Le parc de sports et loisirs de Robinson, aménagés autour de l'Essonne.

Dans un souci de préservation et de mise en valeur de ces espaces, il conviendra de favoriser dans le futur une diversification des plantations paysagères.

Un manque d'espace verts de proximité, de type square, est ressenti par les habitants de Corbeil-Essonnes. Il conviendra de prévoir des espaces récréatifs en cœur de quartier, de manière à animer l'espace urbain et donner aux Corbeil-Essonnais des lieux de rencontre. De plus, la répartition de cette trame paysagère de proximité montre un traitement inégal à travers le territoire, le sud étant le secteur de densité paysagère la plus faible.

Les grands parcs ou terrains privés boisés

Ils participent largement au patrimoine végétal de la ville car ils sont aisément perceptibles depuis l'espace public, bien que souvent enclos de murs. On recense le parc de l'Ecole Saint-Spire, le parc du château de Saint-Germain-lès-Corbeil, le parc de la Digue à Radot, le parc de la zone d'activités, en extrémité Sud du territoire, à l'est de la R.N. 7.

Notamment situés en entrée de ville, ces parcs influent particulièrement sur l'image de la ville.

Les jardins dans les quartiers d'habitat individuel

Les jardins dans les quartiers d'habitat pavillonnaire constituent une large part du patrimoine végétal. Le plus souvent, les espaces végétalisés sont constitués d'un petit jardin situé en front de rue, entre la rue et la construction, et d'un jardin situé à l'arrière de celle-ci. Cette configuration permet la constitution de cœurs d'îlots assez verts. Toutefois l'aspect végétal des cœurs d'îlots a parfois tendance à disparaître avec la croissance de l'urbanisation. En effet, les terrains sont de plus en plus souvent divisés pour accueillir une seconde construction dans le jardin situé à l'arrière du bâtiment d'origine.

Les haies participent elles aussi à la constitution d'un patrimoine végétal. Ce type de clôture est toutefois peu représenté en front de rue à Corbeil-Essonnes ; on le retrouve plus fréquemment en séparation entre deux terrains accueillant une construction.

Les espaces verts des quartiers d'habitat collectif

Ces espaces participent largement à la qualité des paysages en raison des surfaces qu'ils occupent souvent et de leur ouverture sur l'espace public. Les projets de renouvellement urbain en cours sur ces secteurs sont l'occasion de renforcer cette trame paysagère.

Les berges de la Seine et de l'Essonne

Les rives de la Seine comprennent une diversité importante de types de végétation : ripisylve, peupleraie, alignements d'arbres, plantations de parcs et jardins se succèdent le long des rives selon la nature de l'occupation des sols. Rive gauche, au sud de la ville, les coteaux boisés alternent avec les jardins et se poursuivent jusqu'aux berges plantées le long du chemin de halage et de la base nautique. La rive droite offre un paysage plus végétalisé avec les jardins privés implantés directement sur la berge.

La présence de l'Essonne dans la ville est discrète alors que ce cours d'eau est dès l'origine, le lien fédérateur entre les deux centres de Corbeil et d'Essonnes. Les rives de l'Essonne sont le plus souvent bordées de jardins privés. L'accompagnement végétal des rives de l'Essonne sur l'espace public n'existe donc que sur des espaces ponctuels.

La prise en compte du site classé

Les « Rives de la Seine » ont fait l'objet d'une protection de « site classé » en application de la loi de 1930 pour leur caractère pittoresque. (Cf. Plan « Nature et paysages protégés en Île-de-France » en annexe)

L'objectif est de permettre le maintien des valeurs patrimoniales spécifiques des paysages fluviaux et le nécessaire développement économique lié à l'activité fluviale.

Ce site fait l'objet d'un projet d'aménagement d'une promenade continue.

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme.

La faune

La ville abrite des oiseaux que l'on trouve généralement en milieu péri-urbain : la pie, les merles, l'étourneau, les mésanges (mésange charbonnière et mésange bleue), les moineaux, le rouge gorge, la fauvette et la corneille, le pouillot véloce et le troglodyte mignon. Dans les espaces de vergers nichent plus particulièrement des espèces telles que la grive, le chardonneret et le verdier.

Les bords de rivière abritent des oiseaux familiers des cours d'eau et zones humides telles que la poule d'eau et la bergeronnette grise. Les mouettes sont présentes aux abords de la Seine, notamment en hiver.

La faune sauvage se compose de hérissons, de musaraignes et de rongeurs : campagnol, mulot, fouine, ainsi que de renards et ragondins.

La rivière Essonne est un cours d'eau de deuxième catégorie piscicole, c'est à dire accueillant des cyprinidés (poissons blancs), notamment des brochets.

Ses annexes hydrauliques (fossés, bras latéraux, marais, étangs...) recèlent de grandes potentialités de sites de reproduction et de refuges des poissons en cas de pollution du cours d'eau. De nombreux habitats ont été identifiés, tels que les herbiers d'hydrophytes colonisant le fond de la rivière et les herbiers d'hélophytes bordant les rives, dans les zones de sédimentation ou dans les fossés de communication avec les plans d'eau. Les marais souvent eutrophes (riches en éléments nutritifs), abritent une biomasse généralement importante de poissons.

Cependant ces potentialités sont sous exploitées, notamment du fait des obstacles à la libre circulation des poissons (grilles, tôles, vannages...).

La flore

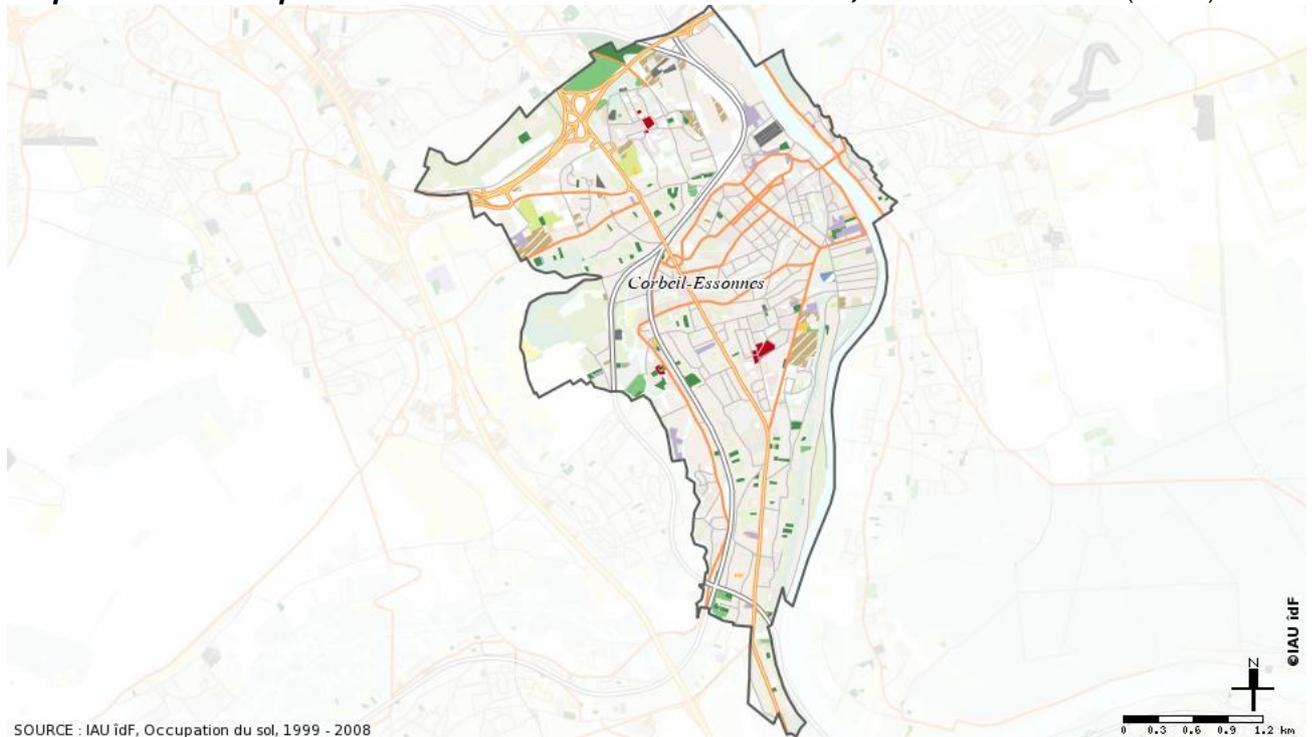
La ville compte un certain nombre d'arbres remarquables parmi des essences assez courantes : frênes, hêtres, érables, marronniers, platanes, peupliers d'Italie, tilleuls, ifs. Un inventaire a permis d'identifier des arbres remarquables sur la commune dont la liste se trouve en annexe. Elle comprend aussi des essences plus variées : arbre de Judée, araucaria, Ginkgo Biloba, paulownia, cèdre du Liban, tulipier de Virginie, sumac. Les taillis encore présents sur le territoire communal, notamment sur les coteaux les plus abrupts comprennent des espèces sauvages de peu d'intérêt telles que cornouillers, églantiers, sureau, fusains. Sur les bords de Seine et de l'Essonne, on trouve davantage une végétation propre aux milieux humides : saules, frênes, aulnes.

Les quartiers d'habitat individuels comprennent de nombreux jardins abritant des essences d'ornement variées comme les lilas, les clématites, le laurier-thym, la lavande, le chevaleresque ou des essences constitutives des haies : troène, fusain. Ils abritent aussi des arbres fruitiers comme les noyers. Les pommiers et poiriers étaient très présents dans les vergers sur les coteaux en pente douce exposés au sud, mais ceux-ci ont pratiquement disparu et ces arbres fruitiers se retrouvent aujourd'hui dans les jardins.

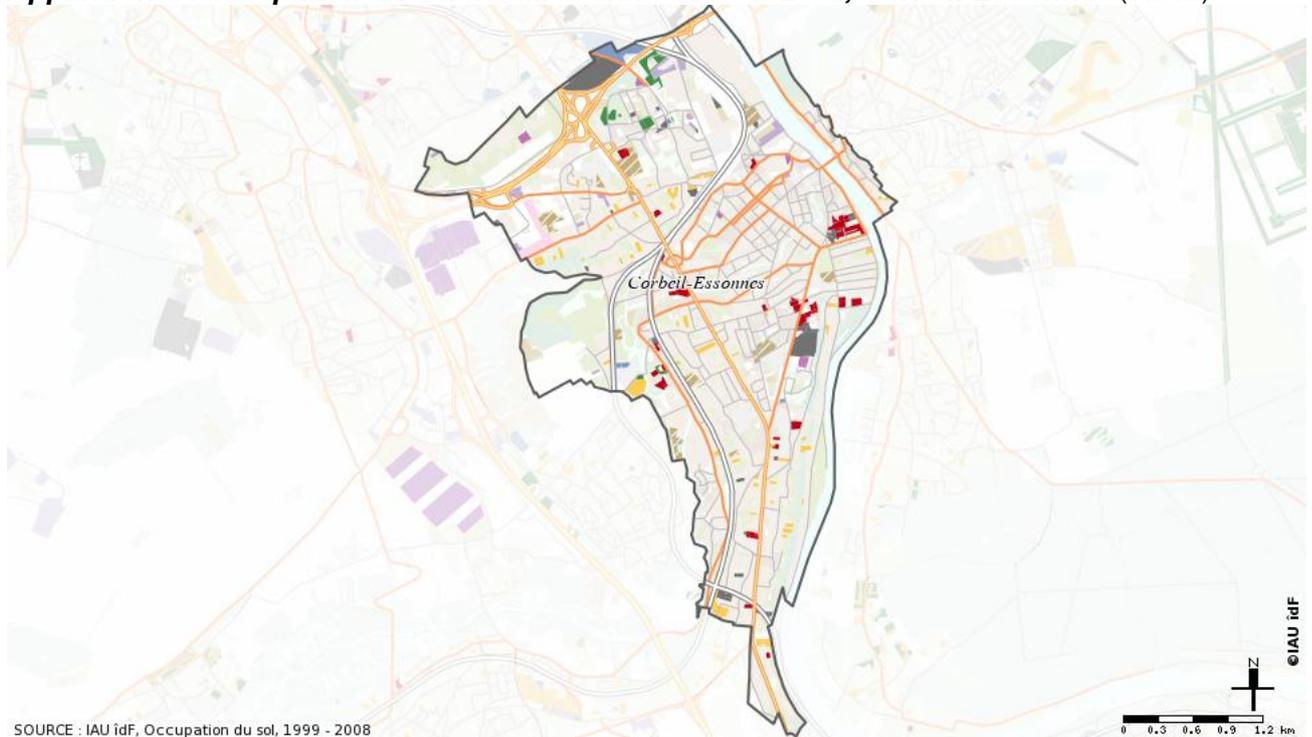
4.7. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

Les cartes et tableau suivants représentent la variation des modes occupation des sols entre 1999 et 2008 (dernier inventaire disponible) sur le territoire de Corbeil-Essonnes.

Disparitions d'occupation du sol détaillée entre 1999 et 2008, Corbeil-Essonnes (IAU IdF)



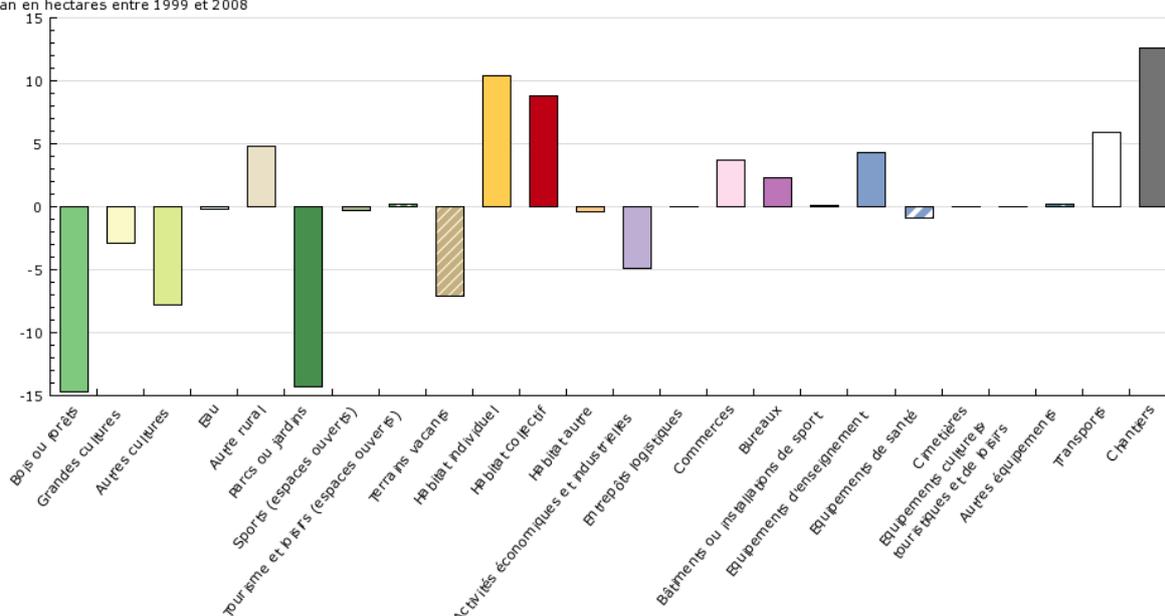
Apparitions d'occupation du sol détaillée entre 1999 et 2008, Corbeil-Essonnes (IAU IdF)



Bilan d'occupation du sol détaillée entre 1999 et 2008, Corbeil-Essonnes (IAU IdF)

MOS	Surface 1999	Disparition	Apparition	Surface 2008	Bilan	Variation
1 Bois ou forêts	74,57	-14,72	0,00	59,86	-14,72	-19,74 %
2 Grandes cultures	17,42	-2,85	0,00	14,57	-2,85	-16,37 %
3 Autres cultures	11,87	-7,77	0,00	4,09	-7,77	-65,51 %
4 Eau	61,90	-0,17	0,00	61,73	-0,17	-0,27 %
5 Autre rural	27,65	-3,54	8,38	32,49	4,84	17,50 %
Rural	193,42	-25,47	4,80	172,75	-20,67	-10,69 %
6 Parcs ou jardins	163,18	-19,89	5,60	148,89	-14,28	-8,75 %
7 Sports (espaces ouverts)	15,78	-0,29	0,00	15,48	-0,29	-1,86 %
8 Tourisme et loisirs (espaces ouverts)	0,00	0,00	0,17	0,17	0,17	0,00 %
9 Terrains vacants	26,62	-21,20	14,10	19,52	-7,10	-26,67 %
Urbain ouvert	205,58	-37,15	15,64	184,07	-21,51	-10,46 %
10 Habitat individuel	279,46	-2,64	13,08	289,90	10,45	3,74 %
11 Habitat collectif	93,32	-3,44	12,24	102,12	8,80	9,43 %
12 Habitat autre	1,54	-0,36	0,00	1,19	-0,36	-23,11 %
13 Activités économiques et industrielles	117,09	-12,06	7,14	112,17	-4,92	-4,20 %
14 Entrepôts logistiques	4,21	0,00	0,00	4,21	0,00	0,00 %
15 Commerces	9,36	-1,58	5,31	13,10	3,73	39,85 %
16 Bureaux	2,68	0,00	2,28	4,96	2,28	85,07 %
17 Bâtiments ou installations de sport	4,37	0,00	0,08	4,44	0,08	1,74 %
18 Equipements d'enseignement	26,10	0,00	4,26	30,36	4,26	16,33 %
19 Equipements de santé	8,12	-1,02	0,16	7,25	-0,87	-10,70 %
20 Cimetières	4,82	0,00	0,00	4,82	0,00	0,00 %
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
22 Autres équipements	14,04	0,00	0,21	14,24	0,21	1,47 %
23 Transports	135,43	-2,72	8,67	141,37	5,94	4,39 %
24 Chantiers	6,65	-6,65	19,23	19,23	12,58	189,27 %
Urbain construit	707,16	-12,24	54,42	749,34	42,18	5,96 %
Total	1 106,16	-74,86	74,86	1 106,16	0,00	0,00 %

Bilan en hectares entre 1999 et 2008



Entre 1999 et 2008, le bilan d'occupation des sols fait apparaître une diminution sensible des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire au profit de l'habitat, des commerces, bureaux et équipements et des mises en chantier.

Ainsi les bois et forêts reculent de 14.7 hectares entre 1999 et 2008, soit une diminution de près de 20%. Les cultures régressent de 10.6 hectares soit une baisse de 36%.

La typologie « autre rural », quant à elle, progresse de 4.8 hectares, soit une hausse de 17.5%.

Au total, entre 1999 et 2008, les espaces ruraux (naturels, agricoles, forestiers) diminuent de 20 hectares soit 10.7%

Dans le même temps, l'espace urbain ouvert (parcs, terrains de sports, terrains vacants...) diminue également au profit de construction.

L'étude de la cartographie montre que la régression des espaces ruraux et espaces urbains ouverts s'explique en premier lieu par l'urbanisation de grand terrain : construction du Centre Hospitalier Sud

Francilien au Nord de la commune, réalisation de plusieurs lotissements, aménagement de Marques Avenues, urbanisation au Nord de l'ancienne hôpital...

Parallèlement, l'espace urbain progresse donc. Entre 1999 et 2008, l'habitat connaît une hausse de 18.9 hectares, soit une augmentation de 5%, qui s'est traduit par une hausse du nombre de logements de plus de 550 entre 1999 et 2007 (source Insee), sur ces nouveaux espaces.

Concernant les activités économiques, entre 1999 et 2008 les activités industrielles se sont restreintes. A contrario, le nombre de commerces et de bureaux a progressé. Cette mutation s'explique par une tendance générale à la baisse de l'industrialisation des communes. La transformation du tissu économique de Corbeil-Essonnes correspond donc à une tendance plus globale.

Au total, l'espace urbain construit a progressé de 42.2 hectares, ce qui représente une hausse de près de 6%. Cette urbanisation a été réalisée en conformité avec le SDRIF de 1994, qui classe la majeure partie de la commune en espace urbanisé ou à urbaniser, exception faite du cirque de l'Essonne et des coteaux de Seine.

Le bilan de la consommation des espaces naturels vient corroborer l'analyse urbaine du territoire, en démontrant une urbanisation relativement importante de la commune au cours des dernières années. Dans une logique de limitation de l'étalement urbain, de renforcement de la trame verte communale, et de préservation des grandes masses végétales, la consommation du foncier, et notamment des espaces naturels, devra nécessairement être plus limitée à l'avenir, et privilégier le renouvellement urbain, comme c'est déjà le cas depuis quelques années (La Nacelle, les Tarterêts...).

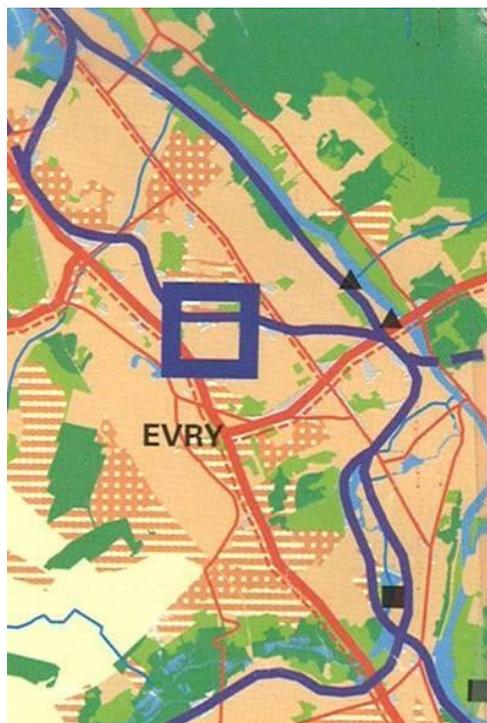
5.1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

Le SDRIF de 1994

Le SDRIF actuellement en vigueur a été approuvé par décret le 26 avril 1994.

Le SDRIF constitue un document de prospective et de planification régionale dont les grands axes du parti d'aménagement peuvent être déclinés comme suit :

- Organisation polycentrique en confortant les pôles urbains et d'équipements structurants,
- Satisfaction des besoins en logements et en emplois en assurant la diversité et en tendant à un meilleur équilibre habitat-emploi,
- Préservation des espaces agricoles, boisés et paysagers de façon à valoriser le milieu rural et à irriguer l'agglomération par des espaces naturels,
- Meilleure réponse aux besoins de transport et d'échanges en tissant un véritable maillage de transports collectifs, en hiérarchisant le réseau routier et en le compétant notamment pour les déplacements transversaux.



Carte d'orientations générales du SDRIF de 1994

La commune de Corbeil-Essonnes est essentiellement classée en espace urbanisé.

Le développement de l'urbanisation

Sur le territoire de Corbeil-Essonnes, le SDRIF prévoit une zone d'espace urbanisable en continuité de l'espace urbanisé à l'Ouest de la ville.

Les espaces boisés

Ils sont principalement situés sur les coteaux : à l'aplomb de la vallée de la Seine dans le secteur des Vignons et dans le cirque de l'Essonne. Ils doivent être protégés au PLU par un classement en Espace Boisé Classé (EBC)

Les espaces paysagers

Les espaces paysagers doivent être protégés à long terme. Ils sont localisés à l'Ouest, dans l'espace urbanisé et au Sud-ouest. Le PLU devra garantir le caractère naturel tout en permettant que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec la qualité du milieu.

Le nouveau projet de SDRIF

Un nouveau projet de SDRIF a été arrêté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012 (approbation prévue en décembre 2013).

La révision a été structurée autour de l'intégration des projets Grand Paris Express, de la modification des objectifs de construction annuelle de logements en les passant de 60 000 à 70 000, de l'intégration des différents documents et plans "Grenelle" adoptés depuis 2008 (SRCAE, Plan Climat, ect...) et enfin de la prise en compte des projets déjà achevés ou lancés.

La base de réflexion spatiale a également évoluée : la notion de bassin de vie prend de l'importance apportant une vision multipolaire de la Région. 14 Territoires d'intérêt métropolitain (TIM) sont ainsi définis et chacun fait l'objet d'un chapitre spécifique du SDRIF.

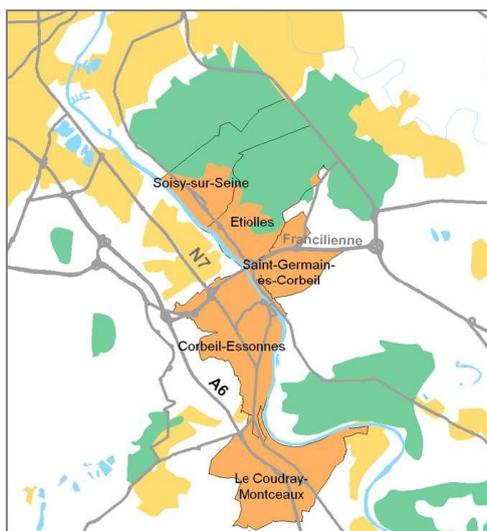
Trois enjeux prioritaires irriguent le texte :

- La métropole connectée (Transports, numérique, réseau logistique)
- Polarisation et Équilibres (densification, maîtrise de l'étalement urbain, présence des services publics sur tout le territoire y compris rural, ect...)
- Valorisation et préservation (environnement, biodiversité, trame verte et bleue, agriculture, ressources énergétique, Patrimoine naturel et culturel)

5.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL

Corbeil-Essonnes fait partie de la Communauté d'Agglomération Seine Essonne ayant adapté un Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) par délibération du 17 septembre 2009.

L'objectif est de mieux répondre aux attentes des habitants et d'anticiper les besoins en matière d'habitat dans les six années à venir (2008-2013).



Le territoire intercommunal

Les grandes orientations du PLH sont les suivantes :

- Régénération du tissu dévalorisé et diversification des formes d'habitat,
- Intervenir sur la vacance dans une action plus globale de requalification du tissu ancien dégradé, recherche de nouveaux logements et répondre aux besoins des jeunes ménages et des catégories intermédiaires,
- Mieux répartir l'offre locative,
- Assurer l'équilibre de peuplement du parc locatif social,
- Créer une politique offensive en renouvellement urbain comme en extension urbaine,
- Améliorer la connaissance sur les copropriétés et traiter les copropriétés fragilisées,
- Adapter les logements existants des personnes âgées et créer des structures d'hébergement pour leurs besoins spécifiques,
- Appliquer le schéma d'accueil des gens du voyage,
- Constituer un observatoire de la politique locale de l'habitat.

Les objectifs de construction de logements pour la période 2008-2013 sur le territoire de l'agglomération sont de 500 logements par an en moyenne dont 120 logements sociaux hors opération de renouvellement urbain.

Par ailleurs, les orientations pour la ville de Corbeil-Essonnes dans le PLH pour cette période sont les suivantes :

- Requalifier le corridor de la RN7,
- Valoriser le quartier gare,
- Combiner une action sur la vacance du tissu urbain et de revitalisation de ce tissu, selon les opportunités,
- Cibler les ménages aux revenus modestes,
- Mener une politique de relogement en veillant à l'équilibre de l'occupation,
- Déconcentration territoriale de l'offre,
- Améliorer la connaissance et la prévention sur les copropriétés,
- Mettre en place une offre de logements étudiants,
- Réaliser des aires d'accueil de courte et longue durée pour les gens du voyage, projet EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes).

5.3. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAINS DE LA REGION ILE DE FRANCE

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de décembre 1996 (loin°96-1236 du 30.12.96) a modifié l'article de la loi d'orientation des transports intérieurs de 1982 portant sur les plans de déplacements urbains (P.D.U.). Parmi les dispositions nouvelles, figure l'obligation d'élaboration de ces plans dans toutes les agglomérations de plus de 100 000 habitants y compris l'Ile-de-France qui n'était pas concernée précédemment.

Le P.D.U. de la Région Ile-de-France (P.D.U.I.F.), adopté par arrêté inter-préfectoral en date du 15 décembre 2000, définit les principes d'organisation des déplacements des personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les actions du P.D.U. de l'Ile-de-France visent à :

- Une dimension du trafic automobile, différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports collectifs : dimension de 5% pour les déplacements à l'intérieur de Paris et des départements de la petite couronne et entre Paris et les autres départements, et 2% pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et la grande couronne, la part de la voiture particulière dans le nombre des déplacements motorisés internes à la grande couronne devra être ramenée à 85%,
- Une augmentation de l'usage des transports collectifs de 2%, leur part modale devant représenter le tiers des déplacements domicile-travail et des déplacements domicile-école,
- Une augmentation de 10% de la part de la marche pour les déplacements inférieurs à 1 km et pour les trajets domicile-école,
- Le doublement du nombre de déplacements à vélo,
- Une augmentation de 3% de la part de l'acheminement des marchandises par le fer et la voie d'eau.

Un Plan Local des Déplacements (PLD) du Syndicat Mixte de Transport Essonne Centre (SMITEC) a été élaboré sur environ deux années en partenariat avec l'ensemble des acteurs des déplacements, notamment les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) concernés (Communauté de Communes des Portes de l'Essonne, Communauté d'Agglomération des Lacs de l'Essonne, Communauté d'Agglomération Évry Centre Essonne, Communauté d'Agglomération Seine Essonne) et la commune de Villabé.

Le projet de PLD a été arrêté le 27 juin 2007.

Le PLD s'inscrit dans quatre orientations :

- Définir une politique multimodale des déplacements sur le territoire de la SMITEC ;
- Garantir une accessibilité multimodale de qualité pour les personnes ;
- Gérer le transport des marchandises ;
- Inscrire cette politique dans une démarche de développement durable.

Il concerne un territoire composé de 16 communes, 275 000 habitants et 130 000 emplois.

A la suite du diagnostic et des projets connus des communes et des EPCI, sept enjeux ont été retenus :

La qualité des centres de vie :

- . Rééquilibrer et requalifier (confort et sécurité) les espaces viaires au profit des modes doux (vélos, piétons, PMR),
- . Diminuer la présence de la voiture,
- . Renforcer l'accessibilité par les transports collectifs.

L'accompagnement des projets de politique de la ville :

- . Développer les liaisons en transports collectifs avec les centres de vie, les zones de loisirs et d'emplois,
- . Valoriser la pratique du transport collectif,
- . Favoriser l'usage au quotidien des modes doux dans un périmètre restreint.

L'inscription des grands équipements dans le tissu urbain :

- . Intégrer ces équipements dans le réseau « vélo »
- . Rendre lisible leurs accès pour l'ensemble des différents modes de déplacement,
- . Gérer la problématique du stationnement autour de certains pôles.

La valorisation des espaces naturels et de loisirs :

- . Les intégrer dans les réseaux de transports (collectifs, individuels motorisés, vélo),
- . Améliorer leur connaissance (signalétique, information) et assurer des liaisons entre eux.

La dynamique urbaine des pôles d'échanges intermodaux :

- . Rendre fonctionnelles et simples leur accessibilité et les interfaces modales,
- . Placer l'utilisateur au cœur de la conception des espaces d'accès et d'accueil,
- . Inscrire des équipements majeurs dans le tissu urbain environnant.

Le développement des zones d'activités :

- . Pour les personnes : assurer l'accessibilité automobile depuis le réseau magistral (constitué des autoroutes et des voies rapides, du réseau ferré et d'une sélection des principales gares, de la voie d'eau, de toutes les interfaces de stockage ferrées ou fluviales et des deux principaux aéroports (Roissy et Orly), et développer l'accessibilité en transports collectifs),
- . Pour les marchandises : garantir l'accès des poids lourds depuis le réseau magistral et répondre au stationnement gênant sur le domaine public, profiter des opportunités pour développer des connexions avec les modes ferrés ou fluvial.

La continuité territoriale et la cohérence régionale (la desserte interne et les liaisons avec les territoires voisins) :

- . Desserte interne : construire un véritable réseau de transports collectifs, concevoir une desserte routière lisible, assurer la cohérence et la continuité du réseau « vélos »,
- . Liaisons externes : s'appuyer sur les réseaux structurants de transports collectifs : RER, tram et routier, s'assurer de la cohérence avec les politiques de déplacements engagées sur les territoires voisins.

Pour chaque enjeu urbain, ont été associés des objectifs en termes de déplacements.

5.4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire communal est concerné par des servitudes d'utilité publique qui entraînent soit des mesures conservatoires et de protection, soit des interdictions, soit des règles particulières d'utilisation ou d'occupation du sol. Le territoire de Corbeil-Essonnes est soumis aux servitudes d'utilités publiques suivantes :

Les servitudes liées à la protection des monuments historiques et de leurs abords (AC1)

Les monuments historiques, inscrits ou classés, et leurs abords sont protégés par des servitudes d'utilité publique. Les propriétaires de monuments historiques ne peuvent effectuer des travaux ou des rénovations sans l'accord de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

Les monuments concernés sont :

- L'église Saint-Spire,
- La porte de l'ancien cloître saint-Spire,
- L'église Saint-Etienne,
- L'ancienne église Saint-Jean en l'Isle,
- La borne à Fleurs de Lys n°21 sur la RN7
- Le marché couvert place du Comte Haymon,
- La façade et les toitures de la tour élévatrice des Grands Moulins.

Le service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) a proposé un Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques (PPMH).

Les servitudes liées à la protection des sites pittoresques (AC2)

Les sites et monuments naturels disposent de protection par des obligations et des interdictions à respecter par le propriétaire pour entreprendre des travaux.

Sur le territoire, les Rives de Seine sont concernées par une inscription au titre des sites pittoresques.

Les servitudes liées aux télécommunications (PT1 - PT2)

Le centre radioélectrique concerné est le centre d'Evry-Préfecture.

Une servitude mise en place au sujet des télécommunications concerne les transmissions radioélectriques afin de protéger les centres de réception contre les perturbations électromagnétiques et de protéger contre les obstacles, les centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

La servitude PT2 concerne la liaison hertzienne Chennevières et celle de Lisses.

Les servitudes liées à la conservation des eaux (AS1)

La conservation des eaux fait l'objet d'une servitude d'utilité publique qui résulte de périmètres de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles).

Est concerné le puits des Canardières.

Les servitudes de halage et de marchepied (EL3)

Sont concernées les propriétés riveraines de la Seine La servitude de halage est de 7,80 mètres à compter de la crête de la berge est de 3,25 mètres pour la servitude de marchepied.

Les servitudes liées aux canalisations d'électricité (I4)

Tous travaux envisagés sur les terrains intéressés par le passage des canalisations d'électricité ne pourront être réalisés qu'après consultation de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement.

Les ouvrages concernés sur la ville sont les réseaux de transport d'électricité 63kv Aqueducs Essonnes, aqueducs Corbeil, Corbeil-Tarterêts, Ris Tarterêts et les postes Corbeil Snecma et Essonnes.

Les servitudes liées aux canalisations de transport et de distribution de gaz (I3)

Tous travaux envisagés sur les terrains intéressés par le passage des canalisations souterraines de transport de gaz, ne pourront être réalisés qu'après consultation de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement.

Les servitudes liées aux voies ferrées (T1)

Le territoire de Corbeil Essonnes est traversé par les emprises des lignes du RER D4.

Les servitudes aéronautiques de dégagement (T5) et de balisage (T4) liées à l'aérodrome de Brétigny.

Les constructions ne doivent pas dépasser les cotes NGF fixées par décret et données au document graphique des servitudes.

Les servitudes relatives aux terrains riverains des cours d'eau domaniaux (A4).

Sont concernés les terrains riverains de l'Essonne.
Obligation de laisser le passage dans la limite d'une largeur de 6 mètres.

Les servitudes relatives aux routes express et déviations d'agglomération (EL11).

Interdiction d'accès des propriétés riveraines à la RN104.

Les servitudes relatives à la liaison en eau brute Essonne Seine (servitude passage)

Le secteur concerné est le lieu-dit « Chemin des Ronfleurs » (section AZ n°249) :
Les servitudes relatives au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine et de l'Essonne

5.5. L'ARCHEOLOGIE

Existent sur le territoire communal un certain nombre de sites archéologiques. Ces sites, qui sont énumérés ci-dessous, figurent sur le plan de zonage et sont repérés sur le plan annexé : « Document graphique annexé à l'arrêté définissant le mode de saisine en application du décret 2002-89 relatif à l'archéologie préventive ».

1. Moulin (médiéval),
2. Ermitage, léproserie Saint Lazare (médiéval),
3. « Robinson-la Nacelle », chapelle, habitat, moulins, fours à chaux (médiéval, moderne),
4. Eglise Saint Etienne (classée MH, 1930) et abords,
5. « Chantemerle », château et moulin (médiéval, moderne),
6. Commanderie Saint Jean de l'Isle (MH 1987) et abords (antique et médiéval),
7. Eglise Saint Nicolas et abords,
8. Ville médiévale,
9. Cathédrale Saint Spire, classée MH 1913 ;
10. Château royal et chapelle ;
11. Eglise Saint Guénault ;
12. Eglise Saint Jean Baptiste ;
13. Eglise Notre Dame ;
14. Portes de Brie, de Paris, de Saint Nicolas ;
15. Tours du Hourdy ;
16. Eglise Saint Léonard ;
17. Couvent des Récollets ;
18. Grands Moulins, façade et toiture de la tour élévatrice (ISMH 1987) ;
19. Halle ou marché couvert (ISMH 1987),
20. Eglise Saint Jacques (médiéval),
21. Les Tarterêts 2 (paléolithique supérieur),
22. Les Tarterêts 1 (paléolithique supérieur),
23. La « Grange Feu Louis » (moderne),
24. Poudrerie et moulin à poudre,
25. Prieuré Notre dame des Champs (gallo-romain, médiéval),
26. « la Nacelle » (moulin hydraulique),
27. Moulin Galand,
28. « les Ronfleurs » (moulin),
29. Habitat médiéval,

Par ailleurs les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941 sont applicables sur l'ensemble du territoire communal, toute découverte fortuite à caractère archéologique doit donc faire l'objet d'une déclaration immédiate auprès des services concernés.

5.6. LES ZONES NATURELLES D'INTERET ÉCOLOGIQUE FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE (ZNIEFF) ET LES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

L'inventaire national réalisé par le Ministre de l'Environnement a recensé deux ZNIEFF de type 2 :

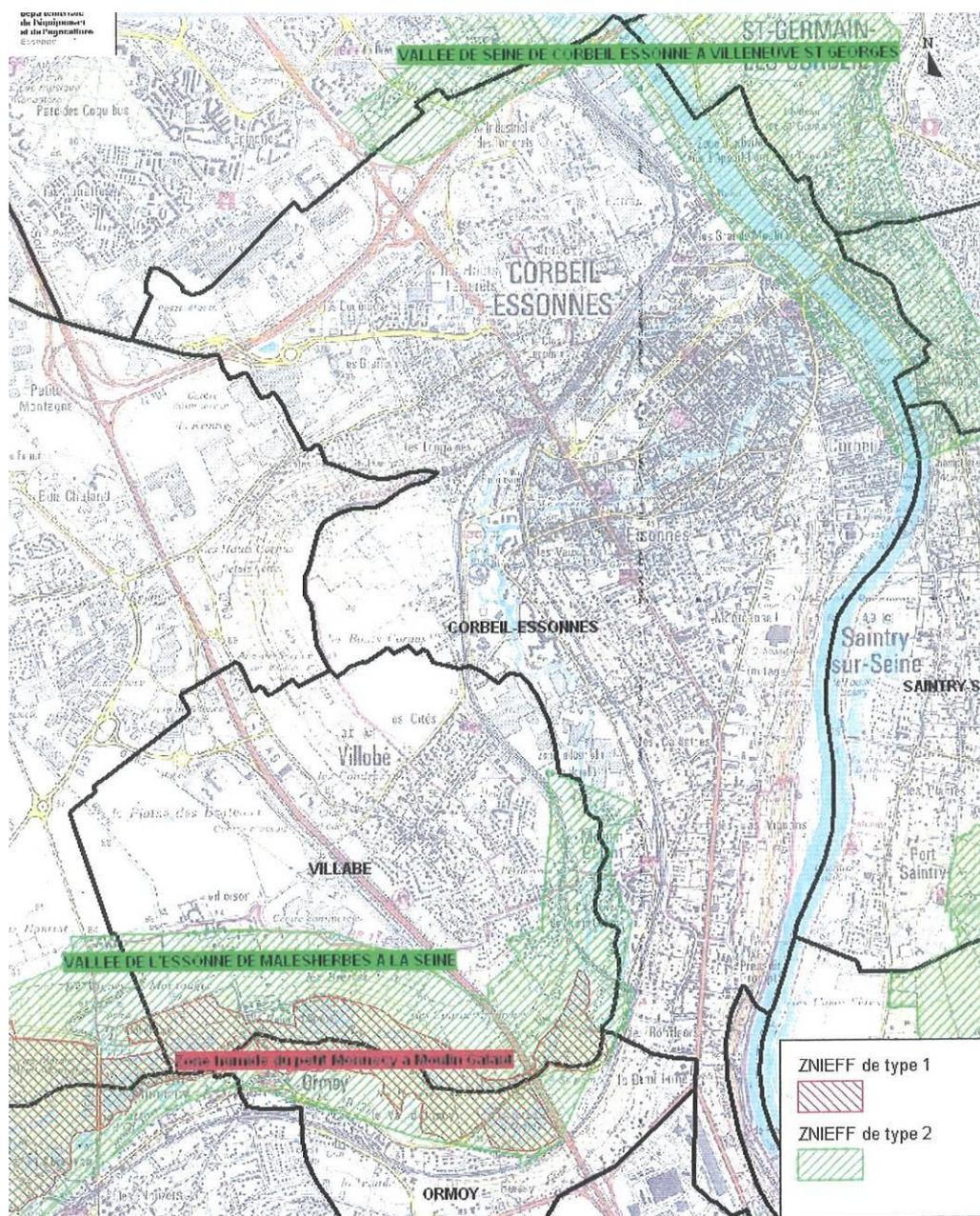
- n°1605 « Vallée de la Seine de Corbeil-Essonnes à Villeneuve-Saint-Georges » ;
- n°1514 « Vallée de l'Essonne de Malesherbes à la Seine » qui s'étend sur 6 000 ha.

Leur tracé est délimité sur le plan annexé « Nature et paysages protégés en Ile-de-France » ainsi que sur le document graphique du présent PLU.

Dans ces zones, il importe de tenir compte du domaine vital de la faune sédentaire et migratrice.

De plus, la majeure partie des zones humides de la vallée est classée en Espaces Naturels Sensibles (ENS) par le Conseil Général de l'Essonne depuis 1991.

(Cf. Plan « Nature et paysages protégés en Ile-de-France » en annexe).



VI. RISQUES ET NUISANCES

6.1. LES NUISANCES SONORES

Les nuisances sonores proviennent essentiellement du trafic routier sur les grands axes et du trafic ferroviaire. Deux arrêtés encadrent ces nuisances sur la ville.

Un arrêté préfectoral du 20 mai 2003 a délimité des infrastructures et des zones à l'intérieur desquelles les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustiques.

Les infrastructures suivantes sont concernées :

- Routières : R.N.7, R.N.104, R.D.191, R.N.446 et RN448,
- Ferroviaires : RER D.4.

De plus, les dispositions de L'arrêté préfectoral DDE-SEPT n°085 du 28 février 2005 relatif au « classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant » s'appliquent aux infrastructures suivantes, classées en catégorie 4 : R.D.28, R.D.91, R.D.137, R.D.947.

Le texte de cet arrêté, la liste des voies et la largeur des bandes de protection sont reportés en annexe du PLU. Le périmètre des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre de l'infrastructure classée ainsi que la catégorie de l'infrastructure sont reportés sur le document graphique des informations utiles du PLU.

6.2. LA QUALITE DE L'AIR

Composé principalement d'azote (78% en volume) et d'oxygène (21% en volume), l'air est plus ou moins contaminé par des polluants gazeux, liquides ou solides d'origine naturelle (émissions par la végétation...) ou produits par les activités humaines (cheminées d'usines, pots d'échappements...). La qualité de l'air dépend de nombreux facteurs comme l'intensité des émissions, la topographie, les conditions météorologiques ou les réactions chimiques ayant lieu dans l'atmosphère.

Indicateurs de pollution

AIRPARIF développe un dispositif de prévision pour l'agglomération parisienne, avec Météo France depuis 1991, et des laboratoires du CNRS depuis 1994.

Les principaux indicateurs de pollution atmosphérique surveillés sont :

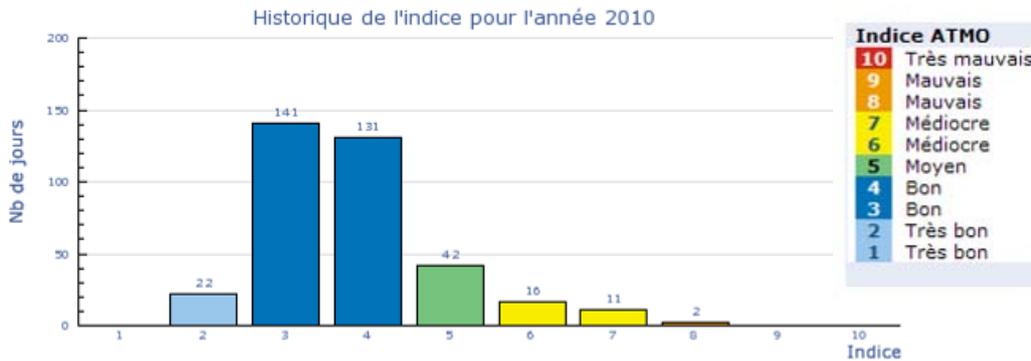
- Le dioxyde de soufre (SO₂), indicateur de pollution lié aux combustions des activités de production d'électricité et de chauffage,
- Les particules en suspension (PS) produites par des activités humaines (usure des chaussées et des pneus, poussières de chantier...) et naturelles (poussières, pollens, bactéries...),
- Les oxydes d'azote (Nox) : polluant indicateur des activités de transport dont la formation est étroitement liée à la présence d'ozone dans l'air,
- L'ozone (O₃), résultant des activités humaines, également produit par photochimie : oxydes d'azotes et hydrocarbures combinés à un fort ensoleillement produisent de l'ozone en été, moindre mesure des installations fixes de combustion,
- Les composés organiques volatiles (COV), en milieu urbain, les COV émis dans l'atmosphère proviennent des gaz d'échappement des véhicules, de l'évaporation des carburants automobiles mais aussi des combustibles liquides (gaz naturel, carburants industriels...) d'activités industrielles (solvants...). Le plus connu et le plus mesuré est le benzène.

L'indice de qualité de l'air ATMO caractérise la qualité de l'air globale pour l'ensemble de l'agglomération parisienne, comprise entre 1 et 10 (de très bon à très mauvais).

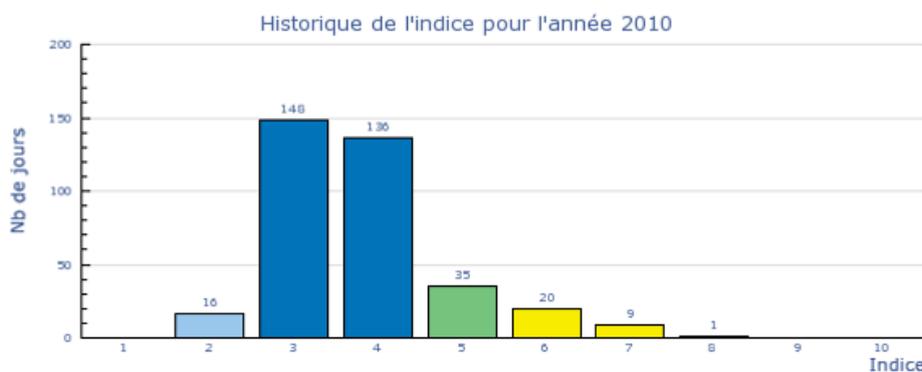
Un air globalement de bonne qualité

En dehors des épisodes de pollution, la qualité de l'air de l'agglomération parisienne est globalement bonne. Son régime climatique océanique dominant, accompagné de vents assez forts et de précipitations abondantes contribue à un brassage et à un lessivage de l'atmosphère, et le relief favorise ou non l'effet dispersif des vents.

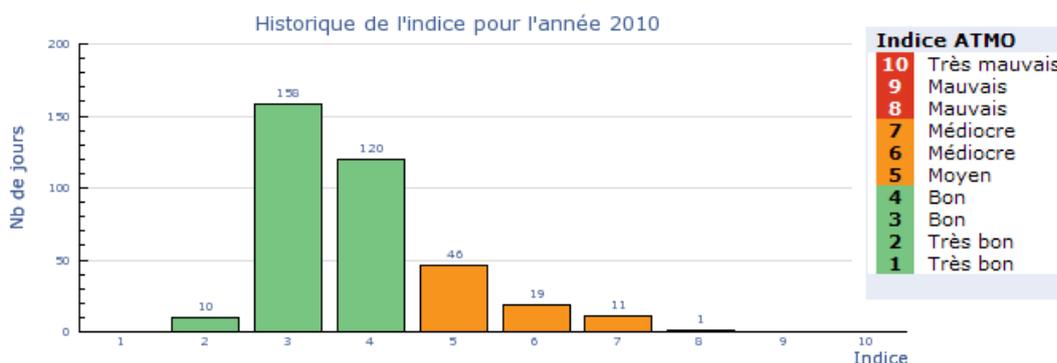
Les niveaux fluctuent cependant selon le polluant, la saison et même d'un jour à l'autre selon les conditions météorologiques. Périodiquement on observe des conditions anticycloniques défavorables à la dispersion de la pollution, durant ces périodes, les niveaux de pollution peuvent atteindre des valeurs 5 à 10 fois supérieures à la moyenne.



Répartition
annuelle
des indices
moyens
pour
Corbeil Essonnes



Répartition
annuelle
des indices
moyens pour
l'Essonne



Répartition
annuelle
des indices
moyens
pour
l'agglomération
parisienne

Source : Airparif

L'historique de l'indice ATMO de qualité de l'air fait apparaître pour Corbeil-Essonnes, pour les 10 premiers mois de l'année 2010 :

- 294 jours d'indice entre 2 et 4 : très bon à bon,
- 55 jours d'indice entre 5 et 6 : moyen,
- 9 jours d'indice 7 : médiocre,
- 1 jour d'indice entre 8 et 9 : mauvais,
- 0 jour d'indice 10 : très mauvais.

La qualité de l'air sur la commune est globalement bonne, avec très peu de jours de mauvaise qualité et aucun de très mauvaise qualité.

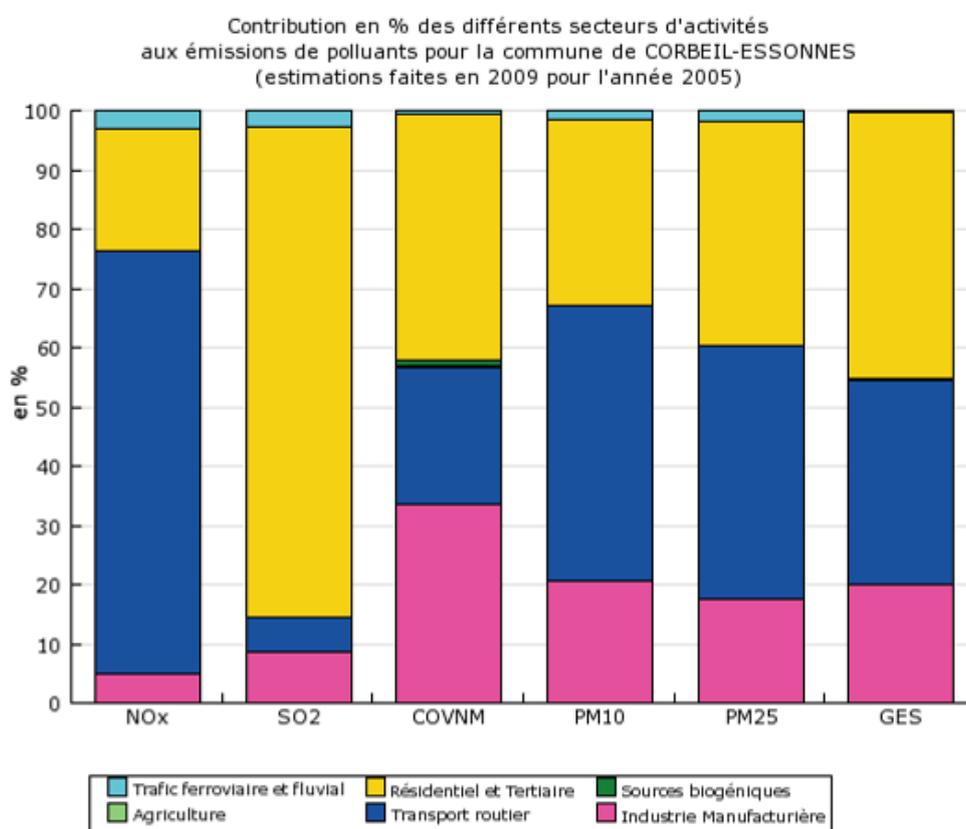
La situation dans la commune est sensiblement identique à celle du département et de l'agglomération parisienne.

Les facteurs de pollution

Les mesures effectuées par Airparif pour Corbeil Essonnes montrent que les principales sources de pollutions sont le transport routier (lié notamment au passage de la Francilienne sur le territoire communal) puis les activités résidentielles et tertiaires, et les industries manufacturières.

En effet, le trafic routier est la première source d'oxydes d'azotes (NOx), de particules (PM10 et PM25). Les émanations d'origine résidentielle et tertiaire sont les premières sources de dioxyde de carbone (SO₂) et de GES (Gaz à Effet de Serre).

L'industrie n'a une part importante que dans les émissions de particules (COVNM, PM10 et PM25).



Effet de serre et phénomènes climatiques

L'effet de serre est un phénomène naturel nécessaire à la vie. Une couche de gaz à effet de serre autour de la Terre permet d'y maintenir une température moyenne de 15°C en retenant une partie de la chaleur émise par le soleil. Sans ces gaz, la température serait de -18°C. Les gaz à effet de serre (GES) comprennent notamment la vapeur d'eau (H₂O), le dioxyde de carbone (CO₂), le méthane (CH₄), le protoxyde d'azote (N₂O) et l'ozone (O₃).

L'accroissement de la concentration de GES retient dans l'atmosphère davantage de rayonnement infrarouge, provoquant ainsi un réchauffement du climat. Les gaz dits à effet de serre, émis par les activités humaines, intensifient ce phénomène depuis deux siècles.

Le gaz carbonique est surtout dû à la combustion des énergies fossiles (charbon, pétrole, gaz) par les transports, les bâtiments et l'industrie. Le méthane provient des activités agricoles, de l'élevage, des

ruminants, du riz et des décharges d'ordure. Le protoxyde d'azote vient des engrais azotés et de divers procédés chimiques. Les gaz fluorés sont essentiellement des gaz réfrigérants utilisés par les climatiseurs.

La conséquence directe de cet effet de serre additionnel est l'augmentation globale de la température de la terre le changement climatique.

La France a pris plusieurs engagements dans la lutte contre le changement climatique, elle a notamment ratifié le Protocole de Kyoto et s'est fixé comme objectif de diminuer de 75% des émissions des GES pour 2050. Le plan national de lutte contre le changement climatique de janvier 2000 a été renouvelé en 2004 il prévoit d'intensifier les actions afin de stabiliser les émissions, en 2010, à leur niveau de 1990. Cependant, le premier bilan annuel, réalisé en 2005, montre que les tendances des consommations énergétiques restent inquiétantes, notamment dans les secteurs des transports et du bâtiment, et nécessitent une mobilisation plus forte de tous.

Plan Régional pour la Qualité de l'Air

Le plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) a été introduit par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 et précisé par le décret 98-362 du 6 mai 1998. Il consiste à fixer les orientations à moyen et long terme permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre les objectifs de la qualité de l'air définis dans ce même plan.

Le PRQA d'Ile-de-France, approuvé le 31 mai 2000, fixe comme priorités :

Le développement des transports en commun afin de permettre d'accroître quelque peu la diminution déjà prévue des émissions liées au trafic. Ces orientations et leurs liens avec l'urbanisme ou les politiques de stationnement sont déclinés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).

Favoriser la maîtrise de l'énergie et le recours aux sources d'énergies renouvelables dans l'habitat et les activités.

Plan Climat Energie de l'Essonne

Action phare de l'Agenda 21, le Plan climat énergie de l'Essonne 2010-2012 se veut un premier pas décisif dans la lutte contre l'effet de serre.

S'inscrivant dans les objectifs internationaux et nationaux de lutte contre le changement climatique (protocole de Kyoto et objectif européen des "3*20" en 2020), il s'appuie sur un état des lieux réalisé en 2008, le Bilan carbone essonnien qui évalue les principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre induites par le territoire essonnien (émissions directes et indirectes).

Ce premier programme d'actions, voté pour le volet institutionnel le 21 juin 2010 par l'Assemblée départementale, anticipe de près de 2 ans l'obligation de la loi Grenelle 2 faite aux collectivités de plus de 50 000 habitants d'élaborer un plan climat énergie territorial avant le 31 décembre 2012.

Il s'organise autour des trois leviers dont dispose le Département pour mettre en mouvement les acteurs essonnien : l'exemplarité, le rôle d'incitateur et le rôle d'animateur. Organisé autour de 7 thématiques (bâtiment/énergie, déplacements/mobilité, achats/consommation/déchets, activités économiques, agriculture/biodiversité, urbanisme/aménagement du territoire, animation), il met en cohérence l'ensemble des actions contribuant à la réduction des gaz à effet de serre essonnienne et à l'adaptation du territoire à l'impact du changement climatique.

6.3. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La ville est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs, pour les risques liés au transport par voie ferrée, par route, par voie fluviale, par canalisation de gaz haute pression, par débordement de rivière et par ruissellement.

Les risques naturels

Les risques d'inondation

Le Vieux-Corbeil s'est développé dans la zone de confluence des deux cours d'eau. Ce secteur, menacé par les crues, a fait l'objet de travaux d'aménagement des berges et bénéficie du système de régulation des eaux de la Seine. Toutefois la ville est concernée par une surface submersible en cas de crue centenaire.

Les pentes découpées par la Seine et les méandres de l'Essonne constituent des zones à risque en raison de l'affleurement de couches d'argiles vertes et de marnes supra-gypseuses qui peuvent provoquer des glissements de terrains dans des secteurs en partie urbanisés.

La ville est concernée par le risque d'inondation par débordement de la Seine et de l'Essonne. Elle fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle par inondation en 1983 et 2002.

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine est applicable par arrêté Préfectoral du 20 octobre 2003, il est annexé au présent PLU et rappelé dans le règlement des zones concernées.

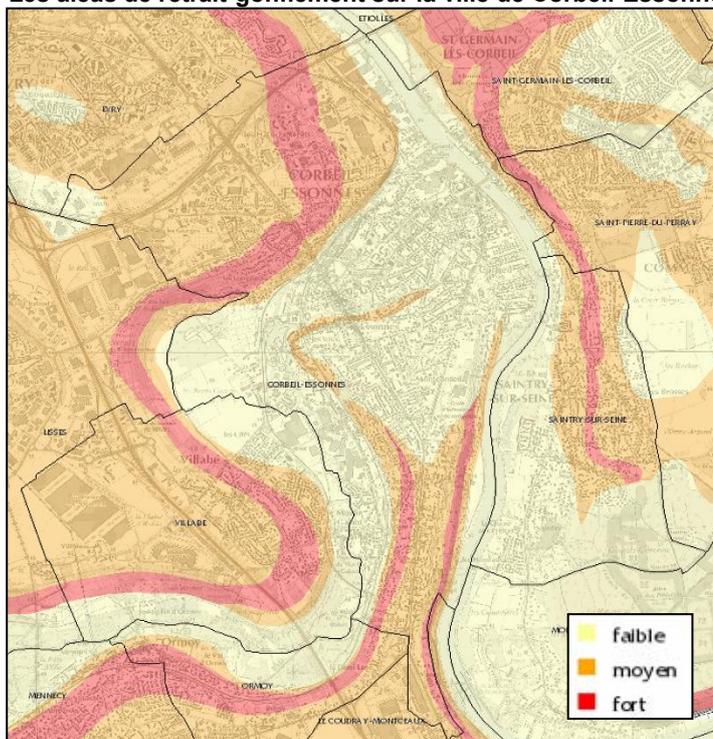
Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Essonne a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral n°2012-DDT-SE n°280. Il est annexé au présent PLU et rappelé dans le règlement des zones concernées.

Les risques de retrait-gonflement des argiles

La ville de Corbeil-Essonnes est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Il apparaît, par conséquent, un risque lié au retrait-gonflement des argiles pour la ville. Plusieurs arrêtés « catastrophes naturelles » ont été pris concernant des sinistres dus à des mouvements de terrains entre 1991 et 2005.

De même, la ville a bénéficié de la procédure exceptionnelle d'indemnisation suite à la sécheresse de 2003. (Cf. plaquette sur les mesures de construction en annexe)

Les aléas de retrait-gonflement sur la ville de Corbeil-Essonnes



Source : www.argiles.fr

Les cavités souterraines

La ville de Corbeil-Essonnes est soumise à des risques liés à la présence de carrières souterraines abandonnées présentant des risques naturels prévisibles pour les personnes.

La Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) relative aux risques d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées n'a pas encore fait l'objet d'une procédure réglementaire. Cependant, à l'intérieur de ces zones, les projets de constructions peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les risques technologiques

Les industries

La volonté affirmée par la ville, conformément à la tradition très ancienne de Corbeil-Essonnes, de garder ses industries en centre-ville ou à proximité, a de nombreux avantages : réduction des temps de transport pour les nombreux habitants travaillant sur place, meilleures conditions de travail pour les actifs qui peuvent bénéficier facilement des commerces et services de la ville, apport de clientèle pour ceux-ci, animation urbaine....

L'impact de ces différentes entreprises sur l'environnement peut être réparti en trois grandes catégories :

Impacts sur le réseau d'assainissement (problèmes qui ont trouvé une solution ou sont en voie de trouver une solution en ce qui concerne les grosses unités) ;
Conséquences de la circulation lourde liée à la logistique de ces installations ;
Nuisances olfactives qui sont particulièrement importantes dans le cas des cabines de peinture.

La présence d'établissements à risques (silos liés à la minoterie par exemple) ou polluants, demande de la part des responsables locaux une grande vigilance. Un groupe de travail permanent a été mis en place. Il fait établir des diagnostics et traite les problèmes au cas par cas avec les chefs d'entreprises concernés : rejet des déchets liquides, pollution aérienne, lutte contre l'incendie... Le groupe de travail local a permis de résoudre la majeure partie des problèmes liés à ces entreprises.

Pour les silos de stockage de farines et de céréales présentent des risques sérieux pour le voisinage, notamment des risques d'explosions avec des projections et/ou des effets de surpression. De ce fait, dans le cadre de la maîtrise des risques industriels, l'arrêté du 29 mars 2004 relatif aux silos indique que dorénavant les nouveaux silos soumis à autorisation d'exploiter devront se situer à une distance de 50 mètres par rapport au tiers ou une fois et demi la hauteur du silo.

Des études de danger ont été effectuées sur les silos existants. Elles ont défini un certain nombre de prescriptions qui sont intégrées dans le règlement des zones concernées.

Il existe actuellement 56 installations classées sur la ville parmi lesquelles quelques grosses entreprises qui sont particulièrement suivies par la DRIEE : AGRALYS, ALTIS, HELIO Corbeil.

Par ailleurs la ville est répertoriée au titre du dossier départemental des risques majeurs, pour le transport par voie ferrée, par route, par voie fluviale, par canalisation de gaz de haute pression, par débordement de rivière et par ruissellement.

Deux points sensibles locaux sont répertoriés : ALTIS et le centre d'exploitation de France Telecom.

Quatre points sensibles départementaux : les Grands Moulins, le centre de transit de France Telecom, la Gare et la Sous-préfecture auxquels s'ajoutent des points particuliers : le gazoduc, les lignes haute tension et ALTIS classé établissement SEVESO 2.

Les sols pollués

Un certain nombre d'anciens sites industriels sont susceptibles de présenter des pollutions, à un stade plus ou moins grave, notamment les sites de l'entreprise Decauville et l'ancienne usine à gaz. La réaffectation de ces sites, devra prendre en compte la réglementation en vigueur et être précédée de la réalisation d'études et de la mise en œuvre des mesures nécessaires en liaison et sous le contrôle des services de l'Etat (la DRIEE).

La circulation des poids lourds

La vocation industrielle de la ville engendre aussi un volume important de trafic routier et en particulier de poids lourds. Deux cas sont à envisager : les véhicules en transit et les livraisons.

En ce qui concerne le transit, un arrêté ministériel en date du 15 mars 1993 autorise la circulation des poids lourds et du transport de matières dangereuses sur l'autoroute A6. Cette disposition permet d'alléger ce trafic qui empruntait auparavant la R.N.7 et traversait la ville du nord au sud.

En outre, par un arrêté en date du 29 septembre 1997, le Maire a interdit la circulation des poids lourds de plus de 7,5 tonnes et la circulation des véhicules de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal à l'exception de quelques voies ou parties de voies nécessaires au fonctionnement des zones d'activités et à l'exception de certains types de véhicules nécessaires au fonctionnement de la ville (bus, pompiers,...)

L'accès aux activités, qui avait déjà été négocié par la ville avec les principaux utilisateurs pourra, à la faveur de cette mesure, être plus rigoureusement rationalisé dans le cadre d'un plan de circulation. Une étude préalable à celui-ci a été réalisée dans le cadre de l'élaboration de ce PLU. La municipalité a renforcé ce dispositif sur la ville afin d'améliorer encore la qualité de vie de la population et a interdit par arrêté municipal du 29 septembre 1997 la circulation et le stationnement des véhicules de transport de matières dangereuses et des véhicules de plus de 7,5 tonnes.

Le transport de matières dangereuses

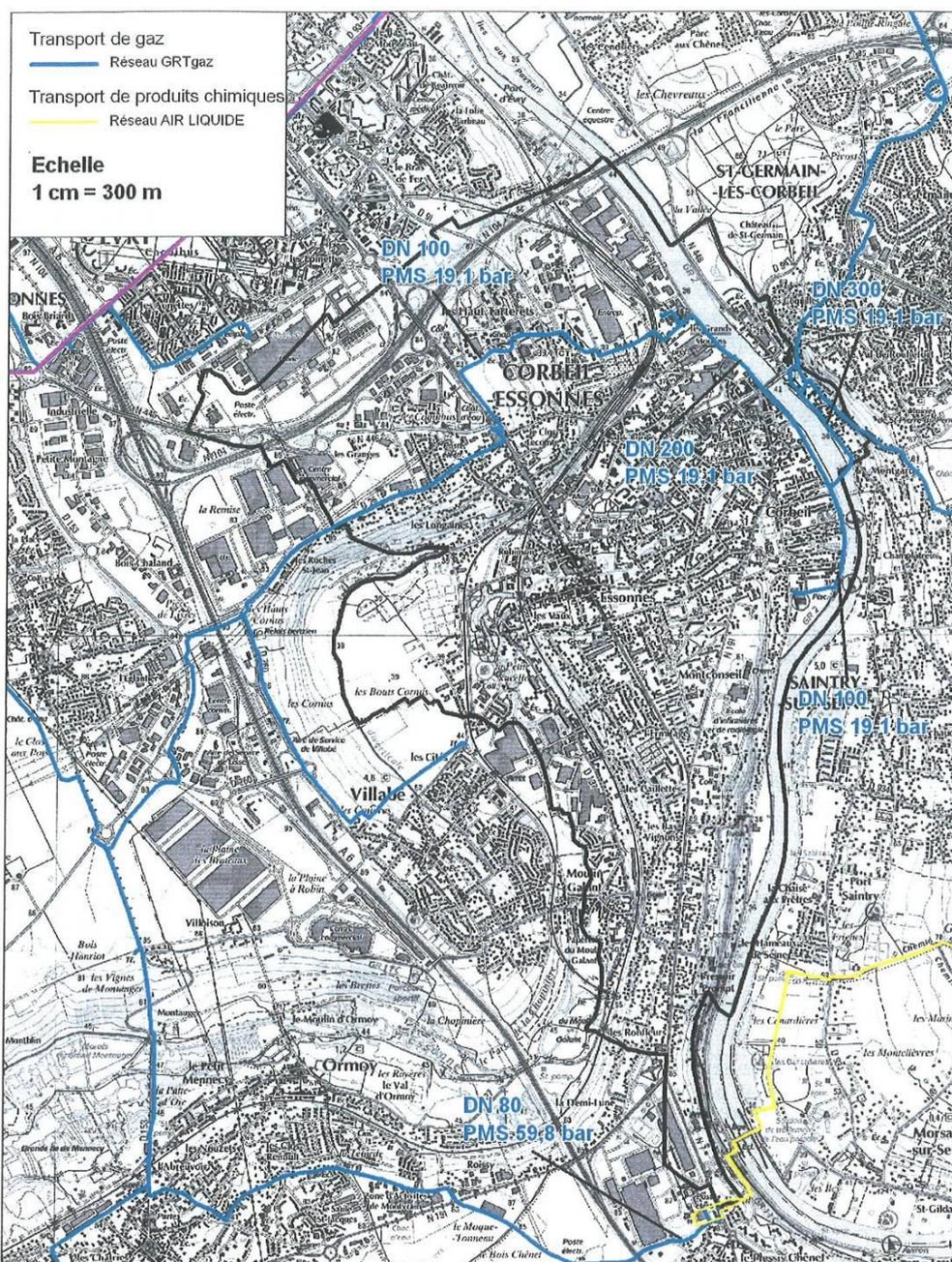
Par canalisations

Les canalisations constituent aussi un moyen d’approvisionnement les particuliers et les entreprises. La ville est concernée par un tronçon de canalisation de gaz à haute pression et un poste de distribution de gaz situés à l’Ouest du territoire.

La direction régionale de l’industrie, de la recherche et de l’environnement (DRIRE) a fourni des éléments relatifs aux risques génériques associés aux canalisations de transports de matières dangereuses.

Les canalisations présentent un risque potentiel. Il s’agit donc d’être vigilant en matière de maîtrise de l’urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine. Des secteurs appropriés, dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d’installation peuvent être déterminés, en application de l’article R.123-11b du Code de l’Urbanisme, afin d’inscrire éventuellement des périmètres de danger sur les documents graphiques réglementaires.

Canalisations de transport de matières dangereuses sous pression



La sécurité routière

Entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2008, 393 accidents comptant 366 victimes (dont 304 accidents corporels dont 1 mort ont été recensés sur la ville. Améliorer la sécurité des déplacements constitue un des objectifs de la politique urbaine de la ville.

VII. DESSERTE ET RESEAUX

7.1. LA POLITIQUE DE L'EAU

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le nouveau SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été approuvé par le Préfet de Région Ile-de-France par arrêté du 20 novembre 2009. Il concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

Conformément à la loi n°2004-338 du 21 Avril 2004, les PLU sont soumis à une obligation de comptabilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les SDAGE. Créé par la loi sur l'eau n°92-3 du 3 Janvier 1992, le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques. Cela, tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

Le nouveau SDAGE 2010-2015, en cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement a fixé comme ambition d'obtenir le 'bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau. Les enjeux du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands sont les suivants :

- De diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,

Ce premier défi comporte deux aspects majeurs : la réduction des pollutions ponctuelles classiques et la maîtrise des rejets par temps de pluie.

En ce qui concerne la réduction des apports de matières polluantes classiques dans les milieux naturels : les actions consistent à ajuster le niveau des rejets pour respecter les objectifs de bon état écologique. Les dispositions visent l'amélioration des réseaux d'assainissement, le traitement des boues de station d'épuration ainsi que l'amélioration du fonctionnement naturel des cours d'eau.

En ce qui concerne la maîtrise des rejets par temps de pluie, le SDAGE cherche à renforcer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales par les collectivités. Il intègre les prescriptions du « zonage d'assainissement pluvial » dans les documents d'urbanisme et incite au piégeage en amont des eaux pluviales et à leur dépollution si nécessaire avant infiltration ou réutilisation afin de réduire les volumes collectés et déversés sans traitement dans les rivières. Les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales en développant leur stockage, leur infiltration lorsque le sol le permet et leur recyclage pour d'autres usages (arrosage, lavage des rues, etc.) sont également encouragés.

- De diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,

L'objectif essentiel fixé par le SDAGE est la généralisation des bonnes pratiques agricoles permettant de limiter l'usage des fertilisants (nitrates et phosphore)...

Le SDAGE préconise la maîtrise des pollutions d'origine domestique, ce qui appelle la mise en conformité des systèmes d'assainissement autonome et le contrôle des branchements à l'égout des particuliers. La mise en œuvre d'un service public d'assainissement non collectif à l'échelle intercommunale pour le contrôle des travaux neufs, des travaux de réhabilitation et des installations existantes, ainsi que l'entretien garantissent une bonne gestion de l'assainissement autonome.

- De réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,

Un double objectif est assigné au SDAGE : réduire fortement l'introduction de certaines substances dans le milieu naturel et respecter les objectifs de qualité chimique des eaux. Pour réaliser ce double

objectif, une bonne connaissance des sources de pollutions, des émetteurs, et du comportement des polluants dans le milieu naturel est donc indispensable. L'adaptation des mesures administratives, notamment les autorisations de rejet de substances dangereuses, et l'intégration des objectifs de réduction dans les documents administratifs du domaine de l'eau sont nécessaires en particulier dans ceux concernant les bassins d'alimentation de captage et le littoral.

Par ailleurs le SDAGE incite à :

- réduire voire supprimer les substances dangereuses dans les rejets des industries et les rejets des villes, en responsabilisant les habitants, et en renforçant les actions vis-à-vis des déchets dangereux, notamment leur collecte et leur recyclage.
- mettre en œuvre des solutions palliatives, en cas d'impossibilité de réduction à la source, permettant de réduire voire de supprimer les flux de substances toxiques vers le milieu naturel.

- De réduire les pollutions microbiologiques des milieux,

L'objectif du SDAGE est d'assurer, en toute circonstance, une qualité microbiologique permettant le maintien de ces usages. Pour réduire voire supprimer les risques microbiologiques, deux types d'actions sont à conduire sur les rejets :

- d'origine domestique et industrielle, en identifiant et programmant les travaux réduisant la pollution microbiologique notamment en limitant le ruissellement pluvial et en sensibilisant les usagers à la qualité des branchements de leur égout ;
- d'origine agricole, en prévenant la contamination des eaux potables et de baignade par des germes provenant des élevages par la promotion de l'élevage extensif et en limitant le ruissellement sur les parcelles d'élevage (zones tampon, haies, ...).

- De protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable,

Le SDAGE préconise de focaliser en priorité les actions sur les bassins d'alimentation de captage d'eau souterraine destinée à la consommation humaine. Ces actions ciblées demandent de diagnostiquer et classer les captages d'alimentation en eau potable en fonction de la qualité de l'eau brute. Ainsi, pour chaque captage, un niveau de programme d'action sera défini et mis en œuvre par les collectivités responsables de la distribution de l'eau. À l'échelle des zones de protection, le SDAGE recommande d'une part de réglementer les rejets dans les périmètres rapprochés de captage et d'autre part de développer des programmes préventifs de maîtrise de l'usage des sols en concertation avec les collectivités territoriales et les acteurs locaux.

- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,

. Préserver, restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et la biodiversité, afin d'aboutir à une gestion durable des milieux et des usages des espaces naturels et du littoral en réduisant l'impact négatif des aménagements et des activités. Les actions envisagées doivent considérer les rivières dans leur ensemble et déboucher sur un programme pluriannuel de restauration surtout si un SAGE, (schéma local de gestion des eaux) existe.

. Assurer la continuité écologique est essentiel pour atteindre le bon état écologique et concerne la libre circulation des espèces vivantes et le transport des sédiments. Pour permettre cette continuité, le SDAGE recherche une meilleure fonctionnalité des milieux aquatiques (espaces de mobilités, lutte contre le colmatage, forêt alluviale, libre circulation des poissons...) et recommande l'aménagement des barrages et des turbines, voire leur suppression, pour permettre leur franchissement par les poissons. Une distinction entre les ouvrages ayant un usage économique ou non est faite pour la recherche de la solution adéquate.

. Mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides, préserver et maintenir leur fonctionnalité. La régression des zones humides au cours des dernières décennies est telle qu'il convient d'agir efficacement et rapidement pour éviter de nouvelles pertes de surfaces et pour reconquérir des terrains perdus. Le SDAGE préconise d'engager des actions plus particulièrement dans les secteurs de forte pression foncière où l'évolution des activités économiques entraîne une pression accrue sur les milieux aquatiques. Ces actions peuvent être notamment des mesures compensatoires fortes ou le classement des zones humides dans les documents d'urbanisme.

Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques.

Gérer les ressources vivantes en assurant la sauvegarde des espèces au sein de leur milieu appelle le développement et la mise en œuvre de plans de gestion piscicole et la promotion d'une gestion patrimoniale basée sur la capacité naturelle des milieux plutôt que sur la satisfaction de la pêche. La lutte contre la faune et la flore invasives et exotiques, facteurs importants de perte de biodiversité, est également abordée dans le SDAGE. Limiter la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la

gestion des plans d'eau existants, pour limiter leurs effets néfastes sur les caractéristiques physico-chimiques de l'eau, les débits notamment en étiages, et la vie biologique.

- De gérer la rareté de la ressource en eau,

L'objectif poursuivi est de garantir des niveaux suffisants dans les nappes et des débits minimaux dans les rivières permettant la survie des espèces aquatiques et le maintien d'usages prioritaires comme l'alimentation en eau potable. Atteindre cet objectif passe par la mise au point de modalités « d'usage partagé et durable » de la ressource en eau. Même si le bassin Seine Normandie n'est pas sujet à des déficits chroniques importants certaines nappes d'eau souterraines connaissent des tensions du fait de leur surexploitation. Sur celles-ci, il convient de :

- mettre en œuvre une gestion collective, en créant, lorsqu'elle n'existe pas déjà, une structure de concertation réunissant l'ensemble des usagers sur le périmètre pertinent (initiative du préfet ou d'un porteur de projet SAGE ou contrat de nappe...). Cette structure vise à promouvoir et favoriser une gestion collective économe et partagée entre usagers;
- définir des volumes maximaux prélevables pour les masses d'eau ou parties de masses d'eau souterraines en surexploitation. Ces volumes maximaux sont fixés de manière à ne pas engendrer de gêne à la production d'eau potable et à l'alimentation des petits cours d'eau;
- améliorer la gestion de crise lors des étiages (périodes de basses eaux) sévères, afin d'anticiper d'éventuelles conséquences de la sécheresse. Chaque préfet de département fixe en début d'année des seuils sur les nappes et les cours d'eau à partir desquels des restrictions d'usages progressives et proportionnées s'appliquent. Le SDAGE recommande une cohérence d'ensemble entre départements. Le SDAGE incite les acteurs et le public à ne pas gaspiller la ressource : lutter contre les fuites dans les réseaux d'alimentation en eau potable, récupérer les eaux de pluie lorsqu'elles ne participent pas à la réalimentation des nappes, poser des compteurs individuels domestiques et agricoles, développer des techniques d'irrigation optimales et adapter les cultures à la ressource disponible, etc.

- De limiter et prévenir les risques d'inondation,

Les inondations sont des phénomènes naturels qui ne peuvent être évités. Le risque zéro n'existe pas. Les atteintes aux hommes, aux biens et aux activités qui en résultent dépendent de l'ampleur de la crue et de leur situation en zone inondable. Toutefois, les crues fréquentes peuvent être bénéfiques au fonctionnement des milieux aquatiques.

Le SDAGE rappelle que la prévention du risque d'inondation doit être cohérente à l'échelle d'un bassin versant et intégrer l'ensemble des composantes suivantes : évaluation du risque, information préventive, réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes, préservation des zones naturelles d'expansion des crues, urbanisation raisonnée, gestion adaptée des eaux de ruissellement pluviales. La prévention du risque doit systématiquement être privilégiée à la protection qui peut aggraver la situation en amont et en aval de la zone protégée et dégrader les espaces naturels. Les protections donnent un sentiment trompeur de sécurité et doivent être systématiquement accompagnées de mesures de prévention comme l'information, la préservation de zones d'expansion de crues et la diminution de la vulnérabilité. L'ensemble de ces dispositions doit orienter l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme.

7.2. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'eau destinée à la consommation humaine des Corbeil-essonnois est pompée dans la Seine.

Le réseau auquel appartient la ville est alimenté par l'usine de potabilisation de Corbeil-Essonnes qui traite l'eau de Seine. L'ouvrage se situe sur la berge du fleuve, dans la zone pavillonnaire peu dense. La production annuelle de l'usine d'eau potable s'élève à environ 3 millions de m³.

Une procédure de déclaration d'utilité publique pour l'instauration des périmètres de protection de cette usine a été réalisée en 2011.

Le 2 juillet 2007, la commune de Corbeil-Essonnes a délégué sa compétence assainissement eaux usées (collectif et non collectif) et eaux pluviales au **SIARCE** (Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Réseau et de Cours d'Eau).

7.3. EAUX USEES

Sur la ville de Corbeil, le réseau est uniquement de type séparatif. La longueur totale de ce bassin versant est d'environ 74 km.

Le réseau d'eaux usées de la commune de Corbeil-Essonnes est composé de 19 postes de relèvement dont 8 postes de relèvement intercommunaux.

En plus des 13 trop-pleins des postes de relèvement, il existe un déversoir d'orages situé rue Carnot, en amont du passage de l'Essonne en encorbellement, et deux trop-pleins localisée au carrefour de la rue Georges le Du et de la rue Pierre Curie, et au carrefour du chemin des Ronfleurs et du chemin de la Ferte-Alais.

L'exutoire du réseau intercommunal est la station d'épuration située aux limites d'Evry et de Corbeil-Essonnes. La station est gérée par le SIARCE.

A Corbeil-Essonnes, 92% de la population est desservie par le réseau d'assainissement collectif intercommunal (source SEE). Le nombre de logements non raccordés est estimé à 185 en 2011, dont 33 actuellement non raccordable au réseau collectif (du fait de l'absence de réseau à proximité).

7.4. LA COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

Le réseau d'eaux pluviales de la commune de Corbeil-Essonnes collecte le ruissellement des zones urbanisées de la commune ainsi que le ruissellement de quelques communes limitrophes. En effet, certains collecteurs des communes de Saint-Pierre-du-Perray, Saint-Germain-lès-Corbeil, Villabé, Ormoy et du Coudray-Monceaux se rejettent dans les réseaux communaux de Corbeil-Essonnes. Le bassin versant des eaux pluviales de Corbeil-Essonnes s'étend donc sur plusieurs communes.

Par ailleurs le réseau d'eaux pluviales possède de nombreux exutoires aussi bien sur la Seine que sur l'Essonne. Les secteurs se situant aux bords des deux cours d'eau sont assainis par des réseaux se rejetant rapidement au milieu naturels. Ainsi la commune possède de nombreux petits bassins versants d'eaux pluviales.

En revanche, les secteurs se situant sur les coteaux de la Seine et de l'Essonne sont assainis sur de grands bassins versants.

Plusieurs secteurs de Corbeil-Essonnes possèdent des réseaux privés, résidences et industriels, avant rejets dans le réseau communal ou directement dans le milieu naturel proche.

On recense 9 bassins de rétention sur le réseau communale de Corbeil-Essonnes.

Le SIARCE a réalisé un schéma directeur d'assainissement sur la ville. Après enquête publique et approbation, il sera annexé au PLU.

7.5. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

La révision du Plan D'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (P.D.E.D.M.A.) de l'Essonne, sous compétence du Conseil Général depuis le 24 juin 1999 a été approuvé le 19 novembre 2002.

Le P.D.E.D.M.A souligne que l'Essonne ne dispose pas de capacité d'enfouissement de classe II, pour l'élimination des déchets ultimes. Cela concerne les refus de tri non incinérables des entreprises et, dans une moindre mesure, des déchets encombrants non valorisables. Les déchets qui n'auront pas fait l'objet d'un tri et d'une valorisation préalable ne pourront être admis en centre d'enfouissement technique.

Sur la ville de Corbeil-Essonnes, les réseaux de collecte de déchets sont exploités par des sociétés, prestataires de services de la ville. Le service propreté urbaine de la ville intervient en plus pour l'élimination des déchets qui peuvent être déposés sur le territoire communal, cela représente environ 2 000 interventions par an. Ces différentes prestations s'inscrivent dans le cadre d'un schéma global de pré-collecte, de collecte, d'évacuation, de traitement et de valorisation des déchets élaboré par la ville en 2002.

- La pré-collecte se fait chez l'habitant ou l'équivalent habitant, dans des contenants normalisés de capacité et de couleurs différentes ; au total ce sont près de 10 000 bacs d'ordures ménagères, 5 000 bacs d'emballages et 5 000 bacs de journaux et magazines qui représentent au total une capacité de près de 4.000.000 de litres.
- La municipalité est le gestionnaire de ce parc dont elle assure la maintenance et le renouvellement.
- La collecte est effectuée par une société privée. Elle porte sur les ordures ménagères, les objets encombrants, les emballages, journaux et magazines et les déchets des marchés. Les déchets collectés représentent environ 21 000 tonnes par an, ils sont traités au CITD de Vert le Grand. Les emballages, les journaux et magazines sont traités selon les exigences de qualité imposées par éco-emballage.

Les déchets spéciaux (piles, batteries, ampoules, solvants) sont ramassés par le service propreté de la ville, pré-stockés au CTM et évacués par un collecteur agréé. Il existe par ailleurs deux bornes d'apport volontaire des huiles usagées, 8 bornes d'apport volontaires pour le papier, 120 bornes s'apport volontaire pour le verre et 50 pour les vêtements.

Les enjeux environnementaux sont importants pour l'avenir de Corbeil-Essonnes, ils seront traduits dans le PLU de la manière suivante :

- La protection des espaces naturels qui jouent un rôle important dans le paysage (les coteaux) et qui constituent des milieux écologiques sensibles (bords de Seine, berges de l'Essonne)
- La protection des quartiers d'habitat individuel, contre une densification excessive, afin qu'ils conservent leur caractère actuel.
- La prévention des risques naturels et technologiques.
- La diminution de la circulation automobile des voitures et des camions par une amélioration significative de l'offre en transports en commun.
- L'amélioration du cadre de vie et l'adoucissement des formes urbaines dans les ensembles d'habitat collectif les plus importants qui connaissent aujourd'hui des difficultés.

B - DEMOGRAPHIE, HABITAT, ECONOMIE : ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE ET DES EVOLUTIONS RECENTES

I. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Rappel des méthodes de recensement :

La loi du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité, a modifié les méthodes du recensement. Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes annuelles de recensement.

La méthode diffère en fonction de la taille de la population dans les communes :

- Les communes de plus de 10 000 habitants sont désormais recensées par des sondages auprès d'un échantillon représentant 8% de leur population (soit 40% de la population en 5 ans) ;
- Les communes de moins de 10 000 habitants continuent d'être recensées par des enquêtes exhaustives, comme lors des précédents recensements, mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 8 ou 9 ans.

Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées entre 2004 et 2008. Elles ont permis de diffuser, au troisième trimestre de 2009, les résultats complets et définitifs du recensement "millésimé 2006", selon l'expression utilisée par l'INSEE, 2006 correspondant à la date du milieu de la période considérée.

Par la suite, chaque année, des résultats de recensement seront produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes, par l'abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et l'intégration des résultats tirés de l'enquête la plus récente.

L'INSEE précise que les enquêtes de recensement étant réparties sur cinq années, il est recommandé de calculer les évolutions sur des périodes d'au moins cinq ans. Pour l'instant, la référence pour le calcul des évolutions reste donc le recensement de 1999.

Les populations légales millésimées 2009 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2012. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003.

Au 1^{er} janvier 2009, la commune de Corbeil-Essonnes accueille donc :

- une « population municipale » de **42 456 habitants** ;
- une « population comptée à part » de 645 habitants ;
- une « population totale » de 43 101 habitants.

Le terme générique de « populations légales », défini par le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, prend en compte, pour chaque commune, la population municipale, la population comptée à part et la population totale.

▪ Par le concept de « population municipale », l'INSEE comptabilise (sans double compte) : Les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement, une habitation mobile ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune et les personnes sans-abri recensées sur le territoire.

▪ Sous le concept de « population comptée à part », sont comptées les personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune, les mineurs effectuant leurs études dans la commune, les personnes sans domicile fixe rattachées à la commune...

▪ La « population totale » correspond à la somme des populations municipales et des populations comptées à part, pour chaque commune.

C'est à partir de la population municipale que l'INSEE apprécie l'évolution de la population d'une commune dans le temps.

Le présent rapport est établi sur les données INSEE du recensement de 2007. L'évolution de la population entre 2007 (données de base pour l'élaboration de ce rapport) et 2009 (dernier chiffre de recensement connu) est relativement faible avec une augmentation de 2,8%. L'analyse des tendances socio-économiques développées dans cette partie restent donc valable et ajustée à la situation actuelle.

1.1.ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE 1954 A 2007

Les communes de Corbeil et d'Essonnes ont fusionné en 1951 pour devenir Corbeil-Essonnes. Selon les sources de l'EHESS (bases Cassini), la commune de Corbeil comptait 10 976 personnes en 1946, et celle d'Essonnes, 10 032 personnes.

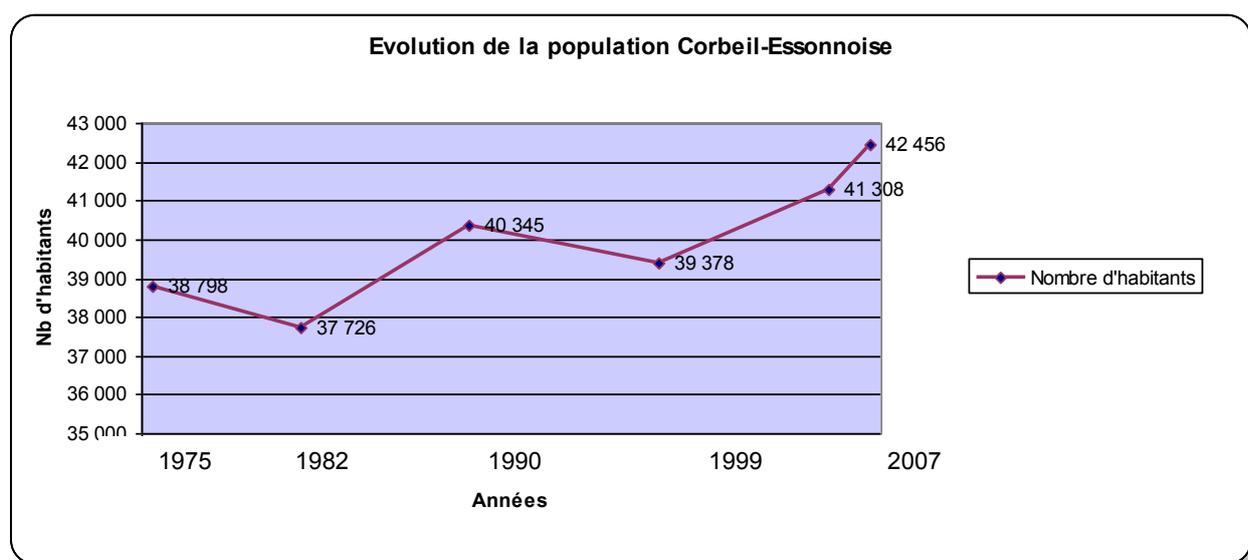
La superficie des communes fusionnées est de 11.01 km².

Corbeil-Essonnes	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2009
Nombre d'habitants	22 891	26 805	32 192	38 798	37 726	40 345	39 378	41 308	42 456
Période	-	1954-1962	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2009
Evolution (en nb)	-	+3 914	+5 387	+6 606	-1 072	+2 619	-967	+1 930	+ 1 148
Evolution (%)	-	17.1%	20.1%	+20.5%	-2.7%	+6.9%	-2.4%	+4.9%	2,8%
Densité moyenne (ht/km ²)	2 081	2 436.8	2 926.5	3 529.4	3 437.4	3 664.4	3 577.1	3 751.9	3 856.1

(Sources : EHESS bases Cassini, années 1954 et 1962 / INSEE, à partir de 1968)

La croissance démographique de Corbeil-Essonnes est globalement positive depuis 1954, à l'exception des recensements de 1982 et 1999. Ces deux périodes intercensitaires sont marquées par un fort déficit migratoire bien que le solde naturel ait toujours été positif et constant sur l'ensemble de la période étudiée. Pour les mêmes raisons, on constate une croissance de la densité de population depuis 1954 continue, sauf lors de ces deux années. La densité moyenne de Corbeil-Essonnes est élevée (3 751.9 habitants/km²) comparativement à celle du département de l'Essonne (666.1 habitants/km²).

Corbeil-Essonnes a gagné 3 078 personnes entre 1999 et 2009 passant donc à 42 456 habitants en 2009, soit une augmentation de 7,8%. La densité moyenne s'établit ainsi à 3 856,1 habitants au kilomètre carré.



Toutefois, pour l'année 1999, l'estimation de l'INSEE est probablement sous-évaluée. En effet, selon les données de la taxe d'habitation de 1999, un écart de 1 300 ménages est constaté, soit plus de 3 000 habitants. En 1999, la faiblesse du nombre total de logements (17 480) indique que, dans les quartiers d'habitat collectif dense, des groupes d'immeubles n'auraient pas été enquêtés. La source FILOCOM enregistrerait, cette même année, un nombre de logements de 19 219 unités, soit +1 739 logements par rapport aux données INSEE, ce qui tend à confirmer l'hypothèse précédemment posée.

Indicateurs démographiques :

Corbeil-Essonnes	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Taux de variation annuel moyen de la population (en %)	+2.7	-0.4	+0.8	-0.3	+0.6
Taux de variation annuel moyen dû au solde naturel ¹ (en %)	+1.1	+1.1	+1.1	+1.2	+1.3
Taux de variation annuel dû au solde migratoire ² (en %)	+1.6	-1.5	-0.3	-1.5	-0.7

(Source : INSEE)

La croissance démographique est portée, comme le montre le tableau précédent, par un solde naturel excédentaire, et ce, malgré un solde migratoire déficitaire depuis 1975.

Le taux de variation annuel moyen dû au solde naturel, constant entre 1968 et 1990 (+1.1%), augmente depuis 1990. Il atteint +1.3% durant la dernière période intercensitaire.

Le taux de variation annuel moyen dû au solde migratoire était positif durant la période 1968-1975. Il s'agit en effet de la grande période de reconstruction d'après-guerre. Cette phase correspond à la création des grands ensembles de la ville (Tarterêts - 1961, Montconseil, La Nacelle...). La population a crû, durant cette période, de 20.5%. Il s'agit d'ailleurs de la plus forte croissance enregistrée par Corbeil-Essonnes.

Depuis 1975, le taux de variation annuel moyen dû au solde migratoire est négatif, particulièrement durant la période intercensitaire 1990-1999. Le déficit migratoire est constitué essentiellement par les familles avec enfants qui recherchent sur d'autres communes des pavillons disponibles compte tenu de la hausse des prix à Corbeil-Essonnes. Par contre, la commune est attractive pour les jeunes ménages sans enfant, phénomène qui s'explique par la forte présence de secteurs denses composés d'appartements de taille moyenne.

Toutefois, depuis 1999, on constate une nette amélioration de la situation puisque le déficit tend à se résorber.

Corbeil-Essonnes	1975	1982	1990	1999	2007
Taux de natalité ³ en ‰	19.7	19.2	19.2	19.4	20.3
Taux de mortalité ⁴ en ‰	8.8	8.4	8.0	7.5	6.8

(Sources : INSEE, état civil)

Le taux de natalité de Corbeil-Essonnes est exceptionnellement élevé. Il continue d'ailleurs de croître depuis 3 décennies. Le taux de natalité de Corbeil-Essonnes est de 20.3‰ en 2007. A titre de

¹ Le solde naturel est la différence entre les naissances et les décès.

² Le solde migratoire est la différence entre les départs et les arrivées dans la commune.

³ Le taux de natalité est le rapport du nombre de naissances vivantes de l'année à la population totale moyenne de l'année.

⁴ Le taux de mortalité est le rapport du nombre de décès de l'année à la population totale moyenne de l'année.

comparaison, en France, le taux de natalité était de 13.1‰ en 2006 et de 12.8‰ en 2007 (INSEE, estimations de population et statistiques de l'état civil). Le nombre de naissances « domiciliées » enregistré à Corbeil-Essonnes selon l'INSEE en 2009 était de 850.

Selon l'INSEE, « la hausse de la fécondité depuis 2005 tient autant aux premières naissances qu'aux deuxièmes ou troisièmes naissances. Elle est liée à l'évolution des comportements à la fois chez les mères auparavant sans enfant et chez celles décidant d'agrandir leur foyer au-delà de deux enfants. En 2010, [en France] la progression de la fécondité est imputable en totalité aux femmes de plus de 30 ans, et surtout à celles de 35 ans ou plus. »

En 2007, le taux de mortalité à Corbeil-Essonnes était de 6.8‰. Depuis 1975, il enregistre une baisse constante. Le nombre de décès « domiciliés » à Corbeil-Essonnes en 2009 était de 263 personnes. Par comparaison, le taux de mortalité était encore de 8.3‰ en France en 2006 et 2007. Ce faible taux de mortalité corbeil-essonnois s'explique de par la jeunesse de sa population : en 2007, la structure par âge montre en effet que la part des moins de 30 ans est élevée avec 44.7%.

1.2. LA STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION

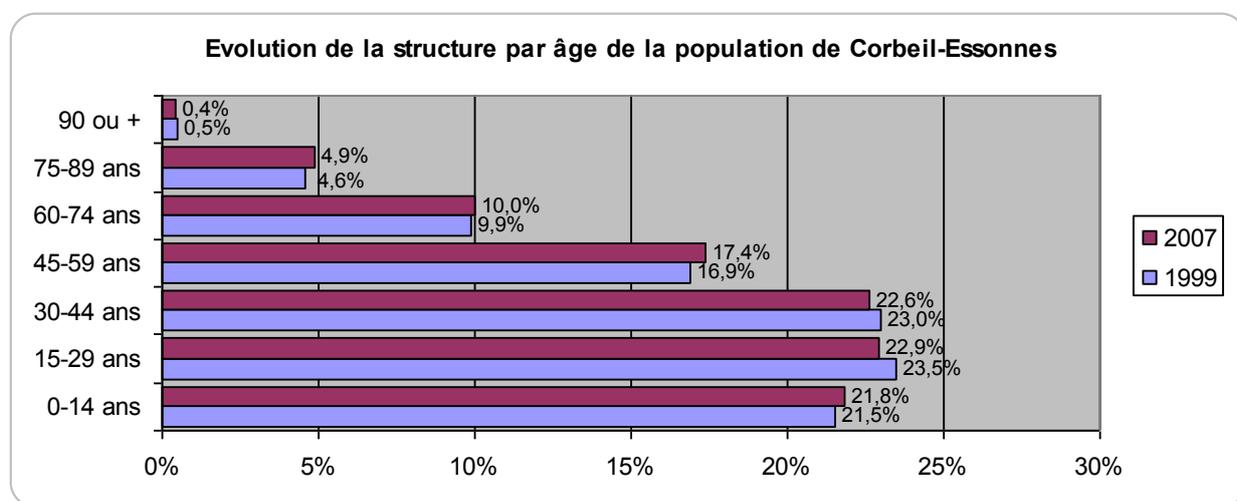
Selon les données du recensement de 2007, la structure par âge de la population de Corbeil-Essonnes montre une forte représentation des moins de 30 ans avec une part de 44.7%, soit près de la moitié de la population. En comparaison, la part des moins de 30 ans pour le département de l'Essonne est de 40.9%, durant cette même période intercensitaire.

La structure par âge de la population à Corbeil-Essonnes

1999	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75-89 ans	90 ou +
nb	8 461	9 266	9 056	6 672	3 916	1 801	215
%	21.5%	23.5%	23%	16.9%	9.9%	4.6%	0.5%
2007	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75-89 ans	90 ou +
nb	9 015	9 444	9 327	7 198	4 135	2 025	164
%	21.8%	22.9%	22.6%	17.4%	10.0%	4.9%	0.4%

(Sources : INSEE RGP 1999 et RP 2007)

A Corbeil-Essonnes, la part des 30-59 représentait 39.9% de la population en 1999, contre 40% en 2007. Notons toutefois qu'en valeur absolue, la part des 30-44 ans est plus importante en 2007 qu'en 1999. La catégorie des 60 ans et plus représente 15.3% de la population en 2007, contre 15% en 1999. La structure par âge de la population est restée globalement stable durant cette dernière période intercensitaire.



L'analyse de la structure par âge de la population du département de l'Essonne montre que la part des 60 ans et plus s'est accrue, entre 1999 et 2007, de +15% (passant de 175 835 personnes à 202 048 personnes), au détriment de celle des 15-45 ans. Bien que ce département soit l'un des plus jeunes et des plus dynamiques en termes démographiques de la région Ile-de-France, on constate que le phénomène de vieillissement de la population est plus marqué dans le département qu'à Corbeil-Essonnes.

Comme nous l'avons noté précédemment, la part des 60-74 ans et celle des 75-89 ans a légèrement augmenté entre 1999 et 2007 dans la Commune. Elle reste néanmoins peu élevée en comparaison de la moyenne départementale (16.8% de +60 ans en 2007) ou française (29.9% de +60 ans en 2007).

Corbeil-Essonnes est donc une ville caractérisée par la jeunesse de sa population.

1.3. LA STRUCTURE DES MENAGES

Un ménage, désigne l'ensemble des personnes partageant la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. En 1999, 16915 ménages composaient la population de Corbeil-Essonnes.

La taille moyenne des ménages est le rapport entre la population des ménages et le nombre de ménages.

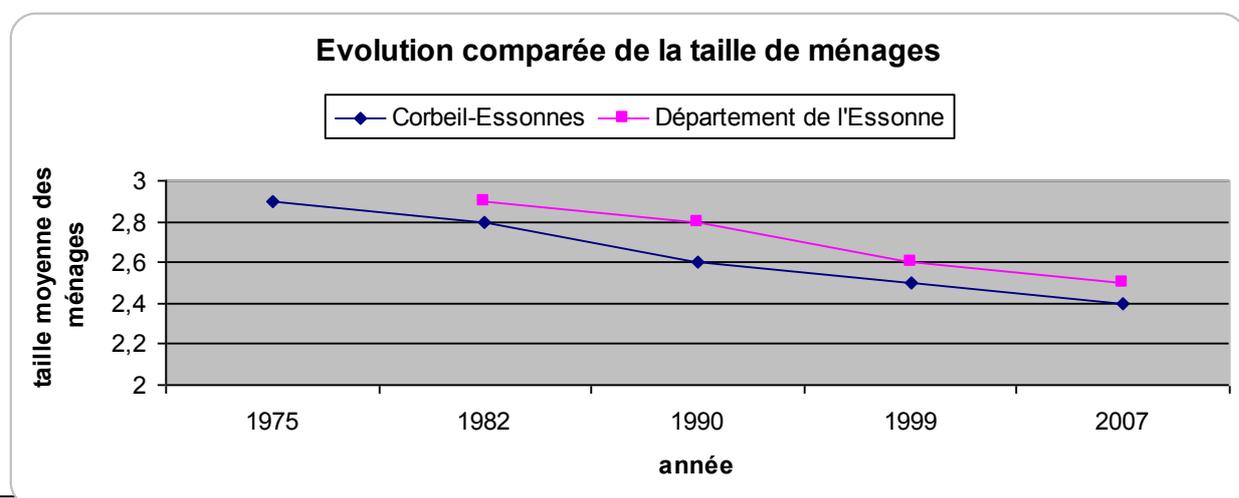
Les données relatives à la taille moyenne des ménages montrent que le phénomène de « desserrement » des ménages, qui exprime généralement la diminution de leur taille moyenne par la progression du nombre des personnes célibataires liée à l'accroissement du nombre des divorces et des séparations ou au mariage de plus en plus tardif, ou bien encore par le développement de la décohabitation des jeunes (départs des enfants du foyer), est important.

Le desserrement implique donc un départ de plusieurs personnes (conjoint après séparation ou divorce, jeune actif partant du domicile familial) de leur ménage initial. Ces personnes ont besoin d'un nouveau logement afin de rester sur la commune. Cette situation implique donc que pour une population égale sur un territoire, après desserrement des ménages, des logements supplémentaires sont indispensables et doivent être créés afin d'assurer à minima le maintien de la population.

La taille des ménages de Corbeil-Essonnes se réduit progressivement et de façon constante depuis plusieurs décennies comme le montre le tableau ci-dessous, et suit en cela la tendance départementale (et nationale).

taille moy. des ménages	1975	1982	1990	1999	2007
Corbeil-Essonnes	2.9	2.8	2.6	2.5	2.4
Département de l'Essonne	nc	2.9	2.8	2.6	2.5

(Source : INSEE)



A Corbeil-Essonnes, entre 1990 et 1999, la proportion des ménages de 3 personnes avait fortement diminué (-12,3%), alors que celle des ménages de 1 personne avait nettement augmenté (+9.2%).

La taille moyenne des ménages à Corbeil-Essonnes est en 2007 légèrement plus faible que celle du département de l'Essonne (2.4 personnes par ménage en 2007), ce qui reflète des différences structurelles :

- la part des petits ménages (34% de ménages d'une seule personne) est plus importante à Corbeil-Essonnes qu'en Essonne (27.1%) ;
- la part des ménages avec famille est légèrement plus faible à Corbeil-Essonnes (62.7%) que dans le département (70.6%).

Ménages selon la structure familiale à Corbeil-Essonnes	ménages d'1 pers.	autres ménages sans famille	ménages avec famille	dont couple sans enfant	dont couple avec enfant(s)	dont famille mono-parentale	Nombre de ménages total
Nb de ménages (1999)	4 563	305	10 149	3 380	5 175	1 594	15017
Nb de ménages (2007)	5 641	548	10 391	3 567	5 019	1 805	16580
évolution 1999-2007	+23.6%	+79.6%	+2.4%	+5.5%	-3%	+13.2%	+10.4%

(Source : INSEE)

Bien que l'on observe un accroissement rapide des ménages sans personne à charge (personne isolée : +23.6% ou couple sans enfant : +5.5%) entre 1999 et 2007, les familles avec enfant(s) demeurent majoritaires à Corbeil-Essonnes. Du fait du vieillissement des familles installées de longue date dans la commune et dont les enfants décohabitent, ainsi que par l'arrivée de familles nouvelles sans enfant, il apparaît que le nombre de famille avec enfants a baissé de 3% de 1999 à 2007.

Nous remarquons également une croissance de +13.2% du nombre des familles monoparentales entre 1999 et 2007, ainsi qu'une très forte croissance des ménages de plus d'1 personne sans famille (c'est-à-dire des personnes habitant la même résidence principale, sans lien de parenté) : +80%.

Selon l'INSEE, « les familles monoparentales vivent dans des conditions de logement plus difficiles et plus fragiles que les couples avec enfants. Elles sont moins souvent propriétaires. Signe des difficultés à vivre seul avec des enfants, 10% de ces familles partagent leur logement avec d'autres personnes, habituellement un parent. »

Les familles monoparentales sont majoritairement locataires : en 2007, sur 2 330 résidences principales accueillant une famille monoparentale, 1 031 familles sont logées dans le parc social (soit 44.2%) et 812 sont logées dans le parc privé (soit 34.9%). Une minorité de familles monoparentales réside dans un logement en tant que propriétaire occupant (475 résidences principales accueillant une famille monoparentale, soit 20.4%) et les autres partagent un logement ou sont hébergées (12 logements, soit 0.5%).

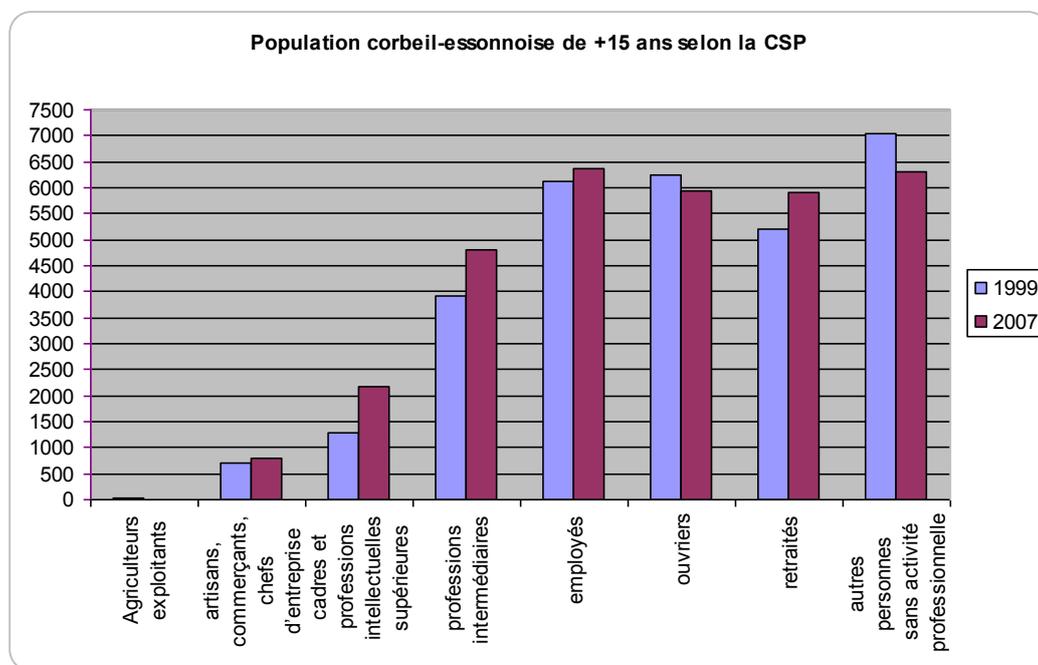
Le phénomène de cohabitation (nb : croissance des ménages sans famille d'au moins 2 personnes) peut s'expliquer par la hausse des prix de l'immobilier touchant l'ensemble du territoire français (avec néanmoins des variations suivant les régions). La hausse des prix de l'immobilier a notamment été très forte entre 2003 et 2006 avec des progressions annuelles de plus de 14% en moyenne. Comme la progression des salaires des Français n'a pas suivi celle de l'immobilier, il en est résulté une « bulle immobilière ». De ce fait, on constate un renouveau du phénomène de cohabitation. Ce sont majoritairement les jeunes célibataires (18-25 ans) - dont les salaires sont, en général, moins élevés que ceux de leurs aînés - qui partagent un même toit. La Chambre des Notaires de Paris donne des indices de l'évolution des prix : à Corbeil-Essonnes, le prix moyen des appartements anciens était de 2 640 €/m² en décembre 2010. Ce prix a évolué de +8.1% en un an et de +20.9% en 5 ans.

1.4. LA POPULATION PAR CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE

La population de Corbeil-Essonnes, en âge de travailler (âgée de 15 ans ou plus), est composée majoritairement d'employés (19.7% de la population en 2007). La Commune se caractérise par une forte proportion de population peu qualifiée (18.4% d'ouvriers) ou sans activité (19.5%). La part des cadres et professions intellectuelles supérieures est très faible (seulement 6.7% de la population en 2007), ainsi que celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (2.4% en 2007).

Corbeil-Essonnes	1999	%	2007	%
Agriculteurs exploitants	20	0.1%	4	0.0%
artisans, commerçants, chefs d'entreprise	698	2.3%	787	2.4%
cadres et professions intellectuelles supérieures	1 289	4.2%	2 164	6.7%
professions intermédiaires	3 908	12.8%	4 821	14.9%
employés	6 136	20.1%	6 371	19.7%
ouvriers	6 245	20.4%	5 937	18.4%
retraités	5 218	17.1%	5 901	18.3%
autres personnes sans activité professionnelle	7 037	23.0%	6 305	19.5%
Total	30 551	100%	32 290	100%

(Source : INSEE)



Toutefois, on enregistre une nette amélioration de la situation puisque la part des catégories socio-professionnelles les plus qualifiées augmente (+68% de cadres) depuis 1999, alors que, dans le même temps, celle des ouvriers (-5%) et des employés baisse légèrement. Notons toutefois qu'en valeur absolue, le nombre d'employés augmente de +235 personnes soit +3.7%.

La part de la population âgée de 15 ans ou plus sans activité professionnelle se réduit fortement passant de 23% en 1999 à 19.5% en 2007(soit -10.5% entre 1999 et 2007), ce qui peut être considéré comme un marqueur de l'amélioration de la qualification de la population corbeil-essonnoise.

Bien que la structure par âge indique une certaine jeunesse de la population, le nombre de retraités augmente néanmoins ce qui conforte l'idée d'une tendance au vieillissement de la population (même si celle-ci est moins marquée que dans les autres communes du département).

1.5. LES REVENUS DE LA POPULATION

En 2002, selon la DGI, le niveau de revenus par unité de consommation, quelque soit le décile¹, est très inférieur à celui des autres communes de la Communauté d'Agglomération Seine Essonne, du département et de la région. L'écart est particulièrement important pour le premier décile, c'est-à-dire que les ménages les plus pauvres sont deux fois plus pauvres en moyenne que dans le département. Les écarts sont moins creusés pour les catégories les plus aisées ; le rapport inter-décile est donc élevé (8.05).

Cependant, le niveau de ressources des Corbeil-Essonnois s'est amélioré depuis 2002. Le rapport inter-décile, de 7.5 en 2008, s'est donc légèrement réduit. Cela est le résultat de l'augmentation de la part des catégories socio professionnelles les plus qualifiées.

Corbeil-Essonnes	2008
Médiane	15 355
rapport inter-décile (sans unité)	7.5
limite du 1 ^{er} quartile	8 503
limite du 2 ^{ème} quartile (médiane)	15 355
limite du 3 ^{ème} quartile	23 098
limite du 1 ^{er} décile	4 149
limite du 2 ^{ème} décile	7 189
limite du 3 ^{ème} décile	9 854
limite du 4 ^{ème} décile	12 631
limite du 5 ^{ème} décile	15 355
limite du 6 ^{ème} décile	18 104
limite du 7 ^{ème} décile	21 320
limite du 8 ^{ème} décile	25 088
limite du 9 ^{ème} décile	31 269

(Source : INSEE, revenus fiscaux localisés des ménages)

Cette croissance de revenus reste néanmoins plus sensible pour les catégories les plus aisées que pour les catégories les plus modestes, ce qui indique un creusement des écarts, et donc le maintien en difficulté des ménages les plus pauvres.

¹ Le rapport inter-déciles (9^{ème} décile/1^{er} décile) établit le rapport entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles, en ôtant de chaque côté les 10% de personnes aux revenus par unité de consommation les plus extrêmes.

REVENUS	Corbeil-Essonnes	Département de l'Essonne
Revenu net imposable moyen par foyer fiscal en 2007 pour la commune et en 2008 pour le département, en euros ⁽¹⁾	18 296	28 044
Foyers fiscaux imposés en % de l'ensemble des foyers fiscaux en 2008 ⁽¹⁾	58.2%	70.6%
Médiane du revenu fiscal des ménages par unité de consommation en 2008, en euros ⁽²⁾	15 355	22 023

Sources : ⁽¹⁾ DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques

⁽²⁾ INSEE – DGFiP, Revenus fiscaux localisés des ménages

La population de Corbeil-Essonnes dispose de revenus moyens nettement moins importants que la moyenne départementale. La part des foyers fiscaux imposés est, elle aussi, faible (58.2% en 2008 contre 70.6% pour le département) L'écart de revenu médian des ménages entre la commune et le département est de 6 668 € en 2008.

La structure des revenus déclarés des ménages en 2008 montre que 74% proviennent de revenus salariaux, 20.6% de pensions/retraites/rentes, 2.4% de revenus de professions non salariées et 2.9% (autres revenus).

Selon le fichier Filocom 2009, on remarque qu'une partie non négligeable de la population corbeil-essonnoise vivant dans le parc locatif privé ou étant propriétaire occupant, dispose de revenus très modestes et pourraient bénéficier – au regard des revenus - d'un logement du parc locatif social.

Leurs revenus sont compris entre 60% et 100% des plafonds HLM. Cette situation explique en partie la détérioration de certaines copropriétés privées. Les propriétaires ne disposent pas de revenus suffisamment importants (voire parfois inférieurs à ceux du parc locatif) pour entretenir leur bien et les parties communes.

Résidences pples	locatif HLM	locatif privé	propriétaire occ.	autres
inf. ou = 30%	1 715	1 015	272	16
de 30 à 60%	1 855	1 291	918	29
de 60 à 100%	1 583	1 769	2 364	37
de 100% à 130%	320	560	1 508	22
de 130% à 150%	63	161	637	12
sup. à 150%	17	182	999	23
sans signification	42	171	14	-
total : 17 959	5 595	5 149	6 712	139

Source : Filocom 2009

Les pourcentages dans la colonne gauche du tableau ci-dessus correspondent à la part du revenu en fonction des plafonds des HLM. Ainsi, 1 715 locataires vivant en HLM possèdent un revenu inférieur ou égal à 30% du plafond maximum fixé par les HLM pour avoir droit à un de leur logement.

Un cinquième de la population (20.9% en 2007, fichier Filocom) occupant une résidence principale vit sous le seuil de pauvreté (toutes résidences confondues). 2.1% des propriétaires d'une résidence principale à Corbeil-Essonnes vivent sous le seuil de pauvreté.

résidences pples	locatif HLM	locatif privé	propriétaire occ.	autres
sous seuil pauvreté	2 104	1 184	369	19
au-dessus seuil pauvreté	3 449	3 794	6 329	120
sans signification	42	171	14	-
total : 17 595	5 595	5 149	6 712	139

Source : FILOCOM 2007

La population de Corbeil-Essonnes, malgré une amélioration de sa situation, est donc plutôt modeste. Une partie de sa population est en situation de précarité.

POPULATION	
POINTS POSITIFS	POINTS NEGATIFS
Croissance de la population portée par un solde naturel positif et en progression	Un recensement de l'INSEE probablement faussé pour l'année 1999
Un taux de natalité exceptionnellement élevé et en progression	
Un taux de mortalité peu élevé et en baisse constante	
Un déficit du solde migratoire qui se résorbe	Déficit du solde migratoire depuis 1975
Une densité moyenne de population élevée	
Commune attractive pour les ménages sans enfant	Départ des familles avec enfants / Accroissement rapide des familles sans personne à charge
Une forte représentation des moins de 30 ans (44.7% de la population en 2007) : Corbeil-Essonnes se caractérise par la jeunesse de la population	Vieillesse de la population mais moins marqué qu'en Essonne
Des ménages plus petits que la moyenne départementale	Croissance des familles monoparentales (+13.2% depuis 1999), plus souvent en situation de précarité (occupation d'un logement social plus fréquente que pour les autres catégories de famille)
Amélioration de la répartition entre CSP : augmentation de la part des cadres et baisse de la part des ouvriers	Phénomène nouveau de cohabitation à corrélérer à la hausse des prix de l'immobilier
Une amélioration des revenus moyens pour l'ensemble de la population	Une part importante de revenus moyens faibles, avec un écart entre les plus aisés et les plus modestes qui s'accroît (1/5 ^{ème} de la population sous le seuil de pauvreté, fichier Filocom 2007)
	13.5% de propriétaires occupant avec des revenus compris entre 60% et 100% des plafonds HLM (Filocom 2009)

La population est majoritairement composée de personnes jeunes (moins de 30 ans), sans enfants, ce qui explique la petite taille des ménages, et avec une qualification et des revenus moyens en hausse.

Toutefois, la situation économique et immobilière actuelle accentue également la proportion de familles monoparentales, la précarité des revenus ainsi que le phénomène de cohabitation.

1.6. BESOINS REPERTORIES

La ville de Corbeil-Essonnes connaît une période positive de croissance due non seulement à son solde naturel positif mais également à la résorption du déficit de son solde migratoire. Toutefois, ce dernier reste encore négatif, ce qui est causé en grande partie par le départ de familles avec enfants. Il est nécessaire de continuer à soutenir la croissance démographique – signe de la vitalité de la Commune – notamment par la poursuite de la construction avec un rythme au moins égal à celui de la période précédente, soit 205 logements par an de 1999 à 2007. Les choix de construction, bien que diversifiés, devront également s'adresser aux familles avec enfants : typologie des logements, programmation d'équipements plus spécifiquement destinés aux familles...

Malgré tout, la population de Corbeil-Essonnes est jeune (près de la moitié de la population a moins de 30 ans). Elle est composée majoritairement de petits ménages. Lors de la dernière décennie, l'offre de logements a permis la décohabitation des jeunes adultes grâce à une part de logements de petite taille (1 ou 2 pièces) en progression. Les équipements destinés aux populations les plus jeunes devront être mis en équation.

Evolution moins marquée que dans l'Essonne ou dans le reste de la France, la part des personnes âgées progresse néanmoins. Les besoins en équipement destinés aux personnes les plus âgées devront être pris en compte.

On remarquera une fragilisation de la population avec, d'une part, l'augmentation du nombre des familles monoparentales, d'autre part, l'apparition d'un phénomène nouveau de cohabitation (due sans doute à la cherté des loyers), enfin avec l'accentuation des écarts entre les revenus les plus faibles et les plus élevés. Des actions envers les populations les plus fragiles devront être menées de façon à enrayer ce processus.

Des actions seront également à mener envers certains propriétaires occupant dont les revenus sont parfois inférieurs à ceux des locataires du parc social, ce qui révèle une situation préoccupante de précarité d'une partie de la population corbeil-essonnoise.

Enfin, deux points positifs restent encore à confirmer : le rétablissement d'un équilibre entre catégories socio-professionnelles (progression de la part des cadres) et la progression des revenus moyens de la population. Ces deux données sont dépendantes de la dynamique du tissu économique local.

II.LE PARC DE LOGEMENTS

2.1. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Le fichier FILOCOM (Fichier des LOgements par COMMunes) est un fichier construit par la Direction Générale des Impôts (DGI) pour les besoins du Ministère de l'Equipeement et correspond à un traitement automatisé de données issues des fichiers fiscaux et fonciers. Il constitue une base de données sur les logements et leur occupation à l'échelle d'une commune.

Une nouvelle version mise à jour est publiée tous les deux ans, la première étant celle de l'année 1995.

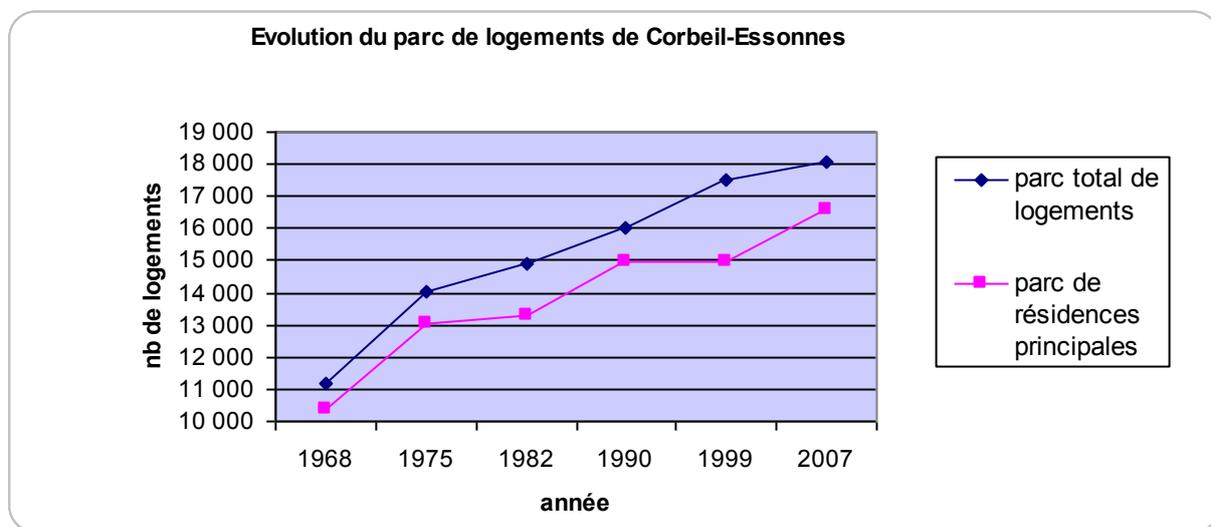
Le recensement 2007 de l'INSEE constitue également une base de données pour le logement.

Selon l'INSEE, le parc de logements comportait 17 480 logements d'après le recensement de 1999, ce qui indique un accroissement du parc total de +3.3% en 8 ans (de 1999 à 2007).

Corbeil-Essonnes	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Rés. pples	10 345	13 049	13 278	14 952	14 967	16 581
Rés. sec. et logts occasionnels	153	146	134	265	216	101
Logts vacants	690	828	1 479	829	2 297	1 374
Total	11 188	14 023	14 891	16 046	17 480	18 056

(Source : INSEE)

Nota : les données « Filocom » 2009 (issues de la Direction Générale des Impôts) divergent de celles de l'INSEE. Le parc total de logements serait, en 2009, de 20 453 unités, soit un delta de +2 397 logements par rapport aux données INSEE. Le parc serait composé de 17 597 résidences principales, 2 424 logements vacants (soit un delta de +1 050 logements) et de 432 résidences secondaires. Nous retiendrons, pour le reste de l'analyse, les données de l'INSEE 2007 puisqu'il s'agit d'informations officielles de recensement. Toutefois, le fichier « Filocom » fournit des indications plus détaillées (vacance, confort du parc de logements, seuils de pauvreté, logement social de façon plus générale) qu'il semble intéressant de prendre en compte malgré la différence importante entre les valeurs de référence (parc total de logements) des deux sources étudiées.



On note une progression de la part des résidences principales de +10.8% entre 1999 et 2007. Entre 1968 et 2007, celle-ci a progressé de +6 236 résidences principales, soit +60.3%, ce qui démontre une très forte progression du nombre et de la part des résidences principales en 4 décennies.

De manière plus détaillée, sur cette période d'environ 40 ans, on peut constater que les constructions sont majoritairement apparues entre 1968 et 1975 avec une augmentation de 2704 logement soit une augmentation de 26,1%. Les périodes entre 1975 et 1982 ainsi qu'entre 1990 et 1999 sont relativement calmes puisqu'elles ont accueilli une augmentation respective de 1,7% et 0,1%. A contrario, entre 1982 et 1990 les résidences principales se sont accrues de 12,6% et de 10,7% entre 1999 et 2007.

Or, le parc de résidences principales est relativement récent puisqu'il s'est constitué essentiellement durant les années 1960-1970 avec la construction d'un grand nombre de logements dans les grands ensembles des Tarterêts, de Montconseil et de la Nacelle.

Sur 15 914 résidences principales construites avant 2005, on dénombrait :

- 4 456 logements datant d'avant 1949 (soit 28% du total)
- 6 148 logements construits de 1949 à 1974 (soit 38.6%)
- 2 363 logements construits de 1975 à 1989 (soit 16.6%)
- 2 674 logements construits de 1990 à 2004 (soit 16.8%).

Entre 1975 et 2004, le rythme de construction a été beaucoup plus modéré.

Depuis 2005, de nouvelles opérations d'aménagement ont été lancées. Le rythme de construction a donc fortement progressé. Toutefois, il est également à noter que parmi ces opérations, de nouvelles formes de projet urbain permettent le renouvellement urbain mais n'engendrent pas nécessairement l'afflux d'une population nouvelle. En effet, ces projets, issus de la réflexion par quartier, s'appuient sur la démolition et reconstruction d'immeubles ce qui n'implique donc pas nécessairement la création de logements supplémentaires et par conséquent ne permet pas l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire.

2.2. COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

Les résidences principales forment la quasi-totalité du parc (91.8% en 2007). La part de résidences secondaires et de logements occasionnels est très faible (0.6% en 2007) et s'est fortement réduite depuis 1999. Cette réduction du nombre de logements secondaires est probablement liée à la forte hausse des prix de l'immobilier qui a touché l'ensemble de la France ces dix dernières années.

Le parc de logements est essentiellement composé d'appartements (71.9% en 2007). On note toutefois la légère progression du nombre et de la part de maisons depuis 1999 : +446 unités, soit une progression de +10.20%. Près de trois-quarts des logements sont des appartements en immeuble collectif dont la moitié est située dans les quartiers des Tarterêts et de Montconseil. Un tiers des logements collectifs est situé dans des immeubles de moins de 10 logements.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale était de 3.3 en 1999 et de 3.3 en 2007. L'évolution selon la catégorie de logement montre que le nombre moyen de pièces par maison s'est légèrement accru entre 1999 et 2007 passant de 4.4 pièces à 4.5 pièces, alors que dans le même temps, le nombre de pièces par appartement s'est légèrement réduit, passant de 3 pièces en 1999 à 2.8 pièces en 2007.

La réalisation d'un nombre plus important d'appartements de petite taille (1 ou 2 pièces) - et par voie de conséquence la réduction du nombre moyen de pièces par appartement - explique l'évolution de la structure des ménages, et notamment la croissance des ménages d'une seule personne lors de cette dernière période intercensitaire. La progression des logements de 1 et de 2 pièces confondus est de +34.8% entre 1999 et 2007.

Corbeil-Essonnes	1999	%	2007	%
1 pièce	957	6.4%	1 570	9.5%
2 pièces	2 986	20.0%	3 745	22.6%
3 pièces	4 869	32.5%	4 730	28.5%
4 pièces	3 687	24.6%	3 424	20.6%
5 pièces ou +	2 468	16.5%	3 112	18.8%
total	14 967	100%	16 581	100%

(Source : INSEE)

Le parc de logements est donc essentiellement composé de logements de taille moyenne avec deux-tiers du parc de 3 pièces ou moins. Or, depuis le dernier recensement, le nombre de très grands logements s'est accru de +26% grâce à la réalisation de grandes opérations.

Selon les données du fichier Filocom 2009, les résidences principales de petite ou très petite surface (moins de 35 m² et de 35 à 55 m²) concernent essentiellement le parc locatif privé, celles de taille moyenne (55 à 75 m²) touchent majoritairement le parc locatif social, et les grands à très grands logements appartiennent surtout aux propriétaires occupants (75 à 95 m² et 95 m² ou plus).

Le parc de logements sociaux est donc celui comportant le plus de logements de 55 à 75m² et le parc locatif privé ceux de 35 à 55 m² (ce qui correspond à peu près à des logements de 2/3 pièces), les propriétaires occupant des surfaces plus importantes (au moins 55 m² ce qui correspond à des 4 pièces ou plus), et les logements de surface restreinte étant plutôt destiné au marché privé de la location.

17 597 rés. ples	locatif social		locatif privé		propriétaire occ.		Autre	
moins de 35 m ²	625	11.1%	1 562	30.3%	371	5.5%	24	17%
de 35 à 55 m ²	1 243	22.2%	2 137	41.5%	1 274	18.9%	26	18.4%
de 55 à 75 m ²	2 213	39.5%	988	19.1%	1 952	29%	49	34.7%
de 75 à 95 m ²	1 328	23.7%	310	6%	1 681	25%	25	17.7%
95 m ² ou plus	186	3.3%	152	2.9%	1 434	21.3%	17	12%
TOTAL	15595	100%	5149	100%	6712	100%	141	100%

Le nombre de résidences principales ventilé par catégorie de logement et par nombre de personnes par ménage (cf. tableau ci-après) montre :

- une majorité de ménages d'une ou de deux personnes dans le parc locatif social et dans le parc locatif privé, ce qui correspond aux types de logements disponibles sur le marché de la location ;
- une majorité de ménages de 2 personnes dans les résidences principales occupées par les propriétaires, ce qui dénote une sous-occupation des logements.

Rés. ples : 17 577	locatif social	locatif privé	propriétaire occ.	autre
1 pers	1 481	2 328	1 958	63
2 pers	1 224	1 309	2 146	39
3 pers	882	638	1 008	19
4 pers	737	376	922	-
5 pers	517	157	403	-
6 pers ou +	712	170	261	-
sans signification	42	171	14	-
total	5 595	5 149	6 712	121

L'âge moyen de la personne de référence dans le parc locatif social et pour celui des propriétaires occupants est compris dans une fourchette de 40 à 59 ans. Celui du parc locatif privé est plus jeune et compris dans une fourchette de 25 à 39 ans.

2.3. LES LOGEMENTS VACANTS

Selon les données EDF (parc de logements raccordés au réseau EDF), le nombre de logements vacants - qui avait retrouvé en 1990 une certaine stabilité avec un nombre de 829 logements vacants, alors qu'il avait atteint un premier pic de 1 479 logements en 1982 - a connu une forte croissance en 1999. Selon l'INSEE, le taux de logements vacants était de 13.1% en 1999. Il est de 7.6% en 2007, ce qui correspond à un seuil quasi normal. En effet, bien qu'une vacance supérieure à 5% (pourcentage considéré comme taux d'équilibre permettant d'assurer la fluidité nécessaire au bon fonctionnement du parc) puisse indiquer une certaine tension du parc immobilier, dans le cas de Corbeil-Essonnes - et compte tenu des fortes fluctuations de son parc - un taux ne dépassant pas 8% peut être considéré comme bon.

La baisse significative de la vacance depuis 1999 résulte des différentes OPAH ayant eu pour conséquence la réoccupation de logements inconfortables après leur réaménagement, et également du renouvellement du parc de logements.

Les motifs de vacance sont divers : le plus souvent, il s'agit de logements anciens inoccupés ou de logements neufs non encore habités. En effet, lorsque des logements sont construits, ils peuvent être comptabilisés comme vacants durant la période intermédiaire entre la fin de leur construction et le moment de leur occupation. L'étude du parc de logements vacants réalisée en 1990 montrait que les logements vacants étaient surtout des logements anciens construits avant 1948. On peut donc supposer que le taux de vacance élevé observé jusqu'en 1999 correspondait lui aussi en grande partie à des logements anciens et/ou abandonnés. D'autre part, la classification de nombreuses résidences principales en logements vacants en 1999 est probablement due à un manque de relance durant les enquêtes de recensement de l'INSEE. Il est également à signaler la réalisation d'opérations ANRU dans une période récente ayant eu pour conséquence de créer du logement vacant (logements anciens évacués pour l'opération et réalisation de logements neufs qui seront occupés avec un petit délai et considérés de fait comme vacants en attendant).

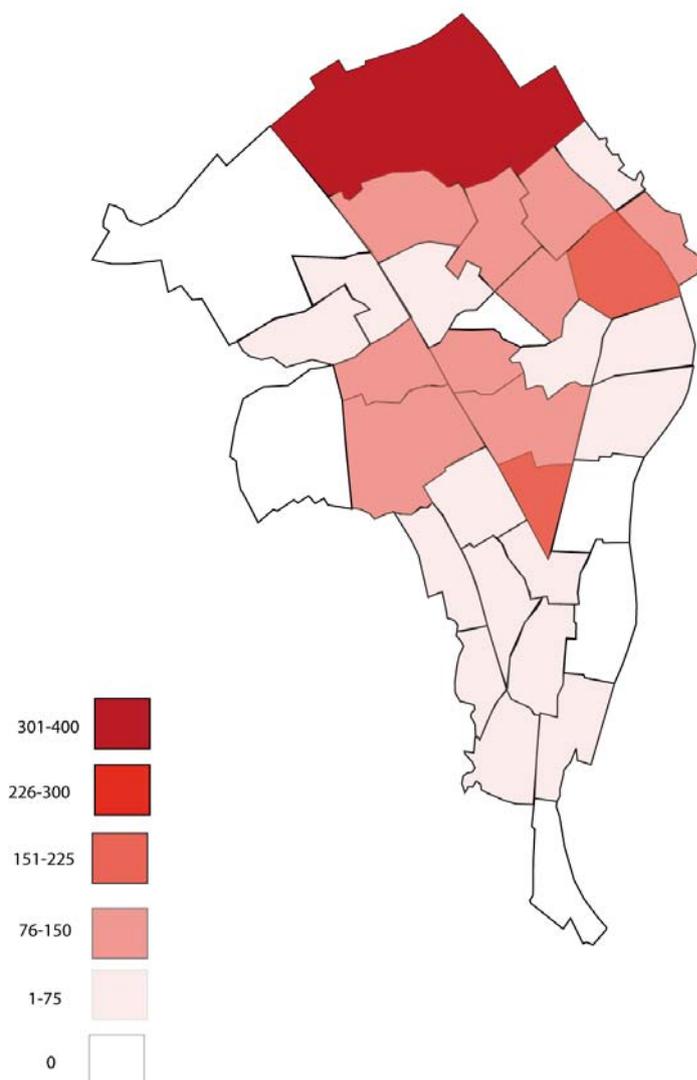
Les chiffres sur la vacance intègrent, depuis 2002, la vacance organisée, c'est-à-dire les démolitions prévues dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine du parc locatif social.

Si l'on retirait aussi la vacance liée aux baux commerciaux ou aux logements souvent transformés en bureau ou réserve, le taux de vacance serait proche de celui considéré comme un taux d'équilibre.

Or, selon les données Filocom 2009, le nombre de logements vacants est estimé à 2 424 logements, soit un taux de 11.9% (rappel : un parc total de 20 453 logements). Il aurait donc baissé par rapport à 1999 (rappel : 13.1% selon le recensement de l'INSEE) mais pas de manière aussi significative que ce que laisse supposer le recensement de l'INSEE de 2007. Là encore, bien sûr, les données

Filocom intègrent probablement la vacance organisée, c'est-à-dire les immeubles vidés de leurs occupants en 2008 et 2009 afin de réaliser les opérations de démolition/reconstruction prévues dans le cadre des opérations de rénovation urbaine. Toutefois, ce seul facteur ne peut expliquer un écart de 4.3 points entre les deux sources.

LOCALISATION DES LOGEMENTS VACANTS



Source : fichier Filocom 2009, Urbaconseil

Toutefois, il est intéressant de noter que cette carte qui s'appuie sur les données filocom 2009 prend également en compte les opérations ANRU (principe de démolition reconstruction) créant de fait des logements vacants avec l'évacuation des immeubles destinés à être démolis. Ainsi, les quartiers au nord de la commune qui intègrent plusieurs opérations ANRU apparaissent sur cette carte comme fortement touchés par la vacance alors que les opérations préalablement citées peuvent fausser les données.

Les fichiers de détail de la source Filocom 2009 présentent des informations intéressantes pour comprendre la vacance, données que nous allons analyser :

Nombre de logement vacant selon le nombre de pièces		
1 pièce	618	25.5%
2 pièces	705	29.1%
3 pièces	595	24.5%
4 pièces	343	14.2%
5 pièces	137	5.7%
6 pièces ou +	26	1.1%
total	2 424	100%

Les petits logements (1 et 2 pièces) constituent plus de la moitié des logements vacants (54.6%). Ceci s'explique par un taux de rotation important. Ils correspondent souvent à un premier logement en cas de décohabitation. Les logements les plus plébiscités (y compris par les jeunes couples) sur le territoire communal sont, en général, les logements de taille moyenne (3 pièces). L'ancienneté d'emménagement est souvent proportionnelle à la superficie du logement habité (plus le logement est grand, plus sa durée d'occupation est longue).

On remarque également (bien que la part de vacance soit supérieure pour les « deux pièces » que pour les « une pièce » - cf. tableau précédent) que les surfaces de logements les plus faibles sont celles dont le taux de vacance est le plus fort :

Surface des logements vacants		
moins de 35 m²	746	30.8%
de 35 à 55 m²	723	29.8%
de 55 à 75 m²	564	23.3%
de 75 à 95 m²	250	10.3%
95 m² ou +	141	5.8%
total	2 424	100%

Nota : certains logements de moins de 35 m² sont comptabilisés en logements de 2 pièces ce qui explique que la part de logements de 2 pièces soit légèrement plus importante que celle de 1 pièce.

La vacance des très grands logements ou des très grandes surfaces est faible. La vacance touchant essentiellement les très petits logements, cela révèle que les besoins en logement touchent plutôt les logements de 3 pièces ou plus.

Le fichier Filocom donne trois autres types d'information sur la vacance : période de construction, confort du parc de logements et durée de la vacance.

avant 1915	1915- 1948	1949- 1967	1968- 1974	1975- 1982	1982- 1989	1990- 1999	après 2000	non renseigné
737	164	410	459	128	79	148	154	145

On constate, d'une part, que les logements vacants sont anciens. D'autre part, près d'un tiers des logements vacants manque de confort (confort partiel ou sans confort), ce qui est un taux particulièrement élevé :

- 328 logements sans confort (13.5%)
- 334 logements avec un confort partiel (13.8%)
- 1 762 logements tout confort (72.7%).

La durée d'inoccupation des logements montre que plus de la moitié du parc vacant (56.1%) rentre dans le cadre d'une vacance frictionnelle (moins d'un an). Seuls 12.8% des logements vacants le sont depuis plus de 5 ans comme le montre le tableau suivant (soit 1.6% du parc total de logements) :

moins d'1 an	1 360	56.1%
de 1 à 2 ans	404	16.7%
de 2 à 3 ans	235	9.7%
de 3 à 4 ans	115	4.7%
de 4 à 10 ans	208	8.6%
10 ans ou +	102	4.2%
total	2 424	100%

On peut estimer qu'une partie des logements vacants devrait recevoir des travaux d'amélioration pour pouvoir être remis sur le marché. Ceci concerne essentiellement les logements vacants des propriétaires occupants. Il faut souligner que 35% des propriétaires occupants ont des revenus compris dans une fourchette de 60% à 100% des revenus des plafonds HLM, ce qui indique des revenus parfois inférieurs à ceux des locataires, y compris du parc social. Ceci explique donc le manque d'entretien d'une partie du parc de logements de la commune de Corbeil-Essonnes.

2.4. LE TAUX D'OCCUPATION DES LOGEMENTS ET ANCIENNETE D'EMMENAGEMENT DANS LA RESIDENCE

Le taux d'occupation était de 2.62 personnes, en moyenne, par logement selon le recensement de l'INSEE en 1999. Il était alors sensiblement inférieur à celui du département de l'Essonne (2.78 personnes par logement en 1999).

En 2007, le nombre moyen de personnes par pièce est estimé à 1.3 personne.

Près de la moitié des ménages (46.7%) habite Corbeil-Essonnes sur une période de 2 à 9 ans. Cette part a progressé par rapport à 1999 de près de 10 points (rappel : 37.6% des ménages en 1999), ce qui indique un fort renouvellement de la population durant la dernière période intercensitaire. Néanmoins, l'attachement de la population à la ville reste puisque 37.9% des habitants vivent à Corbeil-Essonnes depuis plus de 9 ans.

On note une corrélation entre ancienneté d'emménagement et taille des logements puisque les ménages ayant emménagés depuis moins de 2 ans habitent dans des logements d'environ 2.6 pièces alors que ceux ayant emménagés depuis plus de 10 ans habitent dans des logements plus confortables d'environ 3.8 pièces.

Selon les données Filocom 2009, l'occupation des logements de courte durée (entre 0 et 2 ans) touche majoritairement le secteur locatif privé, alors que l'occupation de longue durée (10 ans ou plus) concerne essentiellement les propriétaires occupants :

occupation comprise entre 0 et 2 ans	locatif social	8%
	locatif privé	14.8%
	propriétaire occupant	6.1%
occupation de 10 ans ou +	locatif social	8.9%
	locatif privé	2.4%
	propriétaire occupant	16.3%

2.5. LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

La majorité des résidences principales est occupée par des locataires (58% en 2007), dont un tiers est constitué par du logement social (28.6%).

Résidences principales Corbeil-Essonnes	1999	%	2007	%	évolution (en %)
propriétaires	5 570	37.2%	6 708	40.5%	+20.4%
locataires	8 988	60.1%	9 614	58.0%	+7%
dont d'un HLM loué vide	5 635	37.6%	4 745	28.6%	-16.6%
logés gratuitement	409	2.7%	259	1.6%	-36.7%
total	14 967	100%	16 581	100%	+10.8%

(Source : INSEE)

Deux facteurs marquent l'évolution du parc de logements de Corbeil-Essonnes : on remarquera, d'une part, la croissance de plus de 20% du nombre de propriétaires, et d'autre part, la réduction de la part de locataires (passant de 60.1% en 1999 à 58% en 2007) avec notamment une baisse du nombre de logements du parc social (perte de 16.6% de logements HLM loués vides).

La forte progression du nombre de propriétaires s'explique par plusieurs facteurs conjugués : programmes de rénovation urbaine permettant de faire progresser la mixité sociale dans les quartiers, opérations programmées d'amélioration de l'habitat, marché immobilier en progression (augmentation du prix au m² dans l'ancien), multiplication des programmes de construction neuve et baisse des taux d'emprunt ont contribué à rééquilibrer la répartition entre propriétaires et locataires.

2.6. CONFORT DES RESIDENCES PRINCIPALES

Le taux de confort¹, qui était de 94.5% en 1999, a progressé pour atteindre un taux de 94.9%.

En 1999, seuls 213 logements ne possédaient aucun confort et 601 n'offraient qu'un confort partiel.

En 2007, 846 logements ne possédaient pas de salle de bains.

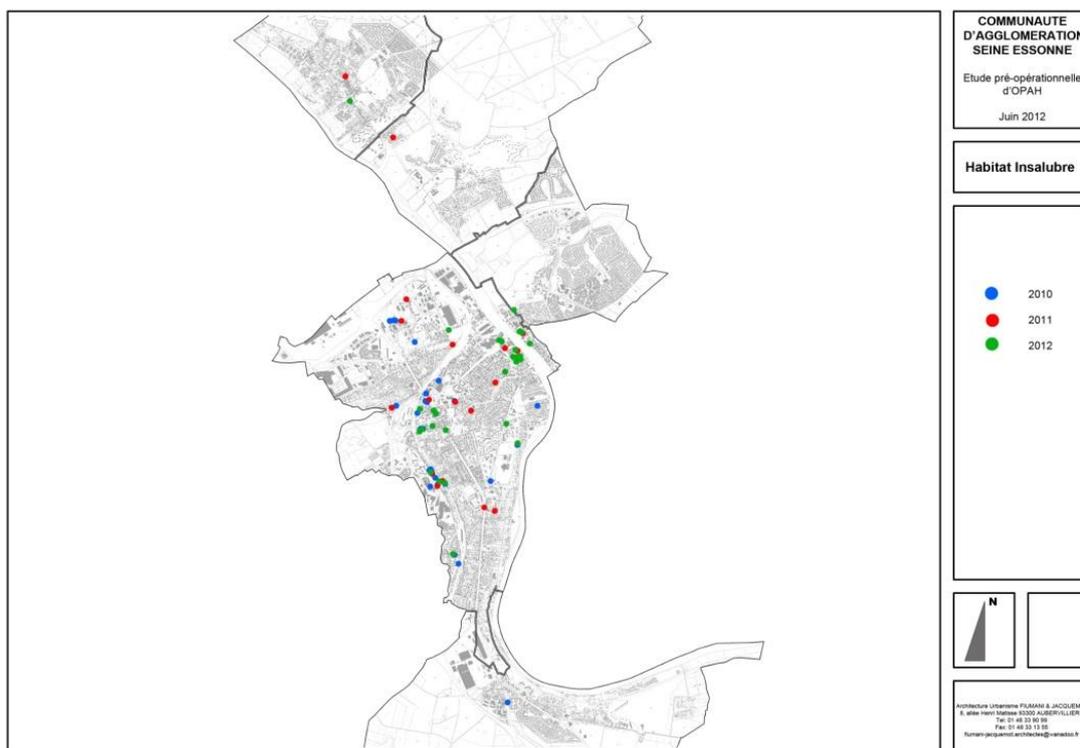
Ces constructions correspondent à des ensembles bâtis, le plus souvent, avant 1915. La mise en place de plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a permis de remettre une grande partie de ces logements aux normes. La troisième OPAH a notamment permis d'étendre les mécanismes de réhabilitation au parc de logements anciens du quartier de la Papeterie.

La communauté d'agglomération Seine Essonne a mené une étude pré-opérationnelle d'OPAH sur la commune de Corbeil-Essonnes s'appuyant sur les données filocom 2009, l'ANAH, le CG91, etc.

Cette étude a notamment mis en avant la problématique de l'état du parc de logements dans le centre-ville composé d'habitats anciens et dégradés. Pour l'année 2011, 3% du parc est recensé comme potentiellement indigne ce qui représente environ 329 logements.

Sur cette même année, 161 demandeurs de logement social ont fait leur demande pour le motif de logement insalubre sur les quartiers anciens, des Tarterêts et de la Nacelle.

¹ Au sens de l'INSEE : logement ayant une baignoire ou une douche, avec les WC à l'intérieur, avec ou sans chauffage central. Est considéré comme confort partiel, un logement ne disposant pas d'au moins un élément cité ci-avant



Source : étude pré-opérationnelle de la CASE, 26 juin 2012

En 2007, 74.4% des ménages sont équipés d'au moins une voiture, dont la moitié ne possède qu'une seule voiture.

Selon le fichier Filocom 2009, les logements ne présentant aucun confort ou seulement partiel représentaient 17.7% des résidences principales.

logt HLM	sans confort (en % du parc de résidences principales)	266	1.5%	confort partiel (en % du parc de résidences principales)	104	0.6%
locatif privé		448	2.5%		1 004	5.7%
prop. occupant		301	1.7%		969	5.5%
autre		15	0.1%		18	0.1%
total		1 030	5.8%		2 095	11.9%

(rappel : 17 597 résidences principales en 2009)

L'INSEE estime la part de logements sans confort à 5.1% en 2007, ce qui est relativement proche des données Filocom 2009 (5.8%), l'écart n'étant que de 0.7 point. Toutefois, l'INSEE ne fait pas de distinction entre logement sans confort ou logement avec confort partiel. Or, la définition d'un logement sans confort ou présentant un taux de confort partiel du fichier Filocom provient d'une simplification de la définition de la Direction Générale des Impôts, qui comporte huit catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux logements très médiocres (catégorie 8).

2.7. LES MECANISMES DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS

Le rythme de construction a été assez irrégulier durant les années 1980/1990. Les variations sont dues à la réalisation d'opérations importantes en habitat collectif en 1992, 1994 et 1997, et en habitat individuel groupé en 1986, 1987 et 1991. Lors de cette même période, le rythme de construction des maisons individuelles dans le secteur diffus a été également assez irrégulier.

Comme le montrent les données statistiques précédentes, si 1930 logements ont été construits sur le territoire de la commune de Corbeil-Essonnes de 1999 à 2007 (compris) selon les données du site SITADEL (« Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux ». Cette base de donnée qui permet un suivi historique de la construction neuve depuis 20 ans est exhaustive, contrôlée et enrichie mensuellement), en revanche le parc total de logements ne s'est accru en parallèle que de +576 logements supplémentaires selon les données de l'INSEE.

L'exploitation détaillée des données statistiques relatives à la population et au logement permettent d'appréhender la part de chacun des divers mécanismes de consommation de logement suivants, utiles pour comprendre l'écart constaté précédemment :

- **Le mécanisme du renouvellement** (c'est à dire le nombre de logements nouveaux permettant de couvrir les logements disparus par destruction ou changement d'affectation) ;
- **Le mécanisme de desserrement** (c'est à dire le nombre de logements nécessaires pour accueillir les nouveaux ménages issus de la décohabitation des jeunes ou de la progression du nombre des personnes célibataires liée au vieillissement de population, à l'accroissement du nombre des divorces et des séparations, etc., ce mécanisme se traduisant par la diminution de la taille moyenne des ménages) ;
- **Le mécanisme dû à la progression de la vacance et du nombre des résidences secondaires.**

	Période 1999-2007
① Nombre de logements construits	1 930
② Augmentation du parc total de logements	576
③ Nombre de logements lié au mécanisme de desserrement	1 103
④ Nombre de logements lié au mécanisme de renouvellement	1 354
⑤ Variation du nombre des résidences secondaires et des logements vacants	-115 pour les résidences secondaires -923 pour les logements vacants
⑥ Nombre de logements pour l'accueil de la population nouvelle	511

N.B. : Les différents nombres figurant dans ce tableau ont été établis à partir des données des recensements de 1999 et 2007 réalisés par l'I.N.S.E.E à l'exception du nombre figurant au ① résultant des données de la construction fournies par la Commune de Corbeil-Essonnes.

Le desserrement des ménages (cf. ③ dans le tableau)

Le nombre de logements nouveaux permettant de couvrir les besoins des ménages issus du desserrement de population peut être appréhendé en calculant la différence entre le nombre de résidences principales nécessaires pour loger la population recensée en 1999 calculé à partir du taux moyen d'occupation des résidences principales issu du recensement de 2007 et le nombre de résidences principales issu du recensement de 1999.

Sur le plan formel, cette différence s'exprime de la façon suivante :

Population des ménages* (résidences principales) en 1999	—	Nombre de résidences principales observé en 1999
Taux moyen d'occupation des résidences principales en 2007		

**Les personnes vivant dans les habitations mobiles, les marinières, les sans abris et les personnes vivant en communauté (foyer de travailleurs, maison de retraite, résidence universitaire, maison de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.*

Considérant, d'après les données fournies par les recensements de l'INSEE de 1990 et de 1999 (cf. précédemment) : $(38\ 568/2.4) - 14\ 967 = 1\ 103$

- à 38 568 la population résidente de la commune en 1999,
- à 2.4 le nombre moyen d'occupants par résidences principales en 2007, contre 2.5 en 1999,
- et à 14 967 le nombre de résidences principales de la commune en 1999.

Le nombre de logements construits ayant permis de couvrir les besoins des ménages issus du desserrement de population, soit le départ des personnes après séparation ou divorce et les jeunes actifs partant du domicile familial, est de **+1 103**.

Le renouvellement du parc de logements (cf. ④ dans le tableau)

Le nombre de logements nouveaux permettant de couvrir les logements disparus (soit par destruction soit par changement d'affectation) s'obtient par la différence entre le nombre de logements construits de 1999 à 2007 (rappel : 1 930 logements) et l'accroissement du parc durant cette même période (rappel : +576 logements). Ce nombre de logements est donc égal à **+1 354** logements.

La variation du nombre des résidences secondaires et des logements vacants (cf. ⑤ dans le tableau). Au cours de la dernière période intercensitaire (1999-2007), on observe à Corbeil-Essonnes :

- une diminution du nombre de logements vacants (de 2 297 logements à 1 374 logements, soit **-923** logements),
- une diminution du nombre des résidences secondaires et des logements occasionnels (de 216 à 101 logements, soit **-115** logements).

Le nombre de logements pour l'accueil de la population nouvelle (cf. ⑥ dans le tableau)

Le nombre de logements construits permet de couvrir les besoins liés au desserrement de la population et les besoins liés au renouvellement du parc mais également les besoins des nouveaux habitants (rappel : entre les recensements de 1999 et de 2007, la commune a enregistré une augmentation de sa population « sans doubles comptes » de +1 924 personnes).

Ce nombre de logements correspond donc à la différence entre, d'une part, le nombre de logements construits (1 930 logements) et, d'autre part, le nombre de logements lié aux besoins du desserrement de population (rappel : 1 103 logements), celui lié au renouvellement du parc immobilier résidentiel (rappel : 1 354 logements) et l'évolution du parc des résidences secondaires et des logements vacants. Soit dans le tableau précédent :

$$\textcircled{1} - (\textcircled{3} + \textcircled{4} + \textcircled{5}) \\ 1\ 930 - (1\ 103 + 1\ 354 - 1\ 038) = +511$$

Le nombre de logements ayant servi à l'accueil de la population nouvelle est donc évalué à **511**.

Ces données permettent également d'estimer le « **point mort** », c'est à dire le nombre de logements qu'il aurait fallu construire durant cette période pour maintenir la population à son niveau précédent.

Il s'agit du cumul des effets du desserrement, du renouvellement, et de l'évolution de la vacance et des logements secondaires, soit : $(1\ 103 + 1\ 354 - 1\ 038) = 1\ 419$ logements durant la période 1999-2007, soit environ 178 logements par an.

2.8. RYTHME DE CONSTRUCTION

Le nombre de logements a augmenté de 2 589 entre 1982 et 1999, soit une moyenne de 150 logements par an. Le rythme de la construction pour la période 1990-1998 était d'environ 137 logements par an (rappel : $1\ 233/9 = 137$).

Le rythme moyen de construction pour la période 1999/2007 (source : Commune de Corbeil-Essonnes, DAT) est d'environ 205 logements par an (1 640/8). Ce rythme présente des disparités suivant les années :

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
67	20	68	86	159	170	165	523	382	290	552	404	73*

* DAT partiel : mars 2011

Selon les déclarations d'achèvement de travaux délivrées par la Commune entre 2008 et 2010, 1 246 logements ont été construits durant cette période, soit un rythme moyen annuel de 415 logements. C'est cette donnée que nous retiendrons pour le calcul de la projection démographique de la période 2008-2010.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
158	193	68	234	3836	419	550	523	636	594	869

Source : SIT@DEL2, nombre de logements commencés

Selon le site SIT@DEL2, entre 2008 et 2010, le rythme de construction moyen est de 700 logements par an sur la commune de Corbeil-Essonnes.

Le rythme global de construction comprend également les constructions nouvelles prévues dans le cadre des opérations ANRU des Tarterêts, de La Nacelle et de Montconseil, ce qui peut éventuellement fausser la prévision démographique puisqu'il s'agit d'opérations démolition/reconstruction (1 logement construit pour 1 logement démolit). En mars 2011, 1 041 logements ont été démolis et 934 ont déjà été livrées, suivant les données du service Pôle Rénovation Urbaine du GIP Centre Essonne¹. Le delta est donc à cette date de -107 logements.

Projection démographique sur la période 2008-2010 :

En conservant le point mort estimé pour la période précédente (rappel : 178 logements par an en moyenne) et une taille moyenne des ménages de 2.4, on peut donc estimer que la population de la commune s'est accrue de 1 706 habitants sur la période 2008-2010 :

$$[(415 - 178) \times 2.4] \times 3 = +1\ 706 \text{ habitants}$$

Au début de l'année 2011, la population totale pourrait donc être estimée à **43 014 habitants** (rappel : population municipale de 2007 = 41 308 habitants).

Evaluation du rythme de construction pour la période 2011-2015 :

Le site de La Papeterie fait l'objet d'une importante opération d'aménagement. Son programme comportera 1 150 logements, une résidence-services un établissement pour la petite enfance, une

¹ Il est à noter que les données issues du site SIT@DEL2 expriment des constructions en cours. Les données du GIP Centre Essonne établies dans ce rapport font référence aux constructions finies. Ceci explique les différences de chiffres sur une même période.

école, une maison d'accueil spécialisée, ainsi que des commerces et services. Ce projet sera réalisé en deux phases : une première permettant la réalisation de 473 logements et une résidence jeunes travailleurs de 147 chambres dont la livraison est prévue fin 2013, et une seconde permettant la réalisation de 530 logements dont la livraison est prévue mi 2015.

Outre cette importante opération, un programme de 91 logements collectifs est prévu à l'angle de la rue Chevallier et de la rue Saint-Spire. Ce nouvel immeuble de logements collectifs devrait être réalisé en 2011.

Au mois de mars 2011, 73 DAT ont été délivrées par la Commune.

En considérant l'ensemble de ces données, on peut estimer le rythme de construction à **263 logements par an** en moyenne (programmes + DAT = 1 314 logements/5 ans = 263) entre 2011 et 2015.

Variation du point mort pour la période 2011-2018

Le point mort, pour la période 1999-2008 était, rappelons-le, de 1 419 (soit 178 logements par an). Toutefois, le point mort, de toute évidence, évolue : phénomène de desserrement, atténuation de la vacance, variation des logements secondaires et occasionnels.

Compte tenu de la forte réduction du nombre de résidences secondaires et occasionnelles durant la période 1999-2007 due à une forte demande de logements sur la commune, une stagnation ou une légère augmentation du nombre de ces résidences est à prévoir.

Concernant la vacance (qui était très élevée entre 1990 et 1999), il est envisagé qu'elle continue à se réduire mais avec un rythme plus lent que pour la période 1999-2007.

Le besoin en construction lié au phénomène de desserrement a été évalué avec les données de l'INSEE de l'année 2007 et en prenant l'hypothèse que la taille moyenne des ménages continuerait à légèrement se réduire (passant de 2.4 en 2007 à 2.39 pour les années 2008-2010). On obtient alors : $40\,444/2.39 - 16\,581 = 341$ logements/3 = 114 logements par an en moyenne.

On estime que le nombre de logements nécessaires au renouvellement est légèrement supérieur à celui de la période 1999-2007.

moyenne annuelle	1999-2007 (rappel)	2011-2018 hypothèse basse	2011-2018 hypothèse haute
renouvellement	169	200	200
desserrement	138	114	150
variation du nb de logements occasionnels	-14	-7	0
variation du nb de logements vacants	-115	-75	-75
besoins annuels	+178	+232	+275

Rappel : pour la période 2008-2010, le point mort de la période précédente a été conservé pour estimer l'évolution de la population. C'est pourquoi nous traitons ici la période 2011-2018.

Le point mort établi pour la période 2011-2018 est compris entre 232 et 275 logements par an.

Projection démographique sur la période 2011-2018 :

Compte tenu du rythme de construction établi entre 2011 et 2015 (cf. § « *Evaluation du rythme de construction pour la période 2011-2015* ») grâce aux programmes projetés et aux DAT délivrées pour les trois premiers mois de l'année 2011, la projection démographique pour la période 2011-2018 sera réalisée avec un rythme de construction supérieur à 300 logements/an en moyenne.

En fonction du point mort retenu pour la période 2011-2018 (entre 232 et 275 logements par an en moyenne, et en se basant sur une taille moyenne des ménages de 2.39, les hypothèses de projection démographique ont été établies comme suit :

Hypothèse n°1 a

En se fixant comme objectif de construire environ 450 logements par an d'ici à 2018 avec un point mort de 275 logements par an, la population de la commune devrait augmenter d'environ :

$$[(450 - 275) \times 2.39 = 418] \times 8 \text{ (ans)} = +3\,346 \text{ personnes}$$

Rappel : la population a été estimée à **43 014** habitants en 2011.

La population de Corbeil-Essonnes serait donc de **46 360 habitants en 2018**, ce qui équivaut à une augmentation de +7,7% de la population entre 2011 et 2018.

Hypothèse n°1 b

En se fixant comme objectif de construire environ 450 logements par an avec un point mort de 232 logements par an, la population de la commune devrait augmenter d'environ :

$$[(450-232) \times 2.39 = 521] \times 8 \text{ (ans)} = +4\,168 \text{ personnes}$$

La population serait de **47 182 habitants en 2018**, soit une augmentation de 9,7%.

Hypothèse n°2 a

Si l'objectif est de construire environ 350 logements par an, la population de la commune devrait s'accroître de +179 habitants par an soit +1 434 habitants sur 9 ans.

$$[(350 - 275) \times 2.39 = 179] \times 8 \text{ (ans)} = +1\,434 \text{ habitants}$$

Avec une augmentation de la population +3.3%, la population totale de Corbeil-Essonnes serait donc de **44 448 habitants en 2018**.

Hypothèse n°2 b

En se fixant comme objectif de construire environ 350 logements par an avec un point mort de 232 logements par an, la population de la commune devrait augmenter d'environ :

$$[(350-232) \times 2.39 = 282] \times 8 \text{ (ans)} = +2\,256 \text{ personnes}$$

La population serait de **45 270 habitants en 2018**, soit une augmentation de 5.2%.

Conclusion

En fonction de la variation du point mort et du rythme de construction prévu sur la période 2011-2018, la population corbeil-essonnoise atteindra entre 44 400 et 47 200 habitants en 2018.

Année	Rappel : 2007	2011	2018
Projection démographique (nombre d'habitants)	41 308	43 014	entre 44 448 et 47 182

2.9. LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

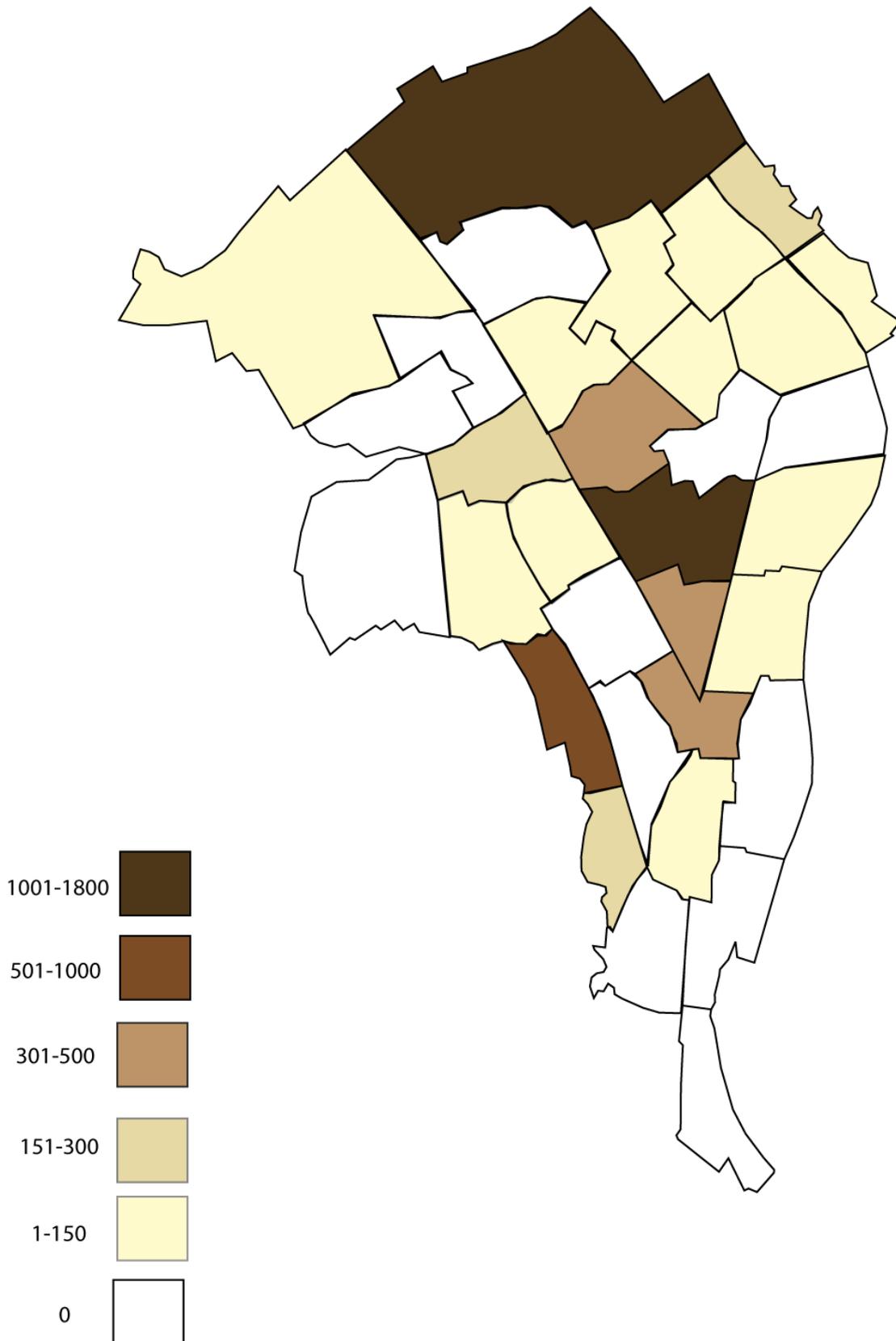
Au 1^{er} janvier 2006, le nombre de logements locatifs sociaux comptabilisés au sens de la loi SRU s'élevait à 6 568, représentant 38.2% des résidences principales. Ce parc, particulièrement développé, répond largement aux exigences de la loi SRU. La part du logement locatif social est donc importante car la moyenne du parc social du département était de 17.2% et celle de la région est de 28.9% en 2006. Au 1^{er} janvier 2009, Corbeil-Essonnes recensait 6 500 logements sociaux au sens de la loi SRU, soit un taux approximatif de 37% des résidences principales. Au **1^{er} janvier 2010**, le nombre de logements sociaux était de **6 610** pour 18 088 résidences principales, soit un **taux de 36.54%**.

Selon les données du service du logement de la Commune de Corbeil-Essonnes, le nombre de logements sociaux est évalué à 5 791 unités en mars 2011 (ces données ne comportent pas les places d'hébergement d'urgence et les places temporaires, contrairement aux données de l'Etat - dans le cadre de la loi SRU – présentées au paragraphe ci-dessus). Les deux principaux bailleurs sont GROUPE IMMOBILIER 3F (grands ensembles des quartiers de La Nacelle et de Montconseil) et SOCIETE D'HLM LE LOGEMENT FRANCILIEN (grand ensemble des Tarterêts). Quatorze autres bailleurs possèdent des logements de tailles diverses à Corbeil-Essonnes. Il s'agit de :

Bailleur	nombre de logements	localisation
SA d'HLM IDF Habitat :	35 logements	place des castors
Batigère IDF :	133 logements	rue de la Papeterie, quartier de La Nacelle
France Habitation :	97 logements	rue Saint Nicolas, rue Victor Hugo, rue de la Quarantaine et rue Jehan Lemaistre
Société d'HLM l'Athégienne :	38 logements	rue de Général Leclerc
Société d'HLM EFIDIS :	156 logements	rue de la Poterie
Société d'HLM LA SABLIERE :	83 logements	rue Lafayette et rue Emile Zola
Société d'HLM ESSONNE HABITAT :	435 logements	allée de l'Essonne, rue d'Angoulême, rue du Baron Larrey, rue du Belvédère
Société d'HLM SOGEMAC HABITAT :	188 logements	allées Aristide Briand, rue Féray, rue Widmer, rue du Champ d'Epreuves, rue Oberkampf, rue du Département, rue de la Pêcherie, boulevard Jean Jaurès
OPIEVOY :	541 logements	dont 259 logements à Montconseil, 235 logements aux Tarterêts, 11 logements en centre-ville et 36 logements à Moulin-Galant
GROUPE IMMOBILIER 3F :	2 381 logements	dont 396 logements à Chantemerle, 408 logements à l'Ermitage, 202 logements à Moulin Galant, 137 logements au Pressoir Prompt, 36 logements à Saint-Léonard, 406 logements à La Nacelle, 832 logements à Montconseil

		et 263 logements rue Henri-Dunant, rue des Prunus, rue Léon Rault...
SOCIETE D'HLM LE LOGEMENT FRANCILIEN :	1 414 logements	dont 129 logements Montconseil, 29 logements Rive Droite, 1 256 logements aux Tarterêts, 36 logements au Pressoir Prompt
SOCIETE IMMOBILIERE : NATIONALE	33 logements	boulevard Georges Michel
Fondation de Mme Jules Lebaudy :	87 logements	rue Emile Zola
Vivr'Essonne :	40 logements	chemin des Mozards
SONACOTRA :	120 logements	rue de Seine
Pierres et Lumières. :	10 logements	rue de la Dauphine

Localisation des logements sociaux en 2011 de Corbeil-Essonnes selon le fichier communal



Source : fichier communal, mars 2011, réalisation Urbaconseil

Selon les données du PLHI, la demande en logement social est importante : elle était de 1 294 demandes en juin 2006 (Source : Commune de Corbeil-Essonnes). 647 demandeurs étaient déjà logés dans le parc HLM, et parmi ceux-ci, quelques ménages devaient être inscrits dans les programmes de rénovation urbaine.

Sur ces 1 294 demandeurs, 423 avaient une ancienneté dans le fichier de plus d'1 an ; 412 étaient des ménages ne comportant qu'une seule personne et 335 des familles monoparentales. 669 demandeurs étaient actifs : le ménage, dans un cas sur deux, ne disposait que d'un seul revenu salarié. 27% des ménages ne disposaient que de 1 000 € par mois. La part des personnes seules, des grandes familles et des familles monoparentales est supérieure en zone urbaine sensible (Tarterêts, Montconseil et Nacelle), par rapport à la moyenne communale.

Selon les données du service du logement de la Commune de Corbeil-Essonnes, le nombre de demandeurs de logement social en mars 2011 était de 1 484 personnes, soit une augmentation de +14.7% par rapport à 2006.

En 2011, sur 1 484 dossiers de demande d'un logement social, 1 400 proviennent de la ville (soit 94.3% des demandes) et 60 du département de l'Essonne (soit 4%). Les autres dossiers proviennent des autres départements de la Région Ile-de-France mais ces données ne sont pas significatives.

Sur 1 483 dossiers analysés :

- 1 004 provenaient de personnes actives (67.7%),
- 389 de personnes inactives (26.2%),
- 77 de retraités (5.2%),
- 13 ne comportaient pas ce renseignement (0.9%).

La majorité des demandes provient de personnes ayant un emploi ou en recherche d'emploi et inscrites à Pôle Emploi.

Demandes	%	CSP
635	42.82%	employés
468	31.56%	non salariés
140	9.44%	ouvriers
116	7.82%	employés de la fonction publique
89	6.00%	agriculteurs
13	0.88%	cadres
11	0.74%	artisans/commerçants
5	0.34%	techniciens/contremaîtres
5	0.34%	non renseignés
1	0.07%	militaires et gendarmes
0	-	professions libérales
1 483	100%	total

Source : service du logement, ville de Corbeil-Essonnes, données mars 2011

La catégorie socio-professionnelle la plus représentative des personnes présentant un dossier de demande de logement social est celle des employés. Les non salariés (inactifs et chômeurs) représentent ensuite plus d'un tiers de la demande. Les personnes plus qualifiées ne représentent que 2.37% des dossiers traités, ce qui semble logique au vu de leurs probables revenus (seuil de revenus à ne pas dépasser pour pouvoir accéder à un logement social) ; or, on aurait pu penser que ces habitants n'avaient aucun besoin de déposer une demande d'accès à un logement social.

Les personnes déposant une demande de logement social sont, en général, recensés comme locataires d'un logement privé (63.4% des cas). Autrement, ils sont hébergés (21.3%) ou bien disposent temporairement d'un logement (6.3%) ou cohabitant (5%). Un tiers des demandeurs est donc en situation précaire. On note d'ailleurs que 2% des demandeurs sont sans domicile fixe.

Demandeurs	%	statut d'occupation
940	63.39%	locataire
71	4.79%	cohabitant
316	21.31%	hébergé
6	0.40%	logé par l'employeur
23	1.55%	propriétaire
2	0.13%	occupant sans titre
31	2.09%	sans domicile fixe
93	6.27%	logement temporaire
1	0.07%	non renseigné
1 483	100%	total

Source : service du logement, ville de Corbeil-Essonnes, données mars 2011

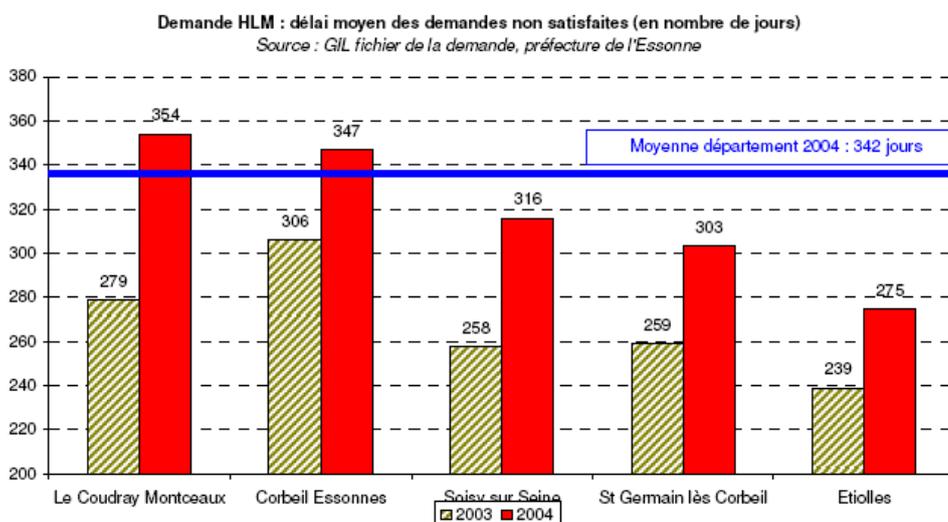
Un tiers des locataires déposant une demande de logement social occupe déjà un logement social. La plupart des autres demandes (plus de 50%) provient néanmoins de personnes louant un logement dans le parc privé. Environ 14% des demandeurs vivent dans un foyer ou dans un hôtel, voire sont sans domicile fixe.

Nature du logement actuel	nombre	%
HLM	485	32.70%
immeuble privé	783	52.80%
foyer	147	9.91%
SDF	33	2.23%
hôtel	30	2.02%
non renseigné	4	0.27%
caravane	1	0.07%
Total	1 483	100%

Source : service du logement, ville de Corbeil-Essonnes, données mars 2011

La faiblesse de l'offre neuve et la baisse de la rotation, dans le parc social existant, allongent les délais moyens d'attente pour une attribution de logement social (cf. graphique ci-dessous, données 2004).

Ancienneté des demandes non satisfaites :



Le fichier FILOCOM 2009 indique que près de 93% du parc HLM a été construit après 1949. Les grands ensembles des Tarterêts, de la Nacelle et de Montconseil ont été construits dans les années 60/70. Le parc social est fortement concentré puisque ces trois grands ensembles accueillent la majorité des logements sociaux de la commune.

Les demandeurs de logement social habitent principalement des petits logements ; la demande en logement porte essentiellement sur des logements de taille moyenne et des grands logements (3/4/5 pièces).

Type de logement actuel			Type de logement demandé		
F1	298	20.09%	F1	146	3.28%
F2	406	27.38%	F2	543	12.20%
F3	421	28.39%	F3	718	16.13%
F4	193	13.01%	F4	560	12.58%
F5	46	3.10%	F5	159	3.57%
F6	7	0.47%	F6	9	0.20%
F7	0	0%	F7	0	0%
ST	66	4.45%	ST	7	0.16%
Sans logt	0	0%	Sans logt	0	0%
non renseigné	46	3.10%	non renseigné	2 308	51.87%
total	1 483	100%	total	4 450	100%

Source : service du logement, ville de Corbeil-Essonnes, données mars 2011

Par ailleurs, le parc social est composé majoritairement de logements d'une superficie de 35 m² à 75 m² suivant le fichier Filocom 2009, c'est-à-dire de logements comportant 2 à 4 pièces. Or, la demande est axée sur des logements de 3 à 5 pièces. Cela signifie que l'effort de construction en logement social devra porter sur des logements plus grands que ce qui est proposé actuellement.

28.5% des demandeurs de logement social ont des revenus mensuels compris dans une fourchette de 1 296 € à 1 829 € (à titre de comparaison : le SMIC mensuel net pour 2011 sur une base de 35h00 est de 1 070.76 € et le socle du Revenu Solidarité Active est de 466.99€/mois).

Ressources des demandeurs	nombre	%
≥ 533 €	95	6.40%
534 – 686 €	88	5.93%
687 € - 838 €	89	6.00%
839 € - 990 €	111	7.48%
991 € - 1 143 €	124	8.36%
1 144 € – 1 295 €	126	8.49%
1 296 € - 1 524 €	214	14.42%
1 525 € - 1 829 €	209	14.08%
1 830 € - 2 134 €	123	8.29%
2 135 € - 2 439 €	99	6.67%
+ 2 439 e	206	13.88%
non renseigné	0	0

Source : service du logement, ville de Corbeil-Essonnes, données mars 2011

2.10. LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE

Selon la source FILOCOM (fichier 2007), le parc privé potentiellement indigne est la conjugaison entre bas revenus et niveau d'inconfort des logements :

- les logements de catégorie 6 et 7 dont les occupants ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM
- les logements privés de catégorie 8 (constructions médiocres) dont les occupants ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM.

A Corbeil-Essonnes, 3% du parc privé est potentiellement indigne.

On remarque un certain appauvrissement des copropriétés, ainsi qu'un accroissement de la part des locataires privés dans l'ensemble des copropriétés à risque (47% en 2005 contre 50.4% en 2007). Ainsi, entre 2005 et 2007, la part de personnes à faibles ressources s'est accrue passant de 40.1% à 41.6%.

2.11. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLHI) - PERIODE 2008-2013

L'objectif de **production de logements** prévu pour la période **2008/2013** est de **2 430 logements** à Corbeil-Essonnes, dont 143 logements locatifs sociaux (hors ORU).

Les principales orientations du Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) pour la Commune de Corbeil-Essonnes sont les suivantes :

- Requalifier le corridor de la RN7
- Valoriser le quartier de la Gare
- **Combiner une action sur la vacance** dans le tissu urbain de revitalisation de ce tissu, selon les opportunités
- Cibler les **ménages aux revenus modestes**
- Politique de relogement en veillant à l'**équilibre de l'occupation**
- Mettre en place des **emplacements réservés pour le logement social**
- Améliorer la connaissance et la **prévention** sur les **copropriétés**
- Mettre en place une offre de **logements étudiants**
- Réaliser des aires d'accueil de courte durée pour les gens du voyage
- Projet **EHPAD** (Établissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes).

Pour l'ensemble des communes concernées par le PLHI, le rythme de construction moyenne annuel est de 500 logements par an dont 120 logements sociaux (hors ANRU).

Selon le bilan de la 1^{ère} année d'exécution du PLHI, Le suivi des Déclarations d'Ouverture de Chantier a permis de mettre en avant un dépassement très large de cet objectif (social et privé) :

	2008			2009			2010			prévisions 2011-2012			total PLHI
	pav	coll	total	pav	coll	total	pav	coll	total	pav	coll	total	
Corbeil	93	700	793	23	604	627	21	710	731	84	702	786	2937
Le Coudray	35	0	35	19	23	42	1	0	0	0	0	0	77
Etiolles	4	0	4	4	0	4	0	0	0	5	134	139	147
Saint-Germain	0	0	0	0	53	53	0	94	94	1	41	42	189
Soisy-sur-Seine	2	0	2	2	0	2	0	100	100	8	12	20	124
TOTAL CASE	134	700	834	48	680	728	22	904	925	98	889	987	3474

Source : bilan de la 1^{ère} année d'exécution du PLHI, année 2011, powerpoint de présentation

Il apparaît que Corbeil-Essonnes réalise 84.5% des constructions de logements prévues par le PLHI.

Ce rythme devrait se ralentir sur les dernières années du PLHI.

Dans les prévisions 2011-2012, les programmes considérés sont ceux pour lesquels les permis ont été déposés.

VILLE	Projets PLHI			Avancement projets PLHI			Projets nouveaux et PLHI à venir			TOTAL			
	ANRU avant et après PLHI	Construction neuve		Logt total hors ANRU	ANRU avant et après PLHI	Construction neuve		Logt total hors ANRU	ANRU avant et après PLHI	Construction neuve		Logt total hors ANRU	Logt total hors ANRU
		social	autre			social	autre			social	autre		
CORBEIL	1597	179	2251	2430	1410	141	1838	1979	187	0	613	613	2592
LE COUDRAY	44	53	0	53	44	24	0	24	0	30	0	30	54
ETIOLLES	0	115	0	115	0	92	0	92	0	110	33	143	235
SAINT GERMAIN	1	160	67	227	1	86	27	113	0	105	65	170	283
SOISY SUR SEINE	0	115	24	139	0	100	24	124	0	62	35	97	221
TOTAL OBJECTIFS	1642	622	2342	2964	1455	443	1889	2332	187	307	746	1053	3385

Source : bilan de la 1^{ère} année d'exécution du PLHI, année 2011, powerpoint de présentation

Sur le territoire de la CASE, 3 385 logements sont en cours de réalisation ou à venir, dont 750 logements locatifs sociaux. Le nombre de logements différant entre le pointage des projets repérés et le suivi des DOC tient au fait que :

- certains programmes antérieurs à 2008 n'avaient pas été comptabilisés dans les projets du PLHI ;
- les maisons individuelles non groupées n'avaient pas non plus été prises en compte.

Sur **2 430 logements** que la commune de **Corbeil-Essonnes** doit réaliser, 2 151 ont été réalisés en 2008, 2009 et 2010. Pour la période 2011-2012, 786 logements sont projetés. Le nombre total de logements réalisés ou à venir est donc de 2 937 logements. **Le bilan du PLHI est donc respecté et supérieur aux objectifs imposés, dans un délai plus court.**

Par ailleurs, le Conseil Communautaire a délibéré le 24 septembre 2010 pour permettre la mise en place **d'aides au financement de travaux pour soutenir la sortie de vacance.**

2.12. LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT COLLECTIF

(Source : PLHI de la C.A.S.E. : monographie communale Corbeil-Essonnes – juillet 2007)

Six structures d'hébergement existent sur la commune :

- une maison de retraite publique (113 lits pour personnes valides à invalides et désorientées) et un foyer logement (80 chambres) pour l'accueil de personnes âgées. Un EHPAD a été ouvert en 2009 (ADEF Résidences) ;
- un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) de 50 chambres destiné à tous types de public, ainsi qu'en urgence ;
- une structure d'accueil d'urgence en abri de nuit du 1^{er} octobre au 31 mars ;
- un foyer SONACOTRA permet l'accueil de 245 personnes. Une résidence sociale de 115 logements autonomes meublés pour hommes seuls migrants retraités est ouverte depuis 2005. Elle sera, à terme, ouverte à d'autres publics. Une seconde résidence sociale est prévue pour un public de jeunes travailleurs et de mères célibataires.

Par ailleurs, il existe 10 hôtels meublés ayant une capacité d'accueil globale de 107 places (source : DDE de l'Essonne/SEPT).

La Communauté d'Agglomération Seine Essonne (hormis pour la ville du Coudray-Montceaux) fait partie du secteur « Ville Nouvelle » du Schéma Gérontologique du Département de l'Essonne, dont le taux d'équipement était de 145 places pour 1 000 habitants de 75 ans et + au 31/12/2004, le taux départemental étant de 144 (Source : Conseil général de l'Essonne - Schéma départemental en faveur des personnes âgées [2005-2010]).

Populations handicapées :

Corbeil-Essonnes : il existe un foyer occupationnel et d'hébergement de 60 places.

2.13. LES OPERATIONS PROGRAMMEES DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH)

Lors de chaque opération d'amélioration de l'habitat, des périmètres privilégiés ont été retenus. Pour ces 3 opérations, trois quartiers ont toujours été privilégiés. Il s'agit des quartiers Saint-Spire, Rive-Droite et Essonnes-Angoulême. A partir de la deuxième OPAH, trois nouveaux quartiers ont été ajoutés aux précédents. Il s'agit de la Gare, la Papeterie et de Moulin-Galant. Le périmètre identifié pour la troisième OPAH comprenait les quartiers Saint-Spire, Rive-Droite, Essonnes-Angoulême, Papeterie, Gare et Moulin-Galant.

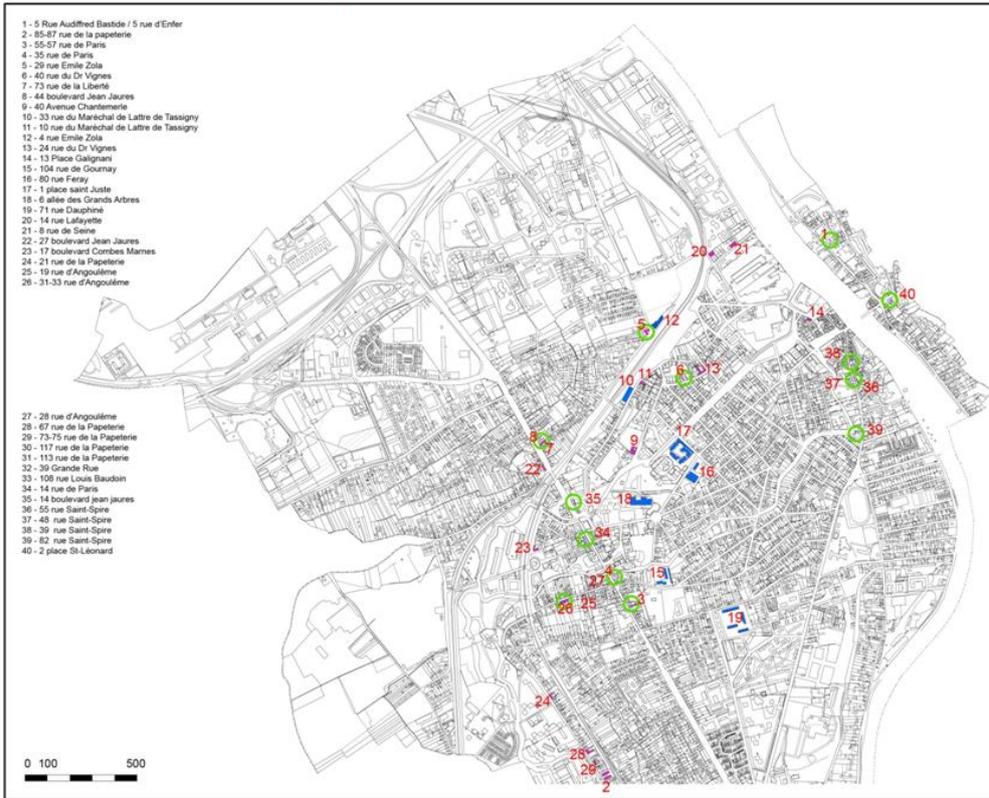
Les 3 OPAH successives (1994-96, 1997-99, 2000-02) menées sur les quartiers anciens de la ville ont permis d'améliorer très sensiblement la qualité de l'habitat.

┆ 1346 logements de propriétaires bailleurs ont été subventionnés de 1993 à 2005 (soit un rythme moyen de 104 par an), dont 229 (hors les années 2003 et 2004) ont été remis sur le marché. Au total, 29 ont été conventionnés dont 5 dans le cadre des PST (Programme social thématique) et LIP (Logement d'Insertion privée), et 153 bénéficient de loyers intermédiaires.

Aucun n'a fait l'objet de subvention dans le cadre de l'adaptation au handicap et seulement 2 en ont bénéficié dans le cadre de la résorption de l'insalubrité.

┆ De 2003 à 2005, 46 logements (soit une moyenne annuelle de 15 logements) de propriétaires occupants ont été subventionnés dont 25 de propriétaires très sociaux. Deux ont été adaptés au handicap, et aucun sorti d'insalubrité ni faisant partie de copropriété.

Immeubles dégradés de Corbeil-Essonnes



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE ESSONNE
 Etude pré-opérationnelle d'OPAH
 Juin 2012

Repérage copropriétés et immeubles dégradés

Corbeil-Essonnes
 Observatoire DDT91

■ Copropriétés à fort risque
 ■ Copropriétés à risque

Repérage visuel
 ○ AUFJ

Architecture Urbaine FUMANI & JACQUEMOT
 8, allée Henri Matisse 93300 AUBERVILLIERS
 Tél: 01 48 33 90 39
 Fax: 01 48 33 13 55
 fumanijacquemot.architectes@wanadoo.fr



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE ESSONNE
 Etude pré-opérationnelle d'OPAH
 Juin 2012

Repérage copropriétés et immeubles dégradés

Corbeil-Essonnes
 Observatoire DDT91

■ Copropriétés à fort risque
 ■ Copropriétés à risque

Repérage visuel
 ○ AUFJ

Architecture Urbaine FUMANI & JACQUEMOT
 8, allée Henri Matisse 93300 AUBERVILLIERS
 Tél: 01 48 33 90 39
 Fax: 01 48 33 13 55
 fumanijacquemot.architectes@wanadoo.fr

AUFJ/HER/RCA/SABIMMO

SOURCE : Etude pré-opérationnelle OPAH CASE – COPIL juin 2012

La 4^{ème} OPAH (2006-2011)

Le périmètre d'opération de cette 4^{ème} OPAH affecte l'ensemble du territoire communal de la ville de Corbeil-Essonnes, à l'exception de l'assiette foncière des copropriétés LOGIS VERT 1 et 2, qui fait l'objet d'une démarche spécifique avec la mise en place d'une OPAH « propriétés dégradées ».

L'OPAH a pour objet l'amélioration de l'habitat ancien. Cette opération est ainsi l'occasion :

- d'agir sur la structure et la qualité du parc locatif privé,
- de permettre aux occupants modestes d'améliorer la qualité de leur habitat, par une mise aux normes ou par une adaptation fonctionnelle du logement au vieillissement ou à la situation d'handicap,
- de traiter des problématiques spécifiques telles que le saturnisme, l'insalubrité, la vacance et les copropriétés (ou ensemble immobilier) désorganisés et / ou présentant des désordres techniques sérieux.

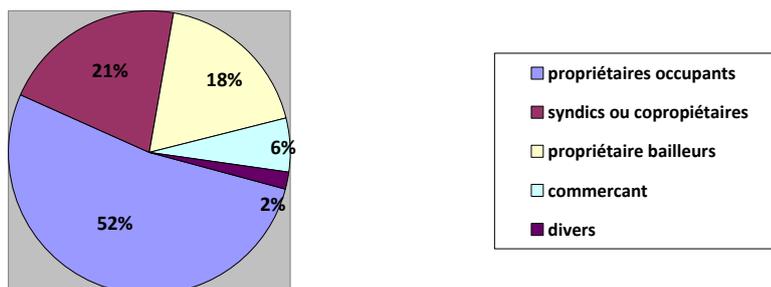
La 4^{ème} OPAH traduit les dispositions du Plan de Cohésion Sociale en fixant les objectifs quantitatifs suivants pour la ville :

- la lutte contre le logement vacant mobilisera, pour la durée de l'OPAH, les crédits nécessaires à la remise sur le marché, par les propriétaires bailleurs, de 100 logements vacants, l'objectif annuel étant de 20 ;
 - la production de logements à loyer maîtrisé prévoit, sur la durée de l'OPAH, la réhabilitation de logements remis sur le marché à loyer conventionné et intermédiaire dont l'objectif est fixé à 250 logements :
 - o 60 logements à loyer conventionné simple sont prévus pour la durée de l'OPAH, soit 12 par an ;
 - o 40 logements à loyer PST ou LIP sont prévus pour la durée de l'OPAH, soit 8 par an.
 - Le logement à loyer intermédiaire prévoit une production de 150 logements pour la durée de l'OPAH, soit 30 logements par an ;
 - La lutte contre l'habitat indigne revêt plusieurs dispositions incitatives liées à l'indécence des logements et à la lutte contre le saturnisme
- pour inciter les propriétaires bailleurs à :
 - o mettre aux normes de confort et de décence leur logement. L'objectif est de 10 logements dont au moins 2 éléments de confort manquent et pour lesquels les propriétaires bailleur s'engagent à pratiquer, après travaux, des loyers maîtrisés, soit 2 par an ;
 - o effectuer les travaux d'éradication des peintures au plomb dont l'objectif est fixé à 30 pour la durée de l'OPAH, soit 6 par an ;
 - pour inciter les propriétaires occupants à :
 - o mettre aux normes d'habitabilité leur logement, l'objectif est fixé à 263 logements pour la durée de l'OPAH, soit 53 logements par an. Pour bénéficier de ces dispositions, les propriétaires occupants sont soumis à des conditions de ressources.

Bilan de cette 4^{ème} OPAH communale

Depuis 2007, 569 contacts ont été établis et 321 dossiers ont bénéficié d'une subvention (ANAH + Conseil Général + Ville).

Typologie des porteurs de projets



Bilan de réalisation des objectifs :

Type d'aide – propriétaire occupants	Nombre de dossiers	Objectifs 2007- 2011	% objectifs réalisés
PO modestes et très modestes	83	210	40%
Accessibilité	13	36	36%
Saturnisme	3	41	7%
Insalubrité	2	0	Non prévu
Prime développement durable	23	300	Supprimé
Propriétaire occupants majorés	74	210	35%
Maintien à domicile	11	60	18%
Saturnisme	2	40	5%
Prime fenêtres	7	80	9%

Type d'aide – propriétaire bailleurs	Nombre de dossiers	Objectifs 2007- 2011	% objectifs réalisés
Loyer libre	0	16	Supprimé
Loyer intermédiaire	8	120	7%
Loyer social	57	48	119%
Loyer très social	17	32	53%

Type d'aide – copropriétés et monopropriétés	Nombre de dossiers	Objectifs 2007- 2011	% objectifs réalisés
Parties communes	52	84	62%
Lutte contre le saturnisme	13	28	46%
PO modestes et très modestes	72	234	31%
Aides au syndicat	15	0	Non prévu
Lutte contre le saturnisme	15	0	Non prévu

Type d'aide – valorisation du patrimoine	Nombre de dossiers	Objectifs 2007- 2011	% objectifs réalisés
Opération vitrine	16	25	64%

De façon globale, bien que la dynamique de l'OPAH semble lancée, il apparaît que les objectifs d'actions n'ont pu être réalisés. Plusieurs points bloquants peuvent être identifiés :

- une communication à redynamiser
- l'absence de repérage préalable sur des immeubles prioritaires ou logements vacants
- l'évolution de la réglementation de l'ANAH, favorable aux économies d'énergie pour les propriétaires occupants mais restreignant les aides à destinations des bailleurs
- des problématiques importantes dans les copropriétés des centres anciens, pour lesquelles le dispositif n'a pas de réponse totalement adapté (forte dégradation, problème de sécurité...)
- Manque d'un outil coercitif pour relayer les actions de lutte contre l'habitat indigne.

La communauté d'agglomération s'engage également dans l'amélioration de l'habitat

Parallèlement aux actions de la ville, l'agglomération s'est engagée, par délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération Seine-Essonnes du 5 avril 2012, dans une démarche de lutte contre la précarité énergétique, via le programme «habiter mieux ».

La réalisation de travaux améliorant d'au moins 25% la performance énergétique du logement, permet l'attribution d'une aide de 2100€ par l'ANAH et de 500€ par la Communauté d'Agglomération, soit un total de 2600 euros.

D'autres subventions sont envisageables suivant la nature des travaux :

- Les travaux de maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap
- Les travaux des parties communes des copropriétés dégradées
- La sortie de vacance des logements

OPAH COMMUNAUTAIRE

A la conclusion de cette 4^{ème} phase de l'OPAH, la communauté d'agglomération Seine Essonne prend le relais de la ville sur les opérations d'amélioration de l'habitat.

Aussi, par le biais d'une étude pré-opérationnelle, la CASE a déterminé des objectifs précis :

- Poursuivre le repérage et traiter l'habitat indigne et très dégradé
- Poursuivre le repérage et traiter la précarité énergétique
- Adapter les logements pour les personnes à mobilité réduite
- Produire des loyers conventionnés
- Remettre sur le marché les logements vacants
- Traiter les copropriétés dégradées repérées
- Approfondir les diagnostics des îlots fragiles repérés et les traiter
- Permettre la valorisation du patrimoine des centres anciens : ravalement et soutien aux commerces

Cet outil sera développé sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en priorisant certains secteurs touchés par une problématique particulière (précarité énergétique dans l'habitat récent périphérique, lutte contre l'habitat indigne dans les centres bourgs, ravalement et soutien aux commerces sur des rues spécifiques).

Le volet concernant Corbeil-Essonnes prévoit de continuer la démarche initiée et de créer une OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN afin de répondre aux copropriétés les plus en difficultés.

LOGEMENTS	
POINTS POSITIFS	POINTS NEGATIFS
18 056 logements dont 91.8% de résidences principales : croissance du parc total de +3.3% depuis 1999	Un taux d'occupation des logements plus faible que celui de l'Essonne
Régression de la vacance	Un très faible taux de résidences secondaires et une vacance encore élevée (7.6% en 2007) : signes d'une tension sur le marché de l'immobilier
Un point mort évalué à 511 pour la période 1999-2007 (soit une moyenne de 64 logements par an)	
Un parc de logements récent avec 78% du parc datant d'après 1949	Une vacance plus importante des logements de petite surface, des logements anciens (datant d'avant 1968) ou peu confortables localisés majoritairement aux Tarterets, à La Nacelle et dans le centre ancien.
Progression du nombre de logements individuels	Une part encore importante de logements collectifs dont la moitié située dans les quartiers des Tarterets et de Montconseil
Un parc composé essentiellement de logements de taille moyenne (49% de 3-4 pièces) mais avec une progression du nombre des petits (+34.8% pour les 1-2 pièces) et des très grands logements (+26% par rapport à 1999)	Une rotation des ménages moins importante dans les grands logements
Une croissance de +20.4% du nombre de propriétaires qui tend à améliorer la répartition entre locataires et propriétaires	81% des ménages éligibles au parc HLM en 2007 : les ménages à bas revenus ne sont pas concentrés dans le parc HLM
Un renouvellement important de la population du parc lors de la dernière période intercensitaire	Une augmentation du nombre de demandeurs de logement social selon les données communales (+14.7% au mois de mars 2011)
Un taux de confort en légère progression (dû notamment à la réhabilitation des logements les plus anciens et donc les plus vétustes) au grâce aux OPAH successives	Un certain appauvrissement des copropriétés avec un parc de logements privés sans confort ou avec un confort partiel encore relativement important (17.7% des résidences principales en 2009)
Un rythme de construction élevé depuis 2005 / Le PLHI impose la construction de 2 430 logements dont 143 sociaux sur la période 2008-2013	
Une part de logements sociaux importante (37% en 2009) avec une répartition plus équilibrée sur l'ensemble de la commune	Une part croissante des demandeurs de logement social et augmentation du temps d'attente pour une attribution de logement dans le parc social
Un parc social essentiellement construit dans les années 1960/1970 mais qui se renouvelle grâce à d'importantes opérations ANRU	Une inadéquation entre l'occupation du parc de logements sociaux (majorité de ménages de 1 ou 2 personnes) et la demande portant sur des logements de 3 pièces ou plus
Respect des objectifs du PLHI avec mise en place d'une grande partie des actions à mener sur la commune	Un parc de logements potentiellement indignes estimé à environ 3% du parc
Un taux d'équipements pour les personnes âgées favorable et supérieur à la moyenne départementale (données de 2004)	1.55% de propriétaires ont déposé une demande de logement social (données communales 2011). Cette donnée
Présence de structures d'hébergement social	Un seul foyer d'accueil d'environ 60 places pour personnes handicapées

SYNTHESE

De nombreuses actions en faveur du logement ont été menées ces dernières années sur le territoire de Corbeil-Essonnes, et se traduisent notamment par une croissance du parc de logements, un rééquilibrage du statut (répartition locataires/propriétaires + répartition collectif/individuel), une diversification dans la typologie (croissance des petits et très grands logements) et une meilleure répartition géographique des logements. Le parc social profite également de ces actions. De grandes opérations de renouvellement urbain sont en cours de réalisation sur les trois grands ensembles (Tarterêts, Montconseil, La Nacelle) de la ville composant l'essentiel du parc de logements sociaux. Les nouveaux logements sont mieux répartis sur l'ensemble de la ville.

Corbeil-Essonnes dispose également d'un taux d'équipements important en matière de structures d'hébergement social et correspondant à sa vocation de pôle.

2.14. BESOINS REPERTORIES

L'amélioration du taux de confort exprime d'une part le succès des différentes Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat mais également un important renouvellement du parc puisque le taux de construction s'est accéléré depuis 2005. La part des logements les plus anciens (et les plus vétustes) a donc par conséquent baissé. Toutefois, la part des logements sans confort ou disposant d'un confort partiel étant encore importante, et la situation de certains propriétaires occupant étant fragile (revenus faibles), la poursuite de ces programmes d'aide à la réhabilitation de logements anciens semble nécessaire.

Ces points positifs restent toutefois à conforter. Il s'agira de poursuivre la réalisation de très grands logements, de stabiliser la part de logements sociaux, de procéder au renforcement des équipements en cohérence avec l'évolution de la population et spécifiquement ceux destinés aux populations les plus fragiles.

Un certain nombre de points restent à améliorer : bien que le taux de logements vacants ait un seuil acceptable (environ 5%), le taux de résidences secondaires s'est fortement réduit aussi et les prix de loyer ne cessent d'augmenter. Les programmes de logements en cours de réalisation (et notamment celui de La Papeterie) répondront à une partie des besoins en logement. Or, on assiste depuis quelque temps à un renouveau du phénomène de cohabitation. Il est donc nécessaire de continuer à produire des logements, y compris du logement social bien que cette part corresponde à plus du tiers des résidences principales de la ville ce qui est important (car la part des demandeurs augmente et le temps d'attribution s'allonge). Toutefois, les logements sociaux devront être répartis de manière équilibrée sur l'ensemble de la ville de façon à éviter la sectorisation et la stigmatisation.

Outre les logements sociaux prévus dans le cadre des opérations de démolition/reconstruction, la création de logements sociaux de type intermédiaire devra être poursuivie. La taille moyenne des logements sociaux devra prendre en compte la structure actuelle des ménages, et comprendre un nombre supplémentaire de grands logements (4/5 pièces) destinés à accueillir des familles d'au moins 4 personnes.

Le rythme de construction pour la période 2008-2013 devra être conforme avec les objectifs du PLHI : 2 430 logements dont 143 sociaux devront être construits (soit un rythme moyen annuel de 486 logements par an). Entre 2008 et 2010, le rythme moyen annuel a été évalué à environ 415 logements par an (la croissance de population a été estimée à environ +2 500 personnes durant cette période).

Pour la période 2011-2018, le besoin annuel en construction a été estimé entre 232 et 275 logements par an pour maintenir la population. Deux hypothèses ont été posées pour évaluer la croissance de la population au cours de la prochaine décennie : suivant le point mort retenu, et avec un rythme de construction de 350 logements par an ou de 450 logements par an en moyenne, la population connaîtra une croissance comprise entre +1 500 et +4 200 personnes. Compte tenu de la saturation actuelle des équipements scolaires (cf. chapitre « Les équipements de service aux habitants » du présent rapport de présentation), il sera nécessaire de prévoir des classes supplémentaires en écoles maternelles et élémentaires. Les équipements de petite enfance devront également être renforcés, ce qui permettra de répondre aux besoins des ménages avec enfants (majoritairement ceux qui quittent la ville).

Si besoin, les structures d'hébergement pour les personnes handicapées pourront être renforcées.

III. EMPLOI – POPULATION ACTIVE

3.1. LA POPULATION ACTIVE

En 1999, la population en âge de travailler (15 - 64 ans) était de 26 260 personnes décomposée 71.5% d'actifs et 28.5% d'inactifs. Seuls 58.9% des actifs avaient un emploi. Le nombre de chômeurs (au sens du recensement) était de 3 250 personnes et le nombre d'emplois, de 18 379. Le taux de chômage était de 17.3%, ce qui est un taux élevé.

En 2007, la situation s'améliore : sur 27 624 personnes en âge de travailler, 73.6% d'entre elles étaient comptabilisées en tant qu'actifs (dont 63.3% ayant un emploi) et 26.4% en tant qu'inactifs.

Le nombre de chômeurs s'est réduit, passant de 3 250 à 2 848 personnes (soit une baisse de 12.3% entre 1999 et 2007), avec une part en progression des actifs ayant un emploi (+4.4 points). Le nombre d'emplois a augmenté durant cette même période, passant de 18 379 en 1999 à 19 403 en 2007, soit une croissance de +5.6%. Le taux de chômage s'est réduit de 3.3 points pour atteindre 14% en 2007. Il reste néanmoins nettement supérieur à celui de la moyenne départementale (8.7%) pour la même année.

	1999	2007	2009
Population en âge de travailler (entre 15 et 64 ans)	26260	27624	28156
Part d'actif	71.5%	73.6%	72.9%
<i>Dont actif ayant un emploi</i>	58.9%	63.3%	62.3%
Part d'inactif	28.5%	26.4%	27.1%
<i>Dont élève, étudiant, stagiaire</i>	11.3%	-	10%
<i>Dont retraité</i>	6.0%	-	5.5%
Taux de chômage	17.3%	14%	14.5%
Nombre d'emplois	18379	19403	19115
Indicateur de concentration d'emploi	118.6	110.6	108.2

- *Taux d'activité de la population*

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs de la commune (20 322) et la population en âge de travailler (27 624) x 100. Ce taux est de 73.6% en 2007.

Par comparaison, le taux d'activité était de 70.9% en 1999 (18 795 actifs y compris chômeurs/26 476 personnes – pop. âgée de 15 à 64 ans).

Le taux d'activité est donc meilleur

- *Indicateur de concentration d'emploi et lieu de travail des actifs :*

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Celui-ci était de 118.6 en 1999. Il est passé à 110.6 en 2007, ce qui indique une concentration de l'emploi importante mais en régression.

En réalité, seule une partie de ces emplois profite directement aux actifs habitant la commune :

- Sur 17 534 actifs ayant un emploi, seuls 28.5% travaillent dans leur commune de résidence contre 33.9% en 1999
- 41.1% travaillent dans le même département (contre 39.9% en 1999)
- 29.7% dans un autre département (contre 25.5%)
- 0.7% dans une autre région (contre 0.6% en 1999)
- 0.1% hors de France métropolitaine (contre 0.1% en 1999).

On remarque donc que les Corbeil-Essonnois parcourent des distances plus importantes pour leurs déplacements professionnels quotidiens par rapport à 1999.

- *Le taux d'emploi*

Le taux exprime le rapport entre le nombre d'emplois (18 379 emplois en 1999) de la commune et la population active de 15 ou plus ayant un emploi (15 498 actifs selon l'INSEE en 1999). En 1999, il était de 1.18, ce qui montre le dynamisme de la Commune en matière d'emploi.

En 2007, le nombre d'emplois est de 19 403 (dont une part de 93.9% de salariés). La population active de 15 ans ou plus ayant un emploi est de 17 475 personnes, ce qui donne un taux d'emploi de 1.11. Celui-ci s'est donc légèrement dégradé par rapport au dernier recensement. Toutefois, le rapport étant supérieur à 1, le taux d'emploi est donc favorable.

- *Le chômage*

Le taux de chômage – bien que supérieur à la moyenne départementale [8.7% en 2007 en Essonne] – a reculé par rapport à 1999 passant de 17.3% à 14% en 2007 et 14,5% en 2009 (données INSEE). La présence d'emplois, de services, de logements accessibles aux populations défavorisées, explique le fait que la Commune concentre les personnes en recherche d'emploi car ces équipements et services répondent à leurs attentes.

Selon les données de l'ANPE (de catégorie 1), en 1999, le nombre de demandeurs d'emploi était de 3 250. Il était, pour l'année 2004, de 2 238 personnes. Le taux de chômage était donc de 11.9% en 2004, soit de 4.3 points supérieur à celui du département (source : Ville de Corbeil-Essonnes).

Au 31 décembre 2009, le nombre de demandeurs d'emplois toutes catégories confondues était de 3 092 personnes, dont 2 210 de catégorie A¹.

Corbeil-Essonnes	au 31/12/09		Au 31/12/2011		Evolution 2008-2009	Evolution 2009-2011
Ensemble	2 210	100%	2479	100%	+22.8%	+12.1%
dont :						
licenciement	627	28.4%	574	23.2%	+20.8%	-8.4%
démission	49	2.2%	40	1.6%	-10.9%	-18%
fin de contrat à durée limitée	691	31.3%	730	29.4%	+25.2%	+5.6%
première entrée	107	4.8%	74	3%	+16.3%	-30.8%
Autres	736	33.3%	1061	42.7%	-	+44.1%

(Source : INSEE/Pôle Emploi, Dares, Statistiques du marché du travail)

Le nombre de demandeurs d'emploi de « catégorie A » a progressé entre 2008 et 2009 de 22.8% et de 12,1% entre 2009 et 2011. Les causes de cette progression sont liées tout d'abord aux fins de contrat à durée limitée, puis seulement dans un deuxième temps, aux licenciements. Le nombre de demandeurs d'emploi inscrits pour la première fois augmente également.

- *Statut et condition d'emploi de la population active*

En 2007, la grande majorité de la population active ayant un emploi a un statut de salarié (16 473 personnes soit 93.9%) dont 80.6% en contrat à durée indéterminée ou travaillant dans la fonction publique.

Corbeil-Essonnes	1999	2007	2009
------------------	------	------	------

¹ Catégorie A : demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi et tenus de faire des actes positifs de recherche d'emploi.

Salariés	14 679	94.7%	16 473	93.9%	16537	93.6%
Titulaires de la fonction publique et CDI	12 377	79.9%	14 133	80.6%	14028	79.4%
CDD	1 316	8.5%	1 311	7.5%	1351	7.6%
Intérim	384	2.5%	539	3.0%	648	3.7%
Emplois aidés	292	1.9%	109	0.6%	87	0.4%
Apprentissage – stage	310	2%	381	2.2%	443	2.5%
Non salariés	819	5.3%	1 061	6.1%	1124	6.4%
Indépendants	405	2.6%	488	2.8%	527	2.9%
Employeurs	350	2.2%	554	3.2%	578	3.3%
Aides familiaux	64	0.4%	19	0.1%	19	0.1%
Ensemble	15 498	100%	17 534	100%	17661	100%

(Source : INSEE)

La part de la population active non salariée a augmenté entre 1999 et 2007 de 29.5%, ce qui indique un dynamisme économique : on enregistre une augmentation en valeur de +204 personnes du nombre d'employeurs et +83 d'indépendants.

La part de salariés possédant un contrat à durée indéterminée (CDI) et celle de titulaires de la fonction publique s'est étoffée, alors que parallèlement, la part de contrats à durée déterminée s'est réduite, ce qui est bon signe.

3.2. LES EMPLOIS

Le nombre d'emplois total de la Commune était de 18 379 emplois en 1999. Il est de 19 403 en 2007 selon l'INSEE. La Commune gagne donc 1 024 emplois, soit une croissance de +5.5%.

- *Les emplois selon le statut professionnel*

Corbeil-Essonnes	1999	%	2007	%	2009	%
salariés	17 135	93.2	18 048	93.0	17 685	92,5
dont femmes	7 052	38.4	7 838	40.4	7 852	41,1
dont temps partiel	2 667	14.5	2 295	11.8	2 324	12,2
non salariés	1 244	6.8	1 355	7.0	1 430	7,5
dont femmes	393	2.1	439	2.3	444	3,2
dont temps partiel	120	0.7	134	0.7	157	0,8
total	18 379	100	19 403	100	19 115	100

(Source : INSEE)

En 2007, 93% des emplois sont salariés selon l'INSEE. La part d'emplois non salariés a progressé, passant de 1 244 à 1 355, soit une croissance de 9%.

Les femmes occupent 40.4% des emplois salariés et seulement 2.3% des emplois non salariés, mais le nombre de femmes non salariées a augmenté depuis 1999.

Le nombre d'emplois à temps partiel enregistre une régression entre 1999 et 2007, ce qui est plutôt bon signe puisque, souvent, le travail à temps partiel est synonyme de précarité.

- *Les emplois selon le secteur d'activité*

Entre 1990 et 1994, la baisse du nombre d'emplois s'était effectuée principalement dans le secteur de l'industrie, avec une diminution de -25%, en grande partie conséquence de la fermeture du site de la Papeterie. Parallèlement le nombre d'établissements avait pourtant augmenté (y compris dans le domaine de l'industrie) passant de 733 établissements en 1990 à 866 en 1994. Le nombre moyen de salariés par établissement avait cependant baissé, passant de 25 en 1990 à 20 en 1994.

Selon l'INSEE, la majeure partie des emplois relève du secteur du commerce, des transports et des services divers (38.3% en 2007), puis du secteur public (32.1% des emplois).

A l'exception du secteur de la construction dont « seulement » 85.6% des emplois sont salariés, on notera que, pour les autres secteurs, la part de salariés est supérieure à 90%. Le secteur de la construction – secteur le moins pourvoyeur d'emplois sur la commune (avec un taux de 6.5%) – est souvent celui de l'artisanat et donc de l'entrepreneuriat.

- *Les emplois du secteur public ou semi public* comprennent le personnel communal, le personnel de l'hôpital, de la sous-préfecture, du Trésor Public, de la Caisse de Sécurité Sociale, de la Subdivision de la Direction Départementale de l'Équipement et divers autres services administratifs de moindre importance... Cela représentait 4 036 emplois en avril 1999, soit environ 20% des emplois estimés à Corbeil-Essonnes. Selon l'INSEE, le nombre d'emplois du secteur public en 1999 était de 2 962.

Le nombre d'emplois du secteur public est de 6 160 (administration publique, enseignement, santé et action sociale), soit 32.1% des emplois de la Commune en 2007. L'évolution du nombre d'emplois du secteur public, suivant les sources, est multiplié par deux : +52.6% suivant les données communales et +108% selon les données de l'INSEE. Nous retiendrons les estimations de la ville pour l'année 1999 qui semble plus proche de la réalité.

Le nombre de postes salariés recensés dans ce secteur est de 3 921 au 31 décembre 2008 selon les données de l'INSEE, soit 30% des postes.

- *Perspectives d'emploi*

En termes d'emploi, des perspectives se profilent grâce à l'ouverture du nouvel hôpital Sud Francilien prévue en 2011. Il comprendra 1 017 lits au lieu des 900 actuels et emploiera 3 500 agents.

POPULATION ACTIVE / EMPLOI	
POINTS FORTS	POINTS FAIBLES
Un taux d'activité en progression depuis 1999	Un indicateur de concentration d'emploi positif mais en régression depuis 1999
Une baisse significative du taux de chômage entre 1999 et 2007	Un taux d'emploi favorable bien que légèrement inférieur à celui de 1999
Une augmentation du nombre de CDI entre 1999 et 2007	une augmentation du nombre de demandeurs d'emploi entre 2008 et 2009
Une augmentation des non salariés (indépendants et employeurs) : signe d'un dynamisme économique	
Des perspectives nouvelles d'emploi grâce à l'implantation du futur Hôpital Sud Francilien	
une part importante et en augmentation de salariés de la fonction publique (20% en 1999 contre 32% en 2007)	

3.3. BESOINS REPERTORIES

Malgré une nette amélioration des conditions d'emploi (augmentation du nombre d'emplois sur la commune, perspectives nouvelles de création d'emploi, augmentation du nombre des entrepreneurs, et croissance du nombre de contrats à durée indéterminée + croissance du secteur public), deux facteurs récents viennent mettre un bémol à cette embellie : l'augmentation du nombre de demandeurs d'emploi de catégorie A (conséquence de la crise économique et financière subie par la France depuis 2008) et l'allongement des distances « domicile-travail ».

La forte augmentation du secteur public (+52% entre 1999 et 2007) pourrait expliquer, du moins partiellement, l'accroissement de la CSP « cadres » (rappel : +68%).

Bien que légèrement inférieur à celui de 1999, le taux d'emploi est toujours favorable aux Corbeil-Essonnois. Il semble nécessaire de le stabiliser. Des actions en faveur de la création d'emploi devront être mises en place. En période de crise, les populations les moins qualifiées sont souvent les premières touchées par le chômage. L'objectif de création d'emploi visera préférentiellement cette catégorie.

IV. DEMOGRAPHIE DES ENTREPRISES

On dénombre 2 633 établissements actifs au 31 décembre 2009 à Corbeil-Essonnes :

- dont 0.2% dans le secteur de l'agriculture
- dont 4.3% dans le secteur de l'industrie
- dont 13.6% dans le secteur de la construction
- dont 68% dans le secteur du commerce, transports et services divers
- dont 14% dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale

Le secteur tertiaire est donc prédominant avec près de 70% des établissements.

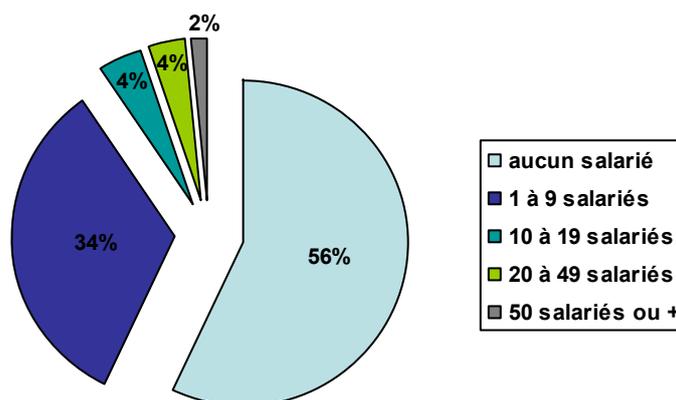
Les petites structures sont prépondérantes puisque 62,8% des établissements ne comptent aucun salarié (données au 23 octobre 2012) et 34% emploient de 1 à 9 salariés.

Toutefois, 49 établissements actifs corbeil-essonnois comptent 50 salariés ou plus :

- 13 établissements dans le secteur de l'industrie ;
- 1 établissement dans le secteur de la construction ;
- 15 établissements dans le secteur du commerce/transports et services divers ;
- 20 établissements dans le secteur de l'administration publique/enseignement/santé/action sociale.

Le secteur de l'industrie – ne représentant qu'un peu moins de 5% des établissements de Corbeil-Essonnes - est néanmoins celui comptant les entreprises les plus grandes : en effet, sur 13216 postes salariés au 31 décembre 2009, 2167 étaient recensés dans un établissement comptant plus de 100 salariés (nota : le nombre total de postes salariés du secteur de l'industrie étant de 3154), devant les établissements commerciaux (1 144 postes) et ceux de la fonction publique (1 501 poses).

REPARTITION DES ENTREPRISES SELON LE NOMBRE DE SALARIES



Source : INSEE, CLAP
Champ : ensemble des activités

• Création d'établissements

Le secteur le plus dynamique en termes de création d'établissements est celui de la construction (avec un taux de 24.5% en 2009), suivi de près par le secteur du commerce/transports/services divers (taux de 21.4%). Ce dernier est porté par les sous-secteurs « commerce » et « réparations automobiles » (avec un taux de création de 21.8%).

La part d'établissements publics créés en 2009 s'accroît elle-aussi de 27 établissements, soit un taux de création de 14.1%. En 2011, 23 établissements publics ont été créés.

- *Secteurs d'activité des établissements*

Sur 2 070 établissements recensés en 2009 par l'INSEE, 70% appartiennent au secteur d'activité du commerce, 15.8% au secteur de la construction, 9.2% à l'administration publique et 5% à l'industrie.

Cette répartition est cohérente avec les données sur l'emploi (cf. § « emploi par secteur d'activité »).

4.1. L'EVOLUTION DE LA STRUCTURE COMMERCIALE

Des études spécifiques avaient été menées sur les activités, en particulier sur le tissu commercial, dans le cadre du « Projet de Ville », en 2005 (source : Projet de Ville de Corbeil-Essonnes - CERCIA - Equipe Babylone Avenue - Animation et commerce).

Les résultats de cette étude sont présentés ci-après :

« Etablie sur la base d'une étude des fichiers consulaires, l'évolution entre 1960 et 1989 montrait que si le nombre global des établissements se situait toujours au-dessus de 550 unités en 1993, ce maintien avait connu de très fortes mutations avec :

- *d'un côté, la croissance des activités de services (banques, agences immobilières, assurances), des activités touchant à l'hygiène-santé-beauté, des commerces d'équipement de la maison, des commerces de biens de loisirs et de culture et des cafés-restaurants ;*
- *de l'autre, une baisse des commerces alimentaires, du secteur de l'équipement de la personne, des hôtels-restaurants et des bazars.*

Cette dernière évolution avait pour lien l'apparition, depuis les années 60, des supermarchés et hypermarchés, ainsi que des centres commerciaux qui couvrent aujourd'hui une grande partie des besoins en produits alimentaires et en équipements de la personne.

La baisse des commerces et services courants avait entraîné une diminution de l'animation des principales rues du centre du Vieux Corbeil et d'Essonnes ainsi que des linéaires commerciaux notamment rue Saint-Spire, rue Notre-Dame et rue de Paris. Grâce aux efforts entrepris dans les dernières années et notamment grâce aux OPAH, ce phénomène de déclin commercial a été maîtrisé. »

Aujourd'hui, selon les données de l'INSEE (Base Permanente des Equipements 2009), la commune disposerait - au 2 septembre 2010 – de 200 commerces* répertoriés comme suit :

- 1 hypermarché
- 2 supermarchés
- 25 épiceries
- 24 boulangeries
- 10 boucheries-charcuterie
- 2 poissonneries
- 6 librairies-papeterie-journaux
- 62 magasins de vêtements
- 9 magasins d'équipements du foyer
- 12 magasins de chaussures
- 1 magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo
- 4 magasins de meubles
- 17 magasins de sports et de loisirs
- 1 magasin de revêtements murs et sols

- 2 drogueries-quincailleries-bricolage
- 1 parfumerie
- 8 horlogeries-bijouteries
- 12 fleuristes.

* Cette liste n'est pas exhaustive. La base de données de l'INSEE est mise à jour régulièrement et ne comporte pas toutes les catégories de commerces. Nous remarquons par exemple ici que les commerces de soins à la personne ne sont pas comptabilisés.

4.2. LOCALISATION DES COMMERCES

En termes de commerces de proximité, 3 pôles principaux se distinguent :

- Avec plus de 160 commerces, le Vieux Corbeil se structure par la présence de boutiques essentiellement dédiées aux équipements de la personne et de la maison.
- Le centre Essonne, regroupe plus de 154 commerces. Les commerces sont à prédominance alimentaire avec de nombreux commerces de bouche et de services.
- Le secteur rive droite, présente également quelques commerces de proximité répondant aux besoins des habitants du quartier.

Dans ces secteurs, il apparait que les commerces de bouches traditionnels souffrent d'une baisse de fréquentation et nombre d'entre eux ferment définitivement. A l'inverse, de nouveaux commerces s'implantent tels que des épiceries exotiques et des fast-foods.

L'offre de supermarchés et hypermarchés se situe principalement dans les secteurs d'habitation. Cela permet un accès facile et adapté aux besoins de la population.

- En plein cœur du centre-ville, le quartier Chantemerle bénéficie d'un centre commercial AUCHAN et d'une galerie marchande composée d'une vingtaine de commerces.
- Plusieurs supermarchés sont également installés dans ce quartier central de la ville (Leader Price, Lidl, ...)
- Un centre commercial s'est installé dans le quartier des Tarterêts, le long de la RN7. Il concentre des restaurants, supermarché et commerces de proximité.
-

Une offre importante dédiée à l'équipement de la maison, à l'automobile, à l'habillement et aux loisirs se situe dans des secteurs plus périphérique, facilitant l'accès des visiteurs.

- Situé sur un axe stratégique, le long de la RN 104 et à proximité de la RN 7, la zone d'activité commerciale des COQUIBUS compte plus d'une vingtaine d'enseignes, de renommée internationale, spécialisées dans la détente et les loisirs : Kettner, Horse Wood, Culture Vélo... Il existe, sur ce site, la possibilité de créer de nouvelles surfaces commerciales.



- L'ancien centre commercial « Art de Vivre » qui regroupait une galerie marchande et le magasin CASTORAMA, a été remplacé par MARQUE AVENUE, centre regroupant des boutiques de déstockage de grandes marques.
- Le centre commercial « EXONA » créé en 2008, se compose de multiples boutiques telles que C&A, Babou, Festi, Gémo, la Grande Récré, Kiabi, Orchestra, Natureo,... Faisant face à MARQUES AVENUE, ces deux centres constituent un seul et même ensemble permettant d'augmenter leur attractivité intrinsèque.



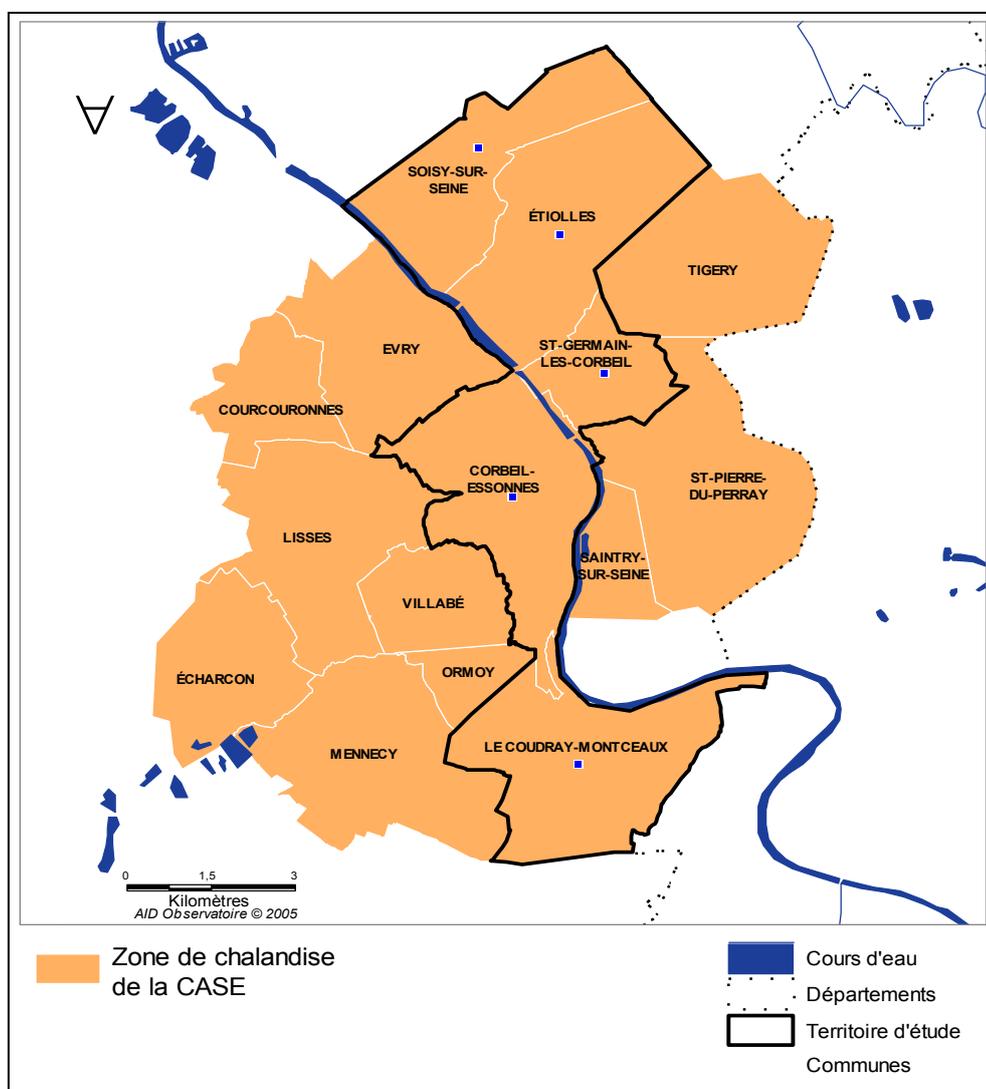
Il est à noter que le développement du centre commercial de Villabé, incluant le transfert de CASTORAMA sur cette zone, est une modification importante de la zone de chalandise et de la concurrence du secteur.

- Enfin, divers concessionnaires automobile de toutes marques et de services divers sont implantés le long de la RN 7 et au nord de la ville.

Le centre commercial « Art de Vivre » regroupe une multitude d'enseignes : Le Verger des Muses, Pizza Hut, Heytens, Captain Oliver... regroupées autour d'une locomotive : Castorama.

Sur l'ensemble de la commune de Corbeil-Essonnes, la zone de chalandise actuelle est relativement restreinte. Corbeil-Essonnes devra par conséquent renforcer son offre commerciale pour être plus attractive et pour répondre à la demande.

La commercialité de la commune de Corbeil-Essonnes reste toutefois limitée face à l'importance des activités de services. Une mutation est nécessaire pour maintenir une attractivité globale.



4.3. LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

La Ville a instauré un périmètre d'étude sur les zones d'activités des COQUIBUS et d'EXONA compte tenu des départs prévus de certaines enseignes. Avec le départ de l'enseigne Castorama du site de l'Exona et du bâtiment accolé à Marques Avenue, c'est plus de 20 000 m² qui sont restés vacants. Il est probable que les magasins de destockage Marques Avenue, profitent de ces terrains vacants pour développer leurs locaux et agrandir leur zone de chalandise. L'enjeu du périmètre d'étude est donc d'encadrer le développement inachevé de ces zones d'activités commerciales de façon à favoriser le développement économique de la ville, tout en préservant les zones d'habitat riveraines et en assurant une desserte de l'ensemble du secteur par un réseau viaire de qualité.

La société RMBE, propriétaire de la zone commerciale des Coquibus, a entrepris, depuis plus d'un an, la requalification de ce site, pour fournir une offre plus qualitative, tournée vers les activités de loisirs et de l'auto-moto. Les Coquibus font également l'objet d'un projet visant à assurer une meilleure desserte du site à la zone d'Exona-Marques Avenue.

La zone commerciale constituée de Marques Avenue-Exona, Castorama, Jardiland et des Coquibus constituent la porte d'entrée commerciale de Corbeil-Essonnes, et plus largement du territoire Seine-Essonnes. Aujourd'hui fragmentées, ces zones seront réunies en une seule et même zone, « les Hauts Corbeil », assurant une harmonisation et plus de cohérence sur le territoire.

Enfin, courant 2012, les activités NEW FRUIT, OCTIGIBUS et O BOUCHE A OREILLE, seront déplacées sur la zone commerciale Exona, formant une unique structure, comprenant plus de 15 000 m² de surfaces commerciales. Une activité alimentaire de type supermarché sera maintenu ou créée sur cette emprise ou dans le nouveau quartier de la Papeterie.

Une grande partie des projets immobiliers repose sur une volonté de mixité urbaine et de mixité des usages. Aussi, certains projets intègrent des espaces d'activités et / ou de commerces.

L'opération d'aménagement de La Papeterie prévoit la création de 3 000 m² SHON de surfaces commerciales, dont 1 000 m² de moyenne surface alimentaire et 2 000 m² de commerces de proximité dont la livraison est prévue en juin 2015.

La ZAC de la Montagne des Glaises prévoit une surface de 3000m² d'activités (bureaux et commerces)

L'opération « La Proue », dans le quartier du Bas Coudray, dispose de 1200m² d'espace commercial. Cette offre répondra au déficit de supermarché de ce secteur.

Le projet de rénovation urbaine du quartier de Montconseil prévoit la création d'une nouvelle place commerciale, au cœur du quartier.

Enfin, une réflexion est en cours sur le quartier de la gare afin d'envisager une nouvelle dynamique pour ce quartier, tant en termes commerciales que d'activités.

4.4. LES GRANDES ZONES D'ACTIVITES

Outre les zones d'activités commerciales, la commune de Corbeil-Essonnes est constituée de trois grandes zones d'activités. Le centre ancien de Corbeil accueille également les Grand Moulins.

Les cartes ci-dessous localisent les grandes entreprises implantées dans la commune. Celles-ci ont été établies par la Communauté d'Agglomération Seine Essonne.

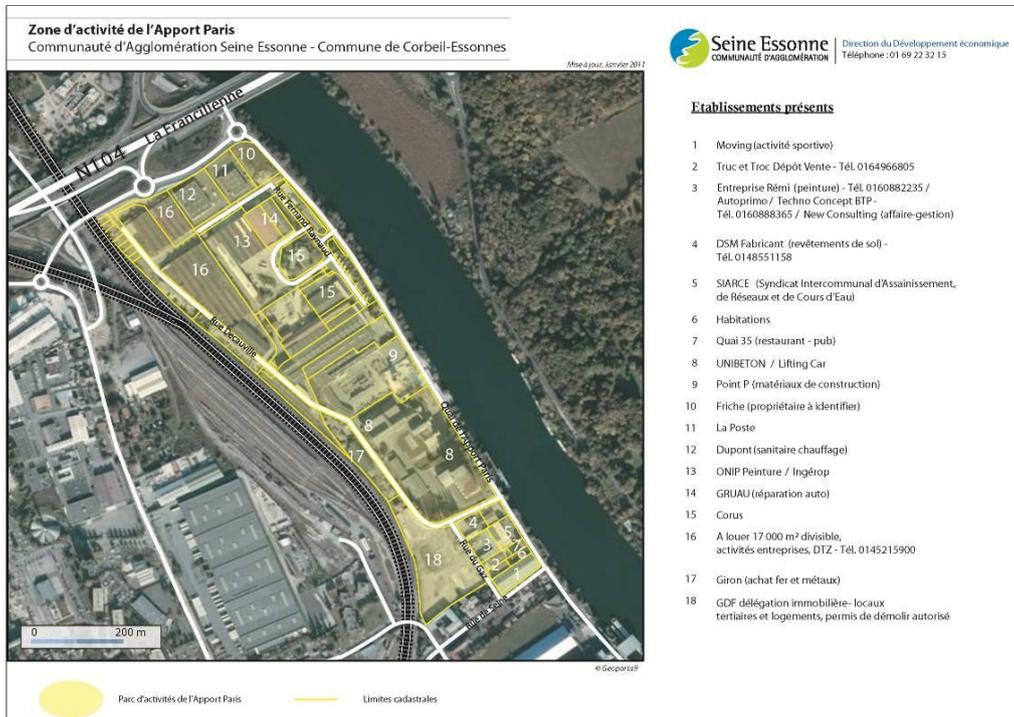
ZONES D'ACTIVITES DE L'APPORT-PARIS

Caractéristiques :

Cette zone est principalement axée sur l'industrie, les matériaux de construction et la minoterie. Sa situation à proximité de la voie ferrée, de la francilienne et surtout de la Seine lui permet une accessibilité de qualité indispensable pour le développement des entreprises.

Evolution :

L'occupation des sols sur ce secteur pourrait être optimisée. Une partie des entreprises ont une surface importante et ne l'utilise pas totalement (Grands Moulins, ancienne DDE, Decauville,..). Son positionnement à proximité de la Seine pourrait permettre une nouvelle dynamique s'appuyant sur le redéveloppement du transport fluvial.



ZONES D'ACTIVITES GUSTAVE EIFFEL

Caractéristiques :

Principalement structurée autour d'activités industrielles, cette zone révèle un tissu plus mixte que celui de l'Apport-Paris. En effet, le parc se compose également de logements, d'espaces verts ou jardins ouvriers et de zone de friche à requalifier.



Evolution :

La situation de proximité des voies ferrées et de la Francilienne tend à conforter la localisation de ce secteur d'activité. L'évolution du terrain de l'entreprise Norbert Dentressangle, aujourd'hui encore occupé, sera déterminante pour le dynamisme du parc. La construction de la ZAC de la Montagne des Glaises et à plus long terme, la rénovation urbaine des Tarterêts pourront également jouer un rôle prédominant dans l'attractivité du secteur.

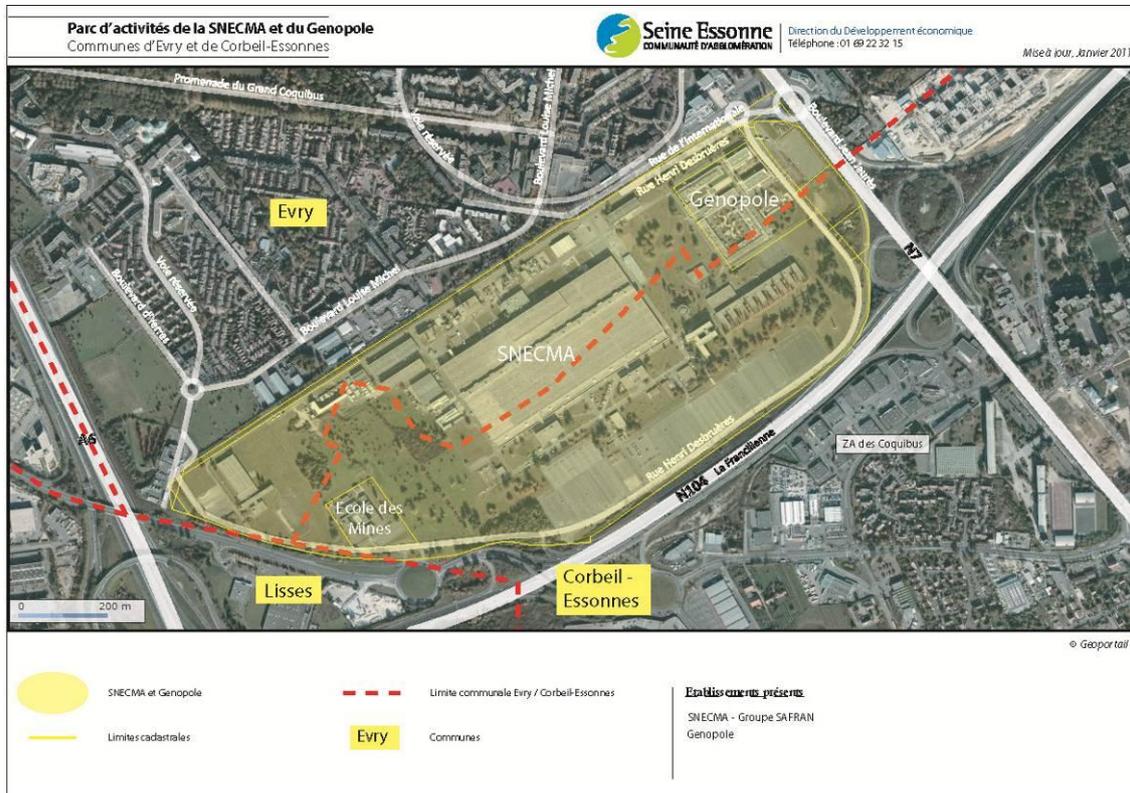
PARC D'ACTIVITES DE LA SNECMA ET DU GENOPOLE

Caractéristiques :

Forte de son positionnement sur les communes de Corbeil-Essonnes et d'Evry, le parc d'activités se compose de la SNECMA, du centre de recherche du GENOPOLE ainsi que l'école des Mines.

Evolution :

Ces activités ont la volonté de s'étendre et de continuer leur développement.



4.5. L'ARTISANAT

L'artisanat est bien représenté à Corbeil Essonnes. Le fichier de la Chambre des Métiers recense 631 établissements (chiffre au 1^{er} janvier 2002)

Ils se répartissent de la manière suivante :

- 165 établissements dans le domaine des biens et services aux ménages : alimentation, soins aux personnes, services domestiques...
- 378 établissements dans le domaine des biens et services aux entreprises et aux particuliers dont 302 établissements dans la construction et 57 garages.
- 88 établissements dans le domaine des biens et services aux entreprises où sont bien représentés les secteurs de la mécanique, de l'électronique ainsi que de la bureautique, de la communication et de l'imprimerie.

ZONE FRANCHE URBAINE

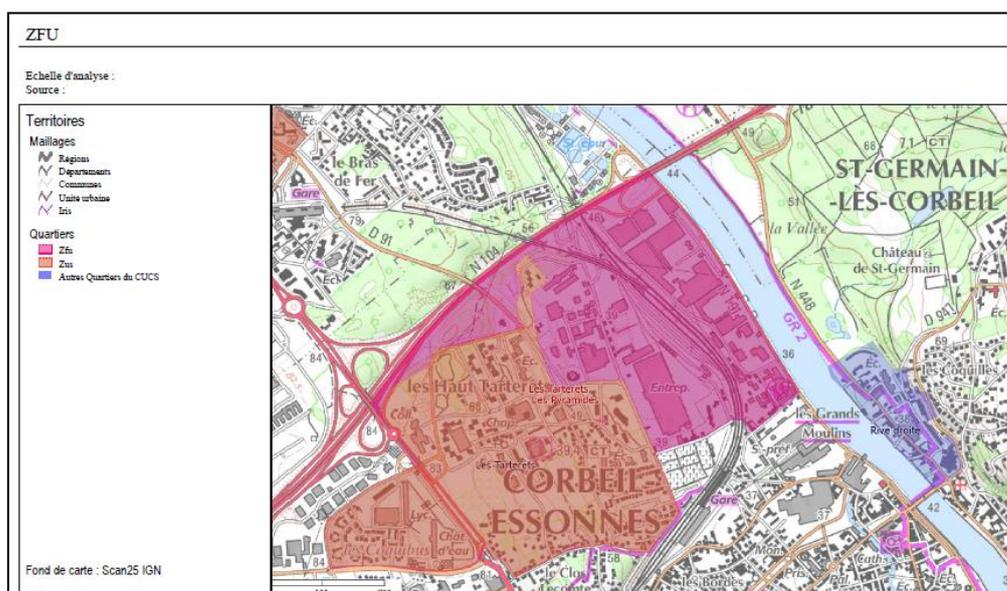
De plus, ces deux zones d'activités se situent dans le périmètre des zones franches urbaines (ZFU) sont des quartiers de plus de 10 000 habitants, situés dans des zones dites sensibles ou défavorisées. Ils ont été définis à partir des critères suivants :

- taux de chômage ;
- proportion de personnes sorties du système scolaire sans diplôme ;
- proportion de jeunes ;
- potentiel fiscal par habitant.

Les entreprises implantées ou devant s'implanter dans ces quartiers bénéficient d'un dispositif complet d'exonérations de charges fiscales et sociales durant cinq ans.

La restructuration de l'ancienne usine Decauville dans la Zone de l'Apport-Paris, située en Zone Franche Urbaine (ZFU) et d'une surface de 17 000 m², est en grande partie destinée à l'accueil d'artisans et de petites industries.

La Zone Franche Urbaine du quartier des Tarterêts comprend un hôtel d'activités et une maison de la création d'entreprises.



TISSU ECONOMIQUE	
POINTS FORTS	POINTS FAIBLES
Corbeil-Essonnes : pôle économique local	
Les petites structures sont prépondérantes (56% d'établissements sans salarié en 2008)	Prédominance du secteur tertiaire (70% en 2008) lié au commerce
Le secteur industriel reste encore un gros pourvoyeur d'emplois : un établissement de +100 salariés comptant 2 280 postes et 13 établissements de +50 salariés dans ce secteur	Bien que représentant un gros nombre d'emplois, préciser que le nombre d'entreprise du secteur industriel est en déclin
Un secteur dynamique : celui de la construction avec un taux de création de 24.5% en 2009 devançant celui du commerce (21.8%)	
Projets de développement commercial dans les zones d'activités d'Exona et des Coquibus et de la Papeterie correspondant aux besoins de la population de ce nouveau secteur en cours d'aménagement	Sur le secteur d'EXONA, une rotation importante des enseignes est constatée
Plus de 300 commerces dans l'ensemble de la ville (environ 150 dans le centre de Corbeil et 150 dans le centre d'Essonnes)	Pas d'étude spécifique récente sur la structure commerciale (diversité des commerces, répartition...)
Deux zones franches urbaines sur le territoire communal : Zone de l'Apport-Paris et quartier des Tarterêts	Un fort potentiel de développement du transport fluvial à optimiser

4.6. BESOINS REPERTORIES

Malgré de profondes mutations du tissu économique avec la disparition de nombreuses entreprises du secteur industriel et la concurrence d'Evry ou de Melun-Sénart, Corbeil-Essonnes reste un pôle économique local majeur.

Cette évolution de l'appareil économique a notamment profité aux activités du tertiaire et notamment au développement du commerce et des services de réparation. Par voie de conséquence, les catégories socio-professionnelles ont évolué au profit d'un plus grand nombre d'employés et surtout de cadres. Cette mutation n'est toutefois pas encore terminée car le secteur industriel reste encore très présent et pourvoyeur d'emplois (une partie des très grandes entreprises appartient à ce secteur d'activité).

Le secteur de la construction est aujourd'hui le plus dynamique, ce qui explique la croissance des actifs non salariés (indépendants et employeurs) car ce secteur comporte une part importante d'artisans (souvent entrepreneurs dans de petites structures). Il faudra veiller à permettre aux activités artisanales existantes de rester à Corbeil-Essonnes et éventuellement de s'agrandir si celles-ci ne nuisent pas à leur environnement immédiat (notamment en cas de zones d'habitation proches).

Les structures les plus petites étant les plus nombreuses, il serait nécessaire de favoriser aussi l'implantation d'établissements de taille moyenne voire de grandes entreprises. A ce propos, une recherche des terrains susceptibles de recevoir de nouvelles entreprises devra être effectuée en ciblant les terrains mutables et en favorisant la reconversion des sites économiques vieillissants.

Les projets de développement ou d'achèvement des grands espaces commerciaux auront un effet dynamique en termes d'emploi et contribueront à solidifier l'appareil commercial. Les données sur les commerces de proximité ne sont pas suffisamment récentes pour établir un enseignement à ce sujet. Il semblerait toutefois que la politique de réhabilitation et de requalification du centre-ville entreprise depuis plusieurs années ait tempéré le déclin du commerce de proximité.

V. LES EQUIPEMENTS DE SERVICE AUX HABITANTS

5.1. LES ECOLES ELEMENTAIRES ET MATERNELLES

La commune comprend 16 écoles élémentaires (dont l'école provisoire de la Papeterie) et 15 écoles maternelles publiques relativement bien réparties sur le territoire communal. Elle accueille également un groupe scolaire privé (école catholique Sainte-Marie).

Entre 1985 et 1994, les effectifs scolaires ont augmenté régulièrement.

Dans certaines écoles maternelles, ces effectifs avaient augmenté de façon plus importante : L'Indienne, Léon Cassé, Montagne des Glaises, Pablo Picasso, Joliot-Curie, Théodore Steeg et Pauline Kergomard.

Après une petite érosion au début des années 2000, les effectifs des écoles maternelles de la commune ont connu une légère augmentation pour dépasser le seuil des 2 000 élèves en 2005-2006. Cela correspondait à un accroissement d'une cinquantaine d'élèves par rapport à 1999-2000.

A la rentrée 2012/2013, on dénombre 2351 élèves répartis dans 92 classes en maternelle sur l'ensemble de la commune.

En élémentaire, les effectifs avaient enregistré une diminution de 265 élèves entre les rentrées de « 1999-2000 » et « 2005-2006 ». Le nombre d'élèves s'élevait à 2 700 élèves en 2008.

A la rentrée 2012/2013, on dénombre 3170 élèves répartis en 124 classes (3082 élèves) et 8 CLIS (88 élèves).

ECOLES MATERNELLES

Ecole maternelle Théodore-Steeg, 20 rue des Marais

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	139	124	139	155
nb de classes	4	4	5	5

La capacité scolaire actuelle est aujourd'hui suffisante.

Ecole maternelle Pauline-Kergomard, 103 boulevard John-Kennedy

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	119	124	111	124
nb de classes	4	4	4	4

La capacité scolaire actuelle est aujourd'hui suffisante.

Il existe une possibilité d'extension lourde avec la création de 2 classes (installation de 2 bungalows).

Ecole maternelle Paul-Langevin, 5 avenue Pierre-Brossolette

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	179	175	193	175
nb de classes	7	7	8	8

La capacité scolaire actuelle est aujourd'hui complète.

Ecole maternelle Léon-Cassé, 21 place Léon-Cassé

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	256	279	276	279
nb de classes	9	9	9	9

La capacité scolaire actuelle est aujourd'hui suffisante.

Ecole maternelle La Source, 78 boulevard Henri-Dunant

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	176	175	158	175
nb de classes	7	7	7	7

L'école est aujourd'hui complète : une demande d'ouverture différée a été réalisée.

Dans le cadre du programme de renouvellement urbain et pour répondre aux besoins générés par les nouvelles constructions, le groupe scolaire La Source sera réhabilité avec une extension et une construction d'une restauration scolaire.

Ecole maternelle La Nacelle, 11 rue Bernardin-de-Saint-Pierre

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	172	175	170	175
nb de classes	7	7	7	7

Un projet de réhabilitation de cette école est programmé.

Une possibilité d'extension lourde existe avec la création de 2 classes (installation de 2 bungalows en bout d'école). Cette opération reste néanmoins difficile à réaliser.

Ecole maternelle Henri-Wallon, 19 rue Marchand

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	99	99	99	99
nb de classes	4	4	4	4

La structure actuelle de l'école ne permet aucune augmentation des effectifs. Chaque année, les élèves supplémentaires sont dirigés vers l'école Léon-Cassé.

Ecole maternelle Arthur-Rimbaud, 9 rue Auguste-Renoir

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	72	100	85	100
nb de classes	4	4	4	4

La capacité d'accueil actuelle est suffisante.
Un projet de réhabilitation de cette école est programmé.

Ecole maternelle Joliot-Curie, 99 rue George-Le-Dû

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	109	100	108	100
nb de classes	4	4	4	4

La capacité actuelle d'accueil est suffisante.
Les seules possibilités d'extension sont réalisables dans l'espace de l'école élémentaire avec mise aux normes des classes obligatoire. Cette solution est délicate.

Ecole maternelle Charles-Baudelaire, 9 rue Auguste-Renoir

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	103	125	102	125
nb de classes	5	5	4	5

La capacité d'accueil actuelle est suffisante.
Un projet de réhabilitation de cette école est programmé.

Ecole maternelle Jean-Macé, 51 rue Emile-Zola

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	134	150	135	150
nb de classes	6	6	6	6

La capacité d'accueil actuelle est suffisante.
Des travaux dans les anciens logements permettraient de réinstaller la classe aujourd'hui transplantée dans l'école élémentaire.

Ecole Pasteur, 66 rue Saint-Spire

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	177	186	192	186
nb de classes	6	6	6	6

Un projet de reconstruction de l'école est programmé : les nouveaux bâtiments seront livrés en juin 2011.

Ecole maternelle Le Paradis, 11 rue de Paradis

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	128	125	124	125
nb de classes	5	5	5	5

La capacité d'accueil actuelle est suffisante.

Ecole maternelle l'Indienne, 24/26 avenue Chantemerle

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	166	186	175	186
nb de classes	6	6	6	6

La capacité d'accueil actuelle est suffisante.

Ecole maternelle de la Montagne-des-Glaises, 6 rue Henri-Matisse

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	223	250	223	250
nb de classes	10	10	10	11

La capacité d'accueil actuelle est suffisante.
Un projet de réhabilitation de cette école est programmé.

Ecole maternelle de la Papeterie

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	Nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	-	-	61	-
nb de classes	-	-	2	4

ECOLES ELEMENTAIRES

Ecole élémentaire Joliot-Curie, 95 rue George-Le-Dû

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	140	150	155	150
nb de classes	6	6	6	6

Il existe une possibilité d'extension légère¹ de cette école : 2 classes grâce au réaménagement de salles d'études + 4 salles occupées par l'Accueil de Loisirs Sans Hébergement (vides en septembre 2011).

¹ Extension légère : Bâti existant, réaménagement de salles de classe existantes
Extension lourde : Création de salles de classe (logements existants, mise en place de modulaires...)

Ecole élémentaire Jules-Ferry, 14 rue Marchand

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	273 dont 14 CLIS	275	277 dont 11 CLIS	275
nb de classes	10+1 CLIS	10	10+ 1 CLIS	10

Ecole élémentaire La Nacelle, 11 rue Bernardin-de-Saint-Pierre

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	243	250	246	250
nb de classes	10	10	10	10

Un projet de réhabilitation de l'école de La Nacelle est programmé.

Ecole élémentaire Paul-Bert, 19 boulevard Combes- Marnès

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	248 dont 12 CLIS	247	258 dont 12 CLIS	247
nb de classes	9 + 1 CLIS	9	9 + 1 CLIS	9

Ecole élémentaire Paul Langevin, 5 avenue Pierre-Brossolette

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	221	225	236 dont 18 CLIS	225
nb de classes	9 + 2 CLIS	9 + 2 CLIS	9 + 2 CLIS	9 + 2 CLIS

Le projet de renouvellement urbain du secteur de Montconseil prévoit la reconstruction cette école, sur le même site.

Ecole élémentaire Paul Eluard, 78 boulevard Henri-Dunant

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	262 dont 12 CLIS	250	281 +12 CLIS	250
nb de classes	10 + 1 CLIS	10 + 1 CLIS	11 + 1 CLIS	10 + 1 CLIS

Ecole élémentaire Théodore-Steege, 20 rue Paul-Bert

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	215	220	203	220
nb de classes	8	8	8	8

Ecole élémentaire du Pressoir-Prompt, 103 boulevard John-Kennedy

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	157	165	185	165
nb de classes	6	6	7	6

Ecole élémentaire Le Paradis, rue de l'Enfer

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	126	150	136	150
nb de classes	6	6	6	6

Ecole élémentaire des Quatre-Vents, 7 rue Auguste-Renoir

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	139 dont 12 CLIS	150	122 + 12 CLIS	150
nb de classes	6 + 1 CLIS	6	5 + 1 CLIS	6

Un projet de réhabilitation est programmé pour cette école. Il s'agit du programme « écoles bleues ».

Ecole élémentaire Picasso, 5 rue Pablo-Picasso

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	238	275	258	275
nb de classes	11	11	11	11

La capacité actuelle d'accueil de cette école est suffisante.

Ecole élémentaire Jean-Macé, 38 rue Charles-Robin

	année 2010/2011		année 2011/2012 (prévision)	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	213 dont 13 CLIS	225	217 dont 11 CLIS	225
nb de classes	9 + 1 CLIS	9 + 1 CLIS	9 + 1 CLIS	9 + 1 CLIS

La capacité actuelle d'accueil de cette école est suffisante.

Ecole élémentaire Jacques-Prévert, 5 rue Auguste-Renoir

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	156	175	146	175
nb de classes	7	7	6	7

La capacité actuelle d'accueil de cette école est suffisante. Projet de réhabilitation à mener sur cette école.

Ecole Galignani, 8 boulevard Créte

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	160	192.5	162	192.5
nb de classes	7	7	6	7

Ecole Elémentaire Jacques Bourgoin,

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	-	-	126 dont 12 CLIS	-
nb de classes	-	-	8	-

Ecole provisoire de la Papeterie

	année 2011/2012		année 2012/2013	
	nombre	capacité	nombre	capacité
nb d'élèves	-	-	62	-
nb de classes	-	-	3	4

Ecole La Source,

Possède actuellement 10 classes. Prochainement l'ouverture d'une CLIS est prévue.

5.2. LES PROJETS D'ECOLE

Compte-tenu des prévisions en matière d'arrivée de nouveaux élèves et de la capacité d'accueil actuelle des écoles maternelles et élémentaire, de nouveaux projets ont été mis en œuvre pour prévenir les besoins en classes nouvelles. Il s'agit d'une part de projets de réhabilitation et extension d'écoles ou groupes scolaires existants, et d'autre part, de la construction de nouvelles structures. Une grande partie de ces projets permettra de prendre en compte les besoins supplémentaires créés pour la rentrée 2012-2013.

- Ecole maternelle Pasteur :
Située 6 rue du Bas-Coudray, l'école maternelle Pasteur est composée de 7 classes, d'un accueil pré et post scolaire et d'une restauration. La livraison de cette école a été réalisée pour la rentrée 2011.
- Ecole élémentaire et centre de loisirs (CLHS) Jean-Macé :
Située rue Robin, l'école élémentaire Jean Macé sera composée de 11 classes, 1 CLIS, 1 CLIN, 4 salles d'activités. L'école a été ouverte pour la rentrée 2011 mais la fin des travaux interviendra qu'en mars 2012.

- La réhabilitation des « écoles bleues » : écoles Jacques-Prévert, Arthur-Rimbaud, Quatre-Vents et Charles-Baudelaire.
Cette opération consiste à remettre en conformité et à améliorer les performances énergétiques de l'ensemble des écoles bleues. Ces travaux seront réalisés dans le courant de l'année 2012
- Reconstruction du groupe scolaire Paul-Langevin : l'actuel groupe scolaire Paul-Langevin date des années 1960. Vu son état de dégradation, seule la reconstruction d'un nouveau groupe scolaire a pu être envisagée. Ce nouveau groupe sera redimensionné pour tenir compte de l'évolution du quartier et en complémentarité avec le groupe scolaire Paul-Eluard La Source – qui fera lui-même l'objet d'une rénovation. Le futur groupe scolaire Paul-Langevin comprendra 8 classes de maternelle, 8 classes d'élémentaire et 2 CLIS soit 26 classes (avec une moyenne de 25 élèves par classe et 12 élèves par classe pour les CLIS) soit une capacité d'accueil de 624 élèves.
- Ecole Paul Eluard La Source : 6 maternelles et 10 élémentaires +1 CLIS (Classe d'Inclusion Scolaire). En complémentarité avec le groupe scolaire Paul Langevin, une restauration collective sera construite afin d'accueillir l'ensemble des élèves des 2 écoles.
- L'ancienne école d'infirmière et le centre de radiologie vont être réhabilités afin de devenir un nouveau groupe scolaire. Il comprendra 8 classes de maternelle et 8 classes d'élémentaire.
- La relocalisation de l'école d'infirmière est en cours d'étude dans le secteur des Tarterêts à proximité du collège. La proximité de cette infrastructure avec le CHSF serait favorable pour son fonctionnement.
- **Ecole élémentaire de la Montagne-des-Glaives (6 rue Henri-Matisse)**. Le projet prévoit une réhabilitation et une extension légère
- **Ecole maternelle Pablo Picasso (5 rue Pablo-Picasso)**
Le projet prévoit une démolition puis reconstruction de l'école pour aboutir à 13 classes. Un centre de loisirs sans hébergement (CLSH) de 8 salles d'activité et une restauration compléteront les lieux. Les enfants seront déplacés dans une école provisoire (10 classes) pendant cette période.
- Projet de réhabilitation du groupe scolaire La Nacelle : l'école maternelle fera l'objet d'un réaménagement permettant l'augmentation du nombre de classes (9 classes contre 7 actuellement) et l'école élémentaire comprendra 12 classes contre 10 actuellement.
- La papeterie : Sur le secteur de la Papeterie, un groupe scolaire de 16 classes élémentaires et maternelles est en projet sur la phase 2 de l'opération. Pendant les travaux de l'ensemble de l'opération, une école provisoire de 8 classes a été mise en service, à la rentrée 2012, pour accueillir les nouveaux arrivants.

5.3. LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE

La commune compte 4 collèges (Louise Michel, La Nacelle, Chantemerle et les Tarterêts Léopold Sédar Senghor) et 1 lycée (Robert Doisneau) : un lycée d'enseignement général, technologique et d'enseignement professionnel.

Dans l'enceinte du lycée, la construction d'un théâtre est en projet.

La commune accueille également sur son territoire un collège (Saint-Spire) et un lycée (Saint-Léon) privés.

5.4. LES EQUIPEMENTS PERISCOLAIRES

Existent :

- 7 centres de Loisirs Maternels qui accueillent un total de 27 545 jours enfants en 2002
- 12 centres d'accueil périscolaires qui prennent en charge un total de 51 568 jours enfants en 2002
- 4 centres de Loisirs Elémentaires qui accueillent un total de 21 888 jours enfants en 2002
- 3 accueils de quartiers qui accueillent un total de 9 301 jours enfants pour le 2^{ème} semestre 2002
- 2 haltes-garderies (27 places)
- 1 ludothèque.
- 1 crèche familiale : chanteprince
- 2 crèches collectives : les Gallopins et le Petit Poucet
- 1 multi accueil Tom Pouce
- Relais assistantes maternelles

Les demandes de places en crèche (pour les Galopins, Le petit Poucet, Chanteprince et le multi accueil Tom Pouce) sont relativement moins importantes au cours des années 2009 et 2010 que pour l'année 2008 qui enregistrait alors 895 demandes contre respectivement 779 et 796. Ces demandes n'ont été satisfaites que de 19% en 2008, de 16% en 2009 et de 19% en 2010.

Le nombre d'enfant en attente de l'attribution d'une place de crèche à Corbeil-Essonnes est de 728 pour l'année 2008, de 658 pour 2009, de 642 pour 2010 et enfin de 766 pour 2011. Une fois de plus, l'année 2008 enregistre un fort taux de demande et un nombre important d'enfants en attente. L'année 2011 connaît également un taux d'attente important.

Pour l'année 2011, le pourcentage de familles en attente de place dans une crèche est plus important, comparativement à la population totale du quartier, au Tarterêts (15%), à Montconseil (11%) ainsi que dans le centre-ville (38%).

L'opération de la Papeterie et celle de la Proue (rue du Bas Coudray) accueilleront 2 nouvelles crèches privées, permettant ainsi de compléter et de diversifier l'offre sur la commune.

5.5. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

Le service des sports de la ville a réalisé une étude indiquant un indice de vétusté des installations : L'indice 1 représente un bon état alors qu'un indice de 10 représente un état de vétusté avancé.

INSTALLATIONS INTERIEURES :

Existent :

- 1 palais des sports (géré par la Communauté d'Agglomération Seine-Essonne) comprenant :
 - 1 gymnase omnisports
 - 1 gymnase « A »
 - 1 dojo
 - 1 salle d'escrime
 - 1 salle de danse
 - 1 salle polyvalente
 - 1 salle de combats
 - 1 annexe comprenant 1 salle de « baby gym » et 1 salle de gymnastique

INDICE : 7

- 6 gymnases :

Louise Michel (1 « gym C » omnisports, 1 mur d'escalade) → **INDICE 3**
Montconseil (1 « gym C » omnisports et 1 terrain d'évolution) → **INDICE 9**
La Nacelle (1 « gym C » omnisports, 1 salle de tennis de table, 1 terrain d'évolution) → **INDICE 3**
Maurice Broguet (1 « gym C » omnisports, 1 dojo) → **INDICE 3**
Hauts Tarterêts (1 « gym C » omnisports) → **INDICE 7**
Bas Tarterêts (1 « gym B » omnisports) → **INDICE 7**

Autres installations intérieures :

1 Espace Sports comprenant une salle de combat (Tarterêts)
1 stade nautique (2 bassins, 1 pataugeoire et 1 fosse à plonger)
1 salle de billard
1 maison des Sports (siège de l'ASCE, de l'OS, du CDOS, du judo et du cyclotourisme)

INSTALLATIONS EXTERIEURES :

Le stade de Robinson (rue Fernand Laguide) :

5 terrains de Football
2 terrains de rugby
→ **INDICE 6**

Le Stade Mercier (boulevard Henri Dunant) :

1 salle de musculation,
1 piste d'athlétisme,
1 terrain de football en herbe
→ **INDICE 7 (piste d'athlétisme en mauvais état, tribune à réhabiliter)**

Le Stade Roger (rue du Bas Coudray) :

17 courts de tennis dont 4 couverts
→ **INDICE 7 (plusieurs cours de tennis nécessitent une réhabilitation lourde)**

9 terrains de boules ou de pétanque

4 bases nautiques (aviron, voile, canoë-kayak, motonautisme)

La ville dispose également de 15 terrains multisports extérieurs.

Quartier centre ville (2 buts de Handball et 2 buts de Basketball)

- Plateau allée Aristide Briand

Quartier des Tarterêts :

-Plateau Montagne des glaises : 2 buts de Handball et 2 buts de Basketball
-Plateau Stratkelvin : 2 buts de Handball et 2 buts de Basketball
-Plateau (derrière la halle du marché) : 2 buts de Handball et 2 buts de Basketball
-Plateau Espaces verts (à l'emplacement des anciennes tours) : 2 buts de Handball

Quartier Montconseil :

- Plateau Gymnase : 2 buts de Handball et 4 buts de Basketball
- Plateau Chapelle : 2 buts de Basketball et 2 buts de Handball

Quartier Ermitage : 2 buts de Handball et 2 buts de Basketball

Quartier Pressoir-Prompt : 2 buts de Handball

Quartier La Nacelle :

- Plateau Gymnase : 2 buts de Handball et 4 buts de Basketball

- Plateau (le long de l'Essonne) : 2 buts de Handball et 2 buts de Basketball

Quartier Moulin-Galant :

- Plateau Steeg : 2 buts de Handball et 2 buts de Basketball

Quartier Rive Droite :

- Plateau Stanislas Darblay : 2 buts de Handball et 2 buts de Basketball

Quartier Centre-ville :

- Plateau Jacques Bourgoïn : 2 buts de Handball et 2 buts de Basketball

Quartier Allées de l'Essonne : 2 buts de Basketball

L'état des équipements sportifs :

Sur les 6 gymnases existants à Corbeil-Essonnes, 4 ont été construits avant les années 90 : Gymnase Bas Tarterêts en 1960, Hauts Tarterêt en 1970, Montconseil en 1970 et La Nacelle en 1980.

L'étude des indices attribués aux différents équipements souligne que trois gymnases sont considérés aujourd'hui comme étant peu détériorés : Gymnase Maurice Broguet, Louise Michel et la Nacelle.

Le gymnase de Montconseil est considéré comme étant le plus dégradé. Les deux gymnases des Tarterêts sont également relativement vétustes.

Les trois stades existants (Robinson, Mercier, et Roger) possèdent quelques éléments à réhabiliter : la piste d'athlétisme et les tribunes pour le stade Mercier, deux courts de tennis en terre battue et diverses détériorations pour le stade Roger. Actuellement, trois courts de tennis sont déjà en travaux. Par ailleurs, les 4 bases nautiques en bord de Seine sont également en rénovation.

Il est également prévu de réaménager le stade Robinson en complexe sportif omnisport afin de répondre à une pratique sportive large. Enfin, il apparaît nécessaire, pour répondre aux besoins identifiés, de créer 2 gymnases omnisports évolutifs dont un exclusivement dédié à la gym, la danse et la GR.

5.6. LES EQUIPEMENTS CULTUELS, CULTURELS ET DE LOISIRS

EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS :

Existent :

- 1 théâtre (géré par la communauté d'agglomération Seine-Essonnes)
- 1 cinéma
- 3 médiathèques
- 1 ludothèque
- 2 lieux d'expositions temporaires (la Commanderie Saint-Jean et la Galerie Saint-Spire)
- 1 maison des jeunes et de la culture
- 6 espaces-villes
- 1 conservatoire municipal
- 1 galerie d'art
- 6 maisons de quartier
- 2 salles de concert

Les projets :

- Agrandissement du Palais des Sports

Sur les terrains de l'ancien hôpital Gilles de Corbeil, la communauté d'agglomération Seine-Essonne prévoit la construction d'une salle des fêtes, dite Palais des Cultures, afin de répondre à une demande de grands espaces pour réaliser des manifestations.

La réalisation de cet équipement intercommunal permettra d'offrir aux populations de nos cinq villes une structure dotée d'une capacité d'accueil fixée à 2.500 places, sachant que la grande salle, modulable, pourra également se transformer en trois espaces de 400 m² chacun. L'ouverture de cette salle est prévue en 2014. Parallèlement, la rénovation extérieure et intérieure du Théâtre (réouverture prévue courant 2014) permettra de compléter une offre d'équipements culturels de qualité.

EQUIPEMENTS CULTUELS :

La Cathédrale Saint Spire dans le centre ville de Corbeil,
La Chapelle Notre Dame de la Paix à Montconseil,
L'église Saint Etienne à Essonnes,
L'église Saint Joseph aux Tarterêts,
L'église Saint Paul dans la rue du Chêne,
Le temple sur les Allées Aristide-Briand,
L'église Evangélique « Baptiste de Corbeil » à proximité de la gare,
2 salles paroissiales,
1 mosquée aux Tarterêts,

5.7. LES EQUIPEMENTS SOCIO-MEDICAUX

Existent :

- Centre communal d'action sociale
- Centre municipal de santé
- Externat médico-pédagogique
- Centre social des Tarterêts
- Centre Médico Psycho-Pédagogique
- 2 Centres de PMI
- OPHS
- Centre Hospitalier Intercommunal de Corbeil-Essonnes et de l'agglomération d'Evry
- 2 maisons de retraite
- 3 Cliniques privées
- centre départementale de prévention santé
- une maison départementale des solidarités
- un centre de santé dentaire
- centre municipal de santé
- Centre hospitalier sud francilien

En projet :

Dans le cadre des projets ANRU et de la création de la ZAC de la Montagnes des Glaises, une maison pluridisciplinaire de santé est prévue. De plus sur ce secteur, un foyer-logement pour les retraités est également en projet.

L'opération de la Papeterie accueillera, quant à elle, une maison d'accueil spécialisée.

Le rapport « **Les soins en libéral – Etat des lieux et perspectives** » élaboré par l'Association Regroupement Implantation Redéploiement – Ile-de-France **en 2008** a permis de réaliser un diagnostic sur l'offre sanitaire existant à Corbeil-Essonnes, et d'établir un certain nombre de recommandations.

L'offre de soins hospitalière publique et privée provient du centre hospitalier Sud-Francilien. En 2007, cet hôpital était composé de 1 068 lits et places, de 40 lits et places en soins longue durée. Le nombre de séjours était de 38 924 en 2006.

Les séjours effectués par des patients résidant à Corbeil-Essonnes étaient au nombre de 13 428 en 2006, répartis comme suit :

- 44% au Centre Hospitalier Sud-Francilien de Corbeil-Essonnes
- 23% dans un autre établissement
- 19% au CMCO d'Evry
- 7% à la clinique de l'Essonne à Evry
- 6% à l'hôpital Clémenceau de Champcueil
- 1% à l'hôpital privé Claude Galien à Quincy-sous-Sénart.

Le taux de fuite était de 56.4% en 2006. Il s'agit du rapport entre le nombre de séjours de la zone géographique par rapport au nombre total de séjours issus de la zone sélectionnée.

L'offre de soins libérale était composée de (fichiers de l'assurance maladie au 1^{er} septembre 2007) 78 médecins en activité dont 34 omnipraticiens et 44 spécialistes.

Le tableau suivant présente la densité de l'offre de soins libérale pour 10 000 habitants (recensement 2004-2006) :

médecins	Corbeil-Essonnes	Essonne	Ile-de-France
généralistes	-		
omnipraticiens	8.3	8.7	9.0
spécialistes	10.7	7.8	11.5
total	19.0	16.5	20.5

omnipraticiens	34
médecins à exercice particulier	5
dont généralistes	29

Les médecins à exercice particulier sont :

- un acupuncteur
- un allergologue
- un médecin du sport
- angiologue
- un échotomographe.

L'âge moyen des médecins est relativement élevé :

- médecine générale : 52 ans
- ORL – gastro-entérologie : 52 ans
- Pédiatrie : 52 ans
- Ophtalmologie : 53 ans
- Pathologie cardio-vasculaire : 54 ans
- Dermatologie : 54 ans
- Gynécologie : 55 ans
- Rhumatologie : 55 ans.

L'offre de soins des professions paramédicales est la suivante :

- 18 infirmiers en activité
 - 4.4/10 000 habitants à Corbeil-Essonnes
 - 4.5/10 000 habitants en Essonne
 - 4.2/10 000 habitants en Ile-de-France.
- 16 masseurs-kinésithérapeutes :
 - 3.9/10 000 habitants à Corbeil-Essonnes
 - 6.3/10 000 habitants en Essonne
 - 7.1/10 000 habitants en Ile-de-France.
- 7 pédicures-podologues
 - 1.7/10 000 habitants à Corbeil-Essonnes
 - 1.8/10 000 habitants en Essonne

- 2.1/10 000 habitants en Ile-de-France.
- 4 orthophonistes
 - 1/10 000 habitants à Corbeil-Essonnes
 - 2.1/10 000 habitants en Essonne
 - 2.3/10 000 habitants en Ile-de-France.
- 2 orthoptistes
 - 0.5/10 000 habitants à Corbeil-Essonnes
 - 0.4/10 000 habitants en Essonne
 - 2.1/10 000 habitants en Ile-de-France.
- 22 chirurgiens - dentistes
 - 5.4/10 000 habitants à Corbeil-Essonnes
 - 5.5/10 000 habitants en Essonne
 - 7/10 000 habitants en Ile-de-France.
- 1 sage-femme
- 12 officines
 - 2.9/10 000 habitants à Corbeil-Essonnes
 - 3.5/10 000 habitants en Essonne
 - 3.9/10 000 habitants en Ile-de-France.
- 2 laboratoires d'analyses médicales
- 149 professionnels de santé dont 98 exerçant en groupe (taux de regroupement de 66%)
- 2 centres de santé :
 - le centre dentaire de la CPAM (9 chirurgiens – dentistes et 3 orthophonistes) avec 23 584 passages annuels
 - le centre médico-social municipal.

Plusieurs réseaux de santé existent :

- Diabète : Revedials
- Gérontologie : Spes
- Autres : Romdes, Hippocampes
- Cancérologie : Essononco.

Il existe 1 permanence de soins : la Maison médicale de garde située dans l'hôpital mais qui fonctionne à temps partiel le week end seulement. Aux Tarterêts, la permanence de soins est organisée le samedi car SOS médecin ne se déplace pas dans ce quartier.

Diagnostic de l'offre sanitaire :

Points faibles :

- une densité en médecine générale inférieure à la moyenne régionale (8 généralistes pour 10 000 habitants contre 9.0 en IDF)
- des effectifs insuffisants également pour les masseurs kinésithérapeutes, les orthophonistes et les chirurgiens dentistes
- une inégale répartition de l'offre de soins sur le territoire avec un déficit marqué dans le quartier des Tarterêts :
 - une densité de médecins généralistes inférieure de moitié à la moyenne observée en centre-ville
 - absence de médecins spécialistes

- un isolement important des professionnels de santé y exerçant
- des professionnels de santé ayant des difficultés à faire face à la demande de soins de la population
- un déséquilibre dans le renouvellement des professionnels libéraux depuis 2000 notamment pour les médecins (taux de renouvellement de 60%), les masseurs kinésithérapeutes (20%) et les chirurgiens dentistes 60%)
- des honoraires pour les médecins spécialistes inférieurs à la moyenne régionale
- des professionnels inquiets de l'érosion de l'offre de soins, notamment dans le quartier des Tarterêts avec trois départs programmés prochainement en médecine générale sur cinq médecins installés
- des centres de santé municipaux en perte de vitesse qui participent à la diminution de l'offre de soins, notamment à cause de difficultés de recrutement des professionnels de santé.

Points forts :

- une ville jeune et dynamique avec un réel potentiel économique et social
- une densité de médecins spécialistes supérieure à la moyenne départementale et proche de la moyenne régionale avec une bonne présence médicale dans les principales spécialités de premier recours (ophtalmologie, gynécologie, dermatologie)
- plusieurs projets de renouvellement urbain
- des projets sanitaires : nouvel hôpital Sud Francilien en 2011, création d'un pôle de santé aux Tarterêts
- une grande motivation des médecins du quartier des Tarterêts pour mieux organiser les soins et réfléchir à de nouvelles formes d'organisation
- des honoraires pour les médecins généralistes supérieurs à la moyenne régionale
- un atelier de santé ville.

Objectifs :

- ✓ Implanter un ou plusieurs pôles médicaux pluridisciplinaires dans les conditions suivantes :
 - Surface estimée par unité de soins : environ 400 à 500 m² (surfaces à préciser)
 - Total équipe soignante : entre 12 et 15 professionnels de santé libéraux.
- ✓ Consolider rapidement l'offre de soins existante dans le quartier des Tarterêts
- ✓ Prévoir un aménagement progressif de l'offre de soins dans le centre-ville en le rendant plus attractif pour les jeunes médecins.

5.8. AUTRES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Existent :

- Usine des eaux
- Cadastre départemental
- Centre des Impôts
- Perception
- Trésorerie générale
- Recette municipale
- Caserne des pompiers
- Commissariat de Police
- Gendarmerie
- Poste Corbeil
- Poste Essonnes
- 2 annexes de poste aux Tarterêts et à Montconseil
- Sécurité sociale
- Maison d'arrêt
- Pole emploi
- Le Port Saint-Nicolas

Equipements	
Points positifs	Points négatifs
Un bon niveau d'équipement correspondant à l'importance de sa population	
Des projets de construction ou de réhabilitation d'écoles maternelles et élémentaires en cours de réalisation ou à venir	Des équipements scolaires (maternelle et élémentaire) saturés à courte échéance
Equipements de santé : une densité de médecins spécialistes supérieure à la moyenne départementale, l'ouverture du nouvel Hôpital Sud Francilien en 2011, la création d'un pôle de santé aux Tarterêts	Equipements de santé : une densité en médecine générale inférieure à la moyenne générale, des centres de santé municipaux en perte de vitesse, une inégale répartition de l'offre de soins, des effectifs insuffisants pour les kinésithérapeutes, les orthophonistes et les chirurgiens dentistes
Une offre d'infrastructures sportives diversifiées, permettant la pratique de sports peu fréquent (escalade, canoë-kayak, Boule lyonnaise, plongée...)	Les équipements sont anciens et leurs utilisations très fréquentes les a rendus en partie vétuste. La réhabilitation des infrastructures semble indispensable.
Présence d'équipements ou services départementaux gérés par l'Etat contribuant à la qualité de vie de Corbeil-Essonnes	

5.9. BESOINS REPERTORIES

Une estimation des besoins en équipements scolaires réalisée par les services scolaires de la Ville ont montré la saturation d'une partie des écoles maternelles et élémentaires de la commune à courte échéance. Deux nouvelles écoles (une maternelle et une primaire) seront livrées pour la rentrée 2011-2012 (rue Bas-Coudray et rue Robin) et divers projets de réhabilitation sont en cours ou sont programmés. L'ensemble de ces opérations devraient répondre aux besoins en classes supplémentaires pour la rentrée scolaire 2012-2013. Toutefois, compte-tenu des hypothèses de croissance de population prévues pour la période 2011-2018, il sera nécessaire de poursuivre le réajustement de la capacité d'accueil d'une partie des écoles maternelles et élémentaires à partir de 2014. La reconversion de l'école d'infirmières et du centre de radiologie en groupe scolaire à plus longue échéance devra permettre encore d'accroître l'offre existante. Par ailleurs, l'offre d'équipements liée à la petite enfance doit être augmentée pour prendre en compte un taux de natalité exceptionnellement élevé (20.3‰ en 2007) et en augmentation depuis 1990.

L'étude réalisée par l'Association « Regroupement Implantation Redéploiement – Ile-de-France » en 2008 indique la nécessité :

- d'implanter un ou plusieurs pôles médicaux pluridisciplinaires
- de consolider offre de soins dans le quartier des Tarterêts
- d'aménager progressivement l'offre de soins en centre-ville en le rendant plus attractif pour les jeunes médecins.

ANNEXES

Annexe 1 : Cahier de recommandations architecturales

Annexe 2 : Inventaire des arbres remarquables

ANNEXE 1 : Cahier de recommandations architecturales



SOMMAIRE

Avant-propos	p. 209
Le terrain	p. 210
L'implantation	p. 211
Les volumes et les extensions	p. 215
Les toitures	p. 217
Les façades	p. 222
Les ouvertures	p. 224
Les clôtures	p. 229
Le rapport de la construction avec la végétation	p. 231
Lexique	p. 232

Avant-propos

Situé à environ 50 minutes de Paris, et à une heure des pôles d'emplois de Rungis et Orly par RER, tout en proposant une activité économique dynamique (19 043 emplois en 2007, +1024 emplois depuis 1999), Corbeil-Essonnes présente un visage attractif. La présence de zones mutables et de quelques réserves foncières annonce donc de légères modifications morphologiques sur la commune.

Ces modifications s'accompagneront naturellement de nouvelles constructions et de réhabilitations de bâtiments existants : logements mais aussi, commerces, équipements et bureaux.

Afin de préserver le patrimoine Corbeil-Essonnois tout en permettant à la ville de poursuivre son développement, la commune a décidé de se doter d'un cahier de recommandations architecturales.

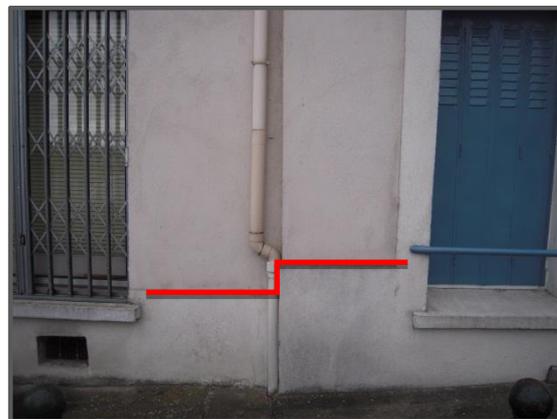
Se voulant un complément détaillé et illustré à l'article 11 du règlement du PLU, ce cahier s'adresse à tous les acteurs de la construction et définit les grands enjeux architecturaux que la commune souhaite mettre en place sur son territoire. Bien que n'ayant pas une valeur réglementaire impérative, il a pour but de servir de ligne directrice aux concepteurs.

En aucun cas ce cahier ne se veut un frein à la recherche architecturale, imposant la simplicité et l'uniformité. Il encourage simplement à ce que chaque projet fasse l'objet d'une réflexion approfondie, afin de garantir une bonne insertion de la construction dans son environnement.

Ce faisant, l'identité et la cohérence urbaine de Corbeil-Essonnes s'en trouveront renforcées.

Le terrain

Pour les constructions s'implantant sur des terrains pentus, la facilité consistant à créer artificiellement une plate-forme à l'aide d'un bulldozer est à éviter : **c'est à la construction de s'adapter au terrain** et non l'inverse. Construire sur un terrain avec du relief demande donc une étude architecturale particulièrement soignée.



- **S'implanter parallèlement aux lignes de niveaux :**

Il est préférable que les constructions suivent les lignes directrices du site afin de minimiser les travaux de terrassement. C'est-à-dire que la plus grande longueur de la construction doit être parallèle aux courbes de niveau.



- **Situation du garage :**

Il arrive que la construction se trouve sur rez-de-chaussée surélevé, le sous-sol étant en réalité de plain-pied et occupé par le garage. **Cette situation est à éviter** car elle engendre généralement des proportions peu esthétiques, et les habitants se retrouvent en hauteur, coupés du sol, et ne pouvant donc pas profiter optimalement du jardin.

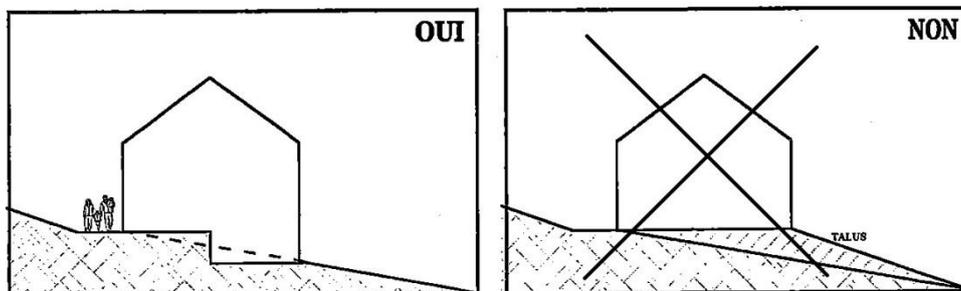


Maison « surélevé » avec garage au rez-de-chaussée

D'autres solutions, comme par exemple un stationnement semi-enterré ou au contraire un stationnement à l'étage si ce dernier se situe par derrière en partie haute du terrain, sont préférables.

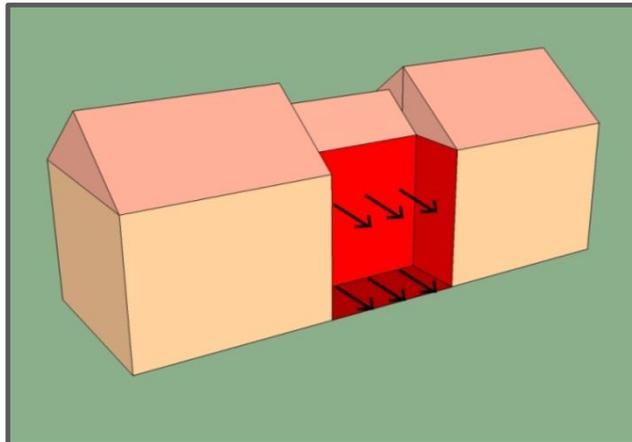
➤ **Faire d'un obstacle un atout architectural**

La composition interne de la construction peut être rythmée par le relief. La création de demi-niveaux peut par exemple permettre d'animer une pièce.



L'implantation

L'implantation de la construction doit s'adapter aux bâtiments environnants. Dans les secteurs où l'urbanisation est la plus dense (Vieux-Corbeil, Centre-Essones) l'implantation à l'alignement sera demandée afin de préserver une unité du front bâti et d'éviter les « dents creuses ». Dans des quartiers moins denses en revanche, la règle peut varier selon que les constructions environnantes soient en retrait ou à l'alignement, l'important étant de s'inscrire harmonieusement dans le paysage.



Nouvelle construction venant combler une dent creuse

➤ Dans le cas d'un alignement obligatoire :

Dans le centre ancien et les secteurs denses, Tout terrain doit comporter au minimum un élément bâti à l'alignement actuel ou futur afin de constituer un front urbain. Toutefois en cas de construction implantée en retrait par rapport à l'alignement sur un terrain voisin, **les constructions peuvent être implantées partiellement en recul en continuité avec la façade du bâtiment** voisin afin de ne pas dégager un pignon.

Par ailleurs, si l'alignement doit, comme dit plus haut, permettre de préserver une unité du front bâti, il faut éviter de tomber dans **l'écueil qui consisterait à se retrouver avec une façade totalement monotone** et un effet de masse homogène.

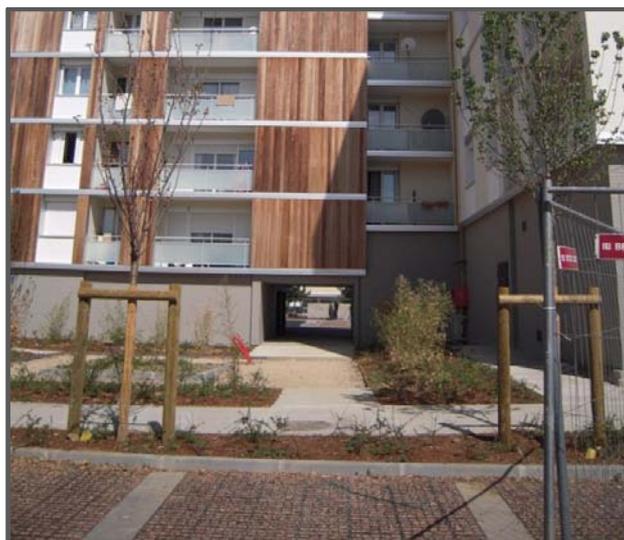
Ainsi, **il convient de rythmer les façades** par plusieurs moyens (utiliser différents matériaux, alterner les couleurs, jouer sur les volumes...). Une autre solution est de créer des transparences au niveau des rez-de-chaussée, par l'intermédiaire de porches par exemple. Dans le cas de logements collectifs, cela peut aussi consister en la réalisation de coupures permettant de voir l'intérieur des îlots.



Exemple de façade rythmé sur nouveau collectif, Boulevard Henri Dunant



Sur du bâti plus ancien, dans le Vieux-Corbeil



Coupure permettant de voir « à travers » l'immeuble

➤ **Dans le cas d'un retrait :**

Si le propriétaire souhaite marquer la limite entre espace public et espace privé, cette dernière doit être marquée de façon non-agressive. De manière générale, il est recommandé de traiter l'espace situé entre le domaine public et la construction différemment que l'espace situé entre la construction et le fond de parcelle. Ce dernier étant plus sujet à un usage privatif alors que l'espace entre le domaine public et la construction doit être traité comme un espace de transition.



Espace de transition entre le domaine public et privé

➤ **Orientation de la construction :**

Selon la forme de la parcelle, les constructions peuvent s'organiser différemment. Pour des parcelles étroites et profondes, on verra majoritairement des constructions avec pignon sur rue alors que des implantations parallèles à la voie seront plus fréquentes dans le cas de parcelles moins allongées. On peut aussi voir des implantations de biais par rapport à la voie. Dans tous les cas, **une nouvelle construction**, pour s'intégrer au mieux à son environnement, **doit imiter le schéma d'implantation des constructions voisines**.



Orientation parallèle à la voie



Orientation avec pignon sur rue

Les volumes et les extensions

Là encore, il convient de **s'adapter aux volumes bâtis riverains afin d'assurer une bonne insertion paysagère** de la construction. De manière générale, les formes simples sont préférables, mais une composition volumétrique plus complexe sera bien sur acceptée sous réserve qu'elle soit soigneusement étudiée et qu'elle s'intègre bien dans son environnement.

➤ Effectuer des transitions douces entre petits et grands volumes :

Afin de ne pas avoir d'effet de surplombement trop important entre des constructions de tailles différentes, **les espaces de transitions sont à soigner**. Ainsi, des hauteurs intermédiaires (petits collectifs par exemple) pourront s'insérer entre des grands immeubles et du tissu pavillonnaire.



Transition entre grands collectifs et tissus pavillonnaire

➤ Promouvoir la densité aux carrefours :

En zone urbanisée, à l'intersection de deux voies, la densité est encouragée. Sans toutefois être trop imposante, la masse bâtie pourra être plus importante afin de structurer le paysage urbain. Une solution est que **l'angle de la construction soit traité en biseau**, en suivant le contour de l'intersection.



Angle de rue traité en biseau

➤ **Traitement des extensions :**

Il existe deux types d'extensions : horizontale et verticale. **L'extension verticale est préférable** car elle permet de densifier tout en maintenant l'aération du tissu urbain. Afin d'assurer une bonne intégration paysagère, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures, toiture...), soit dans un style résolument contemporain. Par ailleurs, dans le cas de vérandas, elles seront de préférence implantées en façade « arrière » plutôt que du côté rue.



Extension horizontale, style identique à l'existant

Les toitures

1 - Constructions nouvelles

Les toitures doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

1.1 R Dans le centre ancien et en zone pavillonnaire traditionnelle

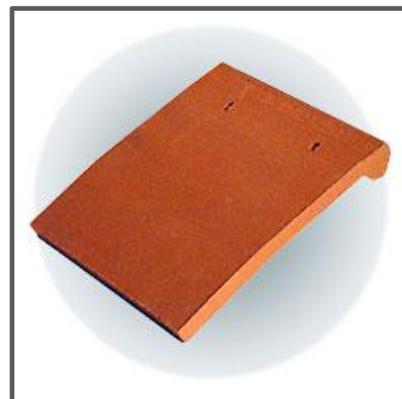
Les toitures seront de préférence à pentes. Les toitures de bâtiments en bande continue seront à deux versants, celles d'immeubles en fin d'alignement pouvant être à trois versants : cette option sera utilisée pour les croisements de rues.

➤ **Toitures à pentes :**

Si elles sont couvertes en tuile, **les toitures à pentes seront de type tuile plate.** Le format de cette tuile devra permettre la pose de **60 à 80 tuiles au m2 environ.** Le ton de la tuile sera rouge terre cuite, « flammé », « sablé », ou « grésé » ; les tons uniformes de toiture sont à éviter.

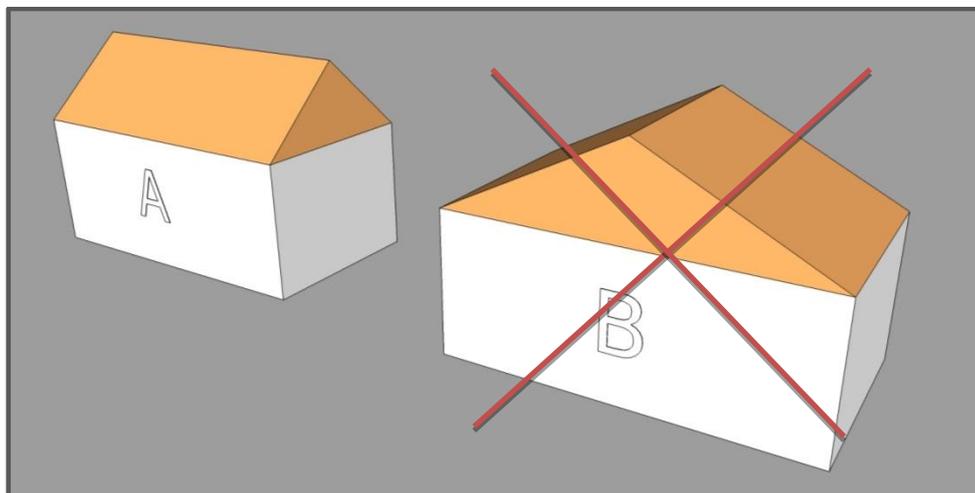


Toiture tuile plate



➤ **Faitage :**

Pour les nouvelles constructions, les toitures devront avoir leur **faitage parallèle à la plus grande longueur** de la construction.



A : faitage dans le sens de la plus grande longueur ; B : faitage dans le sens de la largeur

Si les toitures sont couvertes en ardoises, les éléments de faitage pourront être en ardoise (lignolet), en zinc, ou en terre cuite, selon la tradition. Les éléments de zinguerie suivront le parcours le plus simple. Ils seront en zinc pré-patiné ou naturel.



Faitage en lignolet



Faitage en zinc



Faitage en terre cuite

➤ **Toitures « à la Mansard » :**

Elles sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture. Dans la mesure du possible, les pentes permettront le même type de matériau de couverture sur les rampants et sur les brisis.



1.2 – En zone d’habitat dense et en zone mixte

➤ **Toitures contemporaines :**

Les toitures à faible pentes sont autorisées ainsi que les toitures terrasses si elles sont accessibles et si les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs, chaufferies et installations de climatisation sont dissimulés par des habillages architecturaux.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d’autres formes de toitures sont autorisées (toitures de forme arrondie etc.) sous réserve de leur bonne intégration dans le site.



➤ **Intégrer les superstructures**

Dans le cas de toitures terrasses, on s’efforcera de regrouper tous les ouvrages de superstructures en position centrale, leur éloignement du nu de façade diminuant leur impact visuel en vue rapprochée de la rue.

On recherchera une solution de combles partiels ou tout autre élément de superstructure permettant d’intégrer les gaines de ventilations mécaniques au volume général.

1.3 – En zone d’activités économiques

Les éventuelles toitures en pente seront traitées en zinc ou bac acier. L’utilisation de la tuile, du bardeau bitumineux est interdite.

2 - Constructions existantes

➤ **Réhabilitation :**

Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : **la pente existante, le sens du faîtage et les débords de toiture seront dans la mesure du possible conservés.**

Pour les constructions dont le matériau de couverture d'origine présente un aspect de qualité mais devant être remplacé, remanié ou complété, **le matériau de couverture de remplacement sera identique** ou équivalent au matériau de couverture existant.

➤ **Transformation et extension :**

En cas de transformation de toiture (surélévation...) les toitures de bâtiments en bande continue seront à deux versants, celles d'immeubles en fin d'alignement pouvant être à trois versants : cette option sera utilisée pour les croisements de rues.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des extensions traitées dans l'esprit de l'architecture contemporaine mais devront être de dimensions modestes.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en métal (zinc ou cuivre) le plastique est interdit.



Toiture à trois versants en croisement de rue

Les façades

Les différents murs doivent présenter un aspect et une couleur **en harmonie avec les constructions avoisinantes**.

1 - Constructions nouvelles

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnels : pierre, plâtre, chaux et sable teinté.

Sont interdits les enduits blanc pur, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, l'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

2 - Constructions existantes

2.1 Ré En centre ancien et en zone pavillonnaire traditionnelle

L'intégrité des maçonneries du début de siècle sera respectée. Les reprises de maçonneries seront strictement identiques aux maçonneries existantes, pour le choix des matériaux et leur mise en œuvre.

➤ **Pour les maçonneries enduites à pierres apparentes :**

L'aspect de la maçonnerie traditionnelle à pierres vues doit être conservé, on exclura donc le dépiquetage des joints et toute la finition de joints creux cernant chaque pierre.



Maçonneries enduites à pierres apparentes

- **Pour les maçonneries de moellons recouverts d'un enduit lisse avec modénatures affichant une volonté de décor/architecture urbaine :**

La modénature existante sera dans la mesure du possible conservée : corniche, bandeau, chaîne d'angle, encadrement et toute mouluration à caractère décoratif.

Le décor à faux joints sera conservé ou restitué à l'identique.



Maçonneries en moellons assisées

- **Pour les maçonneries en pierre de taille parfaitement assisées aux modénatures sculptées/architecture dite noble :**

Les maçonneries et les éléments en pierre de taille seront restaurés à l'identique, pour la nature de la pierre et le traitement des joints.

Les joints ne seront dégradés que si nécessaire et sans épaufrer les arêtes des pierres.

- **Pour les maçonneries représentatives de l'architecture de la fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle :**

Les maçonneries en meulière seront restaurées ou restituées à l'identique, pour la nature de la pierre, le traitement des joints et les éléments de décor.

Les incrustations de pierre (éclats de meulière, gravillon roulé, céramique...) dans les joints à la chaux de ton soutenu (brun, ocre rosé, brique pilée,...) seront conservées ou restituées à l'identique.

Les décors en céramique (bandeau, médaillon, cartouche...) seront conservés.

- **Tons d'enduit :**

Les enduits doivent être lisses ou à faible relief, de finition brossée ou grattée. Les enduits mécaniques ou projetés en relief dits tyroliens sont proscrits sauf dans les secteurs historiques plus récents du 19^{ème} et 20^{ème} où ils devront être conservé ou restitué. A l'occasion de travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, ..., sont maintenus. Les enduits seront de préférence de teinte claire.

2.2 R Façades commerciales

La création ou modification de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et sa composition architecturale. A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros œuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade ainsi qu'avec leur environnement. Des retraits partiels des devantures en façade seront possibles s'ils ne modifient pas l'esprit de l'alignement des devantures dans la rue, ou l'équilibre global du bâtiment. Dans les cas de boutiques occupant un étage au-dessus du rez-de-chaussée, les baies et encadrements anciens devront être conservés.



Devanture commerciale s'harmonisant avec le reste de la façade

➤ Protections de sécurité :

Les protections de sécurité des façades commerciales (« barres anti-bélier », mécanismes des rideaux métalliques) doivent être insérées dans la devanture et ne pas être visibles.

➤ **Protections contre le soleil :**

Les protections contre le soleil (stores et bannes) doivent être positionnées au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du premier étage. Elles doivent s'accompagner des caches destinés à incorporer le mécanisme et la tringlerie. Les bannes doivent épouser la forme des baies dans lesquelles elles s'inscrivent.

➤ **Enseignes, bandeaux et caissons lumineux :**

Les enseignes frontales doivent être inscrites dans la devanture ou, lorsqu'il existe, dans le tympan des portes. Leur positionnement sur la façade prend pour limite haute le niveau des appuis de fenêtre du premier étage.

Les enseignes en drapeau sont limitées à une par devanture sauf en cas de vitrine en angle de rue. Leur positionnement sur la façade prend pour limite haute le niveau des appuis de fenêtre du premier étage.

Leur taille est limitée à 0,5 m² (0,7m x 0,7m).

Les bandeaux et caissons lumineux, les tubes luminescents et les dispositifs d'éclairage clignotant sont interdits. Un éclairage direct est préférable, par spots, en nombre limité, dirigés vers l'enseigne et situés le plus près possible de la devanture. Les lettres boîtiers ou lettres lumineuses rétro-éclairées dans les enseignes sont également autorisées.

2.3 R En zone d'activités

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit. Les couleurs vives ne seront utilisées que très ponctuellement sur des surfaces limitées. Elles serviront à souligner un élément d'architecture.

Les ouvertures

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront de préférence plus haute que large, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements des baies devront respecter l'esprit de composition de la façade. La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment. Les fenêtres ouvrant à la française et à 3 carreaux égaux en hauteur seront conservées ou restaurées à l'identique.

Les fenêtres, portes, volets et garde-corps seront réalisés en bois ou en métal selon modèle traditionnel.

➤ Ouvertures dans les combles :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par **des fenêtres en pignon, ces dernières étant à privilégier** car elle ne dénature pas la toiture. Un seul niveau d'ouverture par pente sera autorisé dans les rampants et les brisis.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées en respectant les percements de façade ; ces châssis seront de proportion plus haute que large et seront de préférence moins larges que les ouvertures situées sur la façade inférieure ; Leur nombre est limité à une unité par tranche de 4m linéaire de toiture.



Châssis de toit



Lucarnes de toit

1 - En centre ancien et zone pavillonnaire traditionnelle

➤ Volets :

Les volets seront de préférence en bois, pleins ou ajourés à lames horizontales, et se répartiront sur la façade. Les volets métalliques ou bois se repliant en tableaux de baies sont également autorisés. Les volets pleins seront composés de pièces verticales maintenues par des barres de renfort chanfreinées, ou à arêtes arrondies, avec une emboîture haute en partie supérieure du volet. Les écharpes obliques seront à proscrire. Les volets ajourés à lames arasées seront conservés ou remplacés par de nouveaux volets identiques, des parties pleines pouvant être incorporées.

Les croisées seront verticales, et dans les rapports hauteur/largeur allant de 1,5 à 1,8 pour les baies d'étage courant, jusqu'à 2 pour des baies d'étage noble. Les largeurs préconisées varient de 0,90 à 1,20 m, et les hauteurs de 1,50 à 2,20 m. Les oeils-de-bœuf existants seront conservés.



Volets en bois ajourés à lames horizontales



Volets pleins en bois

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition qu'ils soient implantés en fond d'embrasure et non au des façades et que le coffre soit inclus dans la maçonnerie du linteau ou installé à l'intérieur de la construction, sur le linteau et non visible depuis l'extérieur.

➤ **Menuiseries :**

Pour les constructions dont les menuiseries d'origine présentent un aspect de qualité, mais devant être remplacées, les menuiseries seront restaurées ou restituées à l'identique (proportions, dimensions, divisions des vitrages etc.).

➤ **Porte d'entrée :**

Les portes d'entrée seront de préférence pleines, et toujours peintes de préférence de teinte foncée, de même que les portes de garage ou cochères ; les impostes pourront être vitrées.

Les oculi dans les portes de garage seront interdits.

➤ **Porte de vigneron :**

Les « portes de vigneron » existantes, avec baies en plein cintre donnant accès aux caves, devront être conservées, et éventuellement restaurées et repeintes. Pour la réalisation des seuils et emmarchement sur rue, l'utilisation d'une pierre massive sera recommandée, le carrelage R notamment émaillé R étant proscrit.

➤ **Métal fin XIXe – début XXe :**

Les éléments de ferronnerie (grilles, garde-corps, marquises, portails, lambrequins, linteaux avec cache-boulons, ...) doivent être conservés dans la mesure du possible

- la clôture existante en fer forgé sera remplacée à l'identique

- l'occultation des vues pourra être obtenue par la réalisation d'un festonnage en tôle peinte, disposé du côté intérieur de la grille sauf zone inondable



➤ **Garde-corps :**

Les garde-corps anciens seront conservés et restaurés.

Les garde-corps créés seront en acier (ou en fonte moulée). L'usage de tube creux rond ou carré est déconseillé. Les garde-corps seront fixés en tableau, et ne dépasseront pas le nu extérieur de la façade. Les couleurs des garde-corps seront foncées.

Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

1 - En zone pavillonnaire

➤ **Les limites avec l'espace public :**

En bordure des voies, la clôture doit être constituée :

- soit par un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple ou de lisses, peintes ou d'un grillage.

- soit d'un grillage doublé par une haie vive.

Les murs de clôture existants, ainsi que les clôtures en fer forgé seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique dans toute la mesure du possible, Des grilles de clôture pourront y être intégrées, à condition qu'elles participent à cette continuité urbaine. Les murs en meulière apparente seront maintenus et restaurés à l'identique.

Sont interdites les clôtures en matériaux de récupération ou tube, les clôtures en béton brut ou en tôle. Les ouvrages d'entrée devront être d'un modèle simple. Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur, seront soit en bois peint, pleins sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastique sont interdites. L'occultation des vues pourra être obtenue par la réalisation d'un festonnage en tôle peinte, disposé du côté intérieur de la grille sauf en zone inondable.



Mur bahut et barreaudage



Festonnage en tôle peinte

➤ **Les limites entre parcelles :**

Les clôtures sur les limites entre parcelles n'ont pas le même rôle que celle qui sépare la propriété des emprises publiques. **Les limites entre parcelles forment la limite entre voisins et doivent donc favoriser les relations de bons voisinages tout en préservant l'intimité.**

Les clôtures entre parcelles seront constituées de préférence par des haies. Un traitement possible est une organisation en quinconce avec une haie qui se développe de part et d'autre d'un grillage vert foncé afin de se fondre dans l'environnement. La clôture pourra également être en bois.

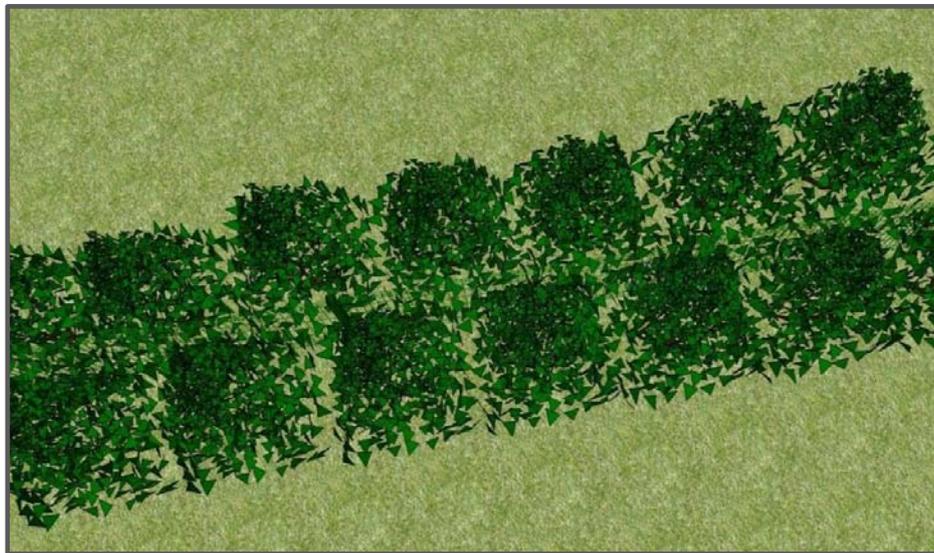


Schéma de haie en quinconce autour d'un grillage. Vue du dessus.

2 - En zone d'activités

La hauteur des clôtures n'excédera pas 3 m. Sur voies publiques, les clôtures seront traitées avec des transparences permettant l'identification des locaux.

3 - En zone d'équipements

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions principales, elles ne devront pas présenter l'aspect de matériaux de récupération, du béton brut ou de la tôle.

Le rapport de la construction avec la végétation

Les plantations d'une commune ne se résument pas seulement aux espaces verts publics mais aussi aux jardins privés et aux alignements plantés.

Dans de nombreux secteurs, la présence de la végétation dans le tissu urbain donne un caractère verdoyant au paysage. **La protection de ce patrimoine végétal est un objectif majeur de la municipalité.**

➤ **Harmoniser le végétal et le minéral**

Pour toute construction, il convient d'équilibrer la part de végétal et la part de minéral afin de préserver la qualité du paysage urbain.



➤ **Visibilité des espaces végétalisés**

Tout en respectant l'intimité des espaces privés, il est souhaitable que la perméabilité visuelle des espaces végétalisés soit perceptible depuis l'espace public, et ceux aussi bien pour des immeubles collectifs que pour de l'habitat individuel.

Par ailleurs, cette perméabilité visuelle doit permettre de préserver la qualité paysagère et les principaux points de vues et échappées du paysage Corbeil-Essonnois.

➤ **Maintenir les plantations**

Comme préciser dans le règlement, les plantations existantes doivent « dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent ». Une attention particulière sera apportée aux arbres de hautes tiges qui devront apparaître clairement dans chaque projet.

LEXIQUE

Alignement : L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. L'alignement futur et la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement prévu matérialisé sur le document graphique.

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

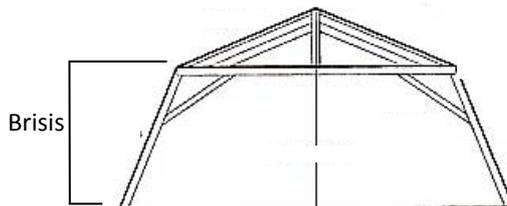
Alignement par rapport aux voies : L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, pourront être implantés en saillie

Aménagement paysager de qualité : Rassemble des critères esthétiques, écologiques, paysagers. Il est adapté au milieu dans lequel il se trouve et il est composé d'espèces locales ou adaptées au milieu (climat, nature de sol, environnement).

Le développement des végétaux doit être compatible avec la dimension des espaces où ils seront plantés.

Les haies vives sont préférables aux haies monospécifiques de type thuya. La règle des 1/3 persistants, 2/3 caduques pour les arbustes en haie ou en massifs doit être respectée. Dans le cas d'espaces collectifs publics l'utilisation d'arbustes à épines ou à baies toxiques est fortement déconseillée et devra être justifié en cas d'utilisation. 3 à 5 arbustes par mètre carré selon leur taille, plantés en quinconce est un ratio convenable à respecter. Les zones engazonnées devront être résistantes au piétinement ou adapté aux zones ombragées.

Brisis : Partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart.



Clôture : dispositif situé entre le terrain et le domaine public ou les parcelles qui lui sont contiguës. Une clôture peut être constituée de grillage, palissade en bois, haie...

Châssis de toit : châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

Combles : Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente. Voir la planche graphique à la page suivante.

Corniche : Couronnement de construction, en saillie, ligne continue horizontale ou en pente.

Embrasure : ouverture faite sur toute l'épaisseur d'un mur.

Extension : augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

Façade : côté de la construction faisant face à une limite parcellaire (espace public ou une autre parcelle). La façade de la construction peut être située à distance de cette limite. Un pignon peut constituer une façade.

Ferronnerie : Art et la technique du travail du fer à la forge, à l'étau ou au marteau qui produit des objets et ornements architecturaux en fer forgé (garde-corps, grilles, rampes, ou objets d'art).

Fenêtre ouvrant à la française : ouvrants en vantail pivotant verticalement sur leur bord vers l'intérieur, avec charnières sur le dormant.

Garde-corps : Ensemble d'éléments formant une barrière de protection placée devant une fenêtre ou sur les côtés ouvert d'un balcon, d'une mezzanine ou d'une galerie afin d'empêcher une chute accidentelle dans le vide.

Imposte : partie supérieure indépendante fixe ou ouvrante d'une porte (extérieure tout comme intérieure) ou d'une fenêtre.

Joint : Ligne ou surface d'assemblage entre deux matériaux.

Lambrequin : Bandeau d'ornement bois ou tôle ajourés en rive de toiture.

Linteau : Traversée horizontale réalisée au-dessus d'une ouverture pour reprendre les charges supérieures et les reporter de chaque côté de l'ouverture.

Lucarne : Croisée ou châssis en saillie sur la pente d'un toit.

Marquise : Auvent vitré protégeant une porte, un perron ou une fenêtre.

Modénature : Disposition et profils des moulures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

Moellon : Pierre calcaire taillée entrelacée dans l'appareil de construction de taille et masse maniables par homme seul.

Mur bahut : Mur de faible hauteur, par exemple mur de clôture.

Œil de bœuf : baie verticale de forme ovale ou circulaire.

Pignon : Partie supérieure triangulaire d'un mur dont le sommet atteint le faîtage de deux versants de toiture.

Porte cochère : baie dans la façade d'un bâtiment, par laquelle les véhicules peuvent passer.

Rez-de-chaussée : premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous sol s'il existe.

Soubassement : Assise ou assiette ou fondation d'un édifice, d'un élément porteur (mur, pilier, colonne).

ANNEXE 2 : Inventaire des arbres remarquables sur la ville de Corbeil-Essonnes



Parc de la Nacelle : Cyprès chauve, *Taxodium distichum*
(Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)

Sommaire

<i>Introduction</i>	<i>p.236</i>
<i>Présentation du Parc de la Nacelle</i>	<i>p.240</i>
Fiches arbres	p.241
<i>Présentation du Parc Chantemerle</i>	<i>p.245</i>
Fiches arbres	p.246
<i>Présentation du Parc Darblay</i>	<i>p.254</i>
Fiches arbres	p.256
<i>Résumé des sites</i>	<i>p.261</i>
<i>Recommandations paysagères et phytosanitaires</i>	<i>p.262</i>
<i>Conclusion</i>	<i>p.264</i>

Introduction

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la ville de Corbeil-Essonnes a affirmé dans son projet de ville sa volonté de protéger et de valoriser son patrimoine paysager et naturel.

C'est dans cette perspective qu'elle a recensé les arbres remarquables qui constituent ce patrimoine, afin de le protéger dans le PLU.

Cet inventaire doit conduire à révéler, à mettre en valeur et à protéger les arbres remarquables qui constituent notre patrimoine naturel.

La méthodologie d'inventaire et les principes du classement

L'identification minutieuse des végétaux a été réalisée sur le terrain après une première sélection via l'étude effectuée par l'ONF, la contribution des habitants et le repérage de la ville par un agent.

Les **critères de remarquabilité** appliqués sont les suivants :

- Individu exceptionnel par ses dimensions, sa forme, son âge
- Espèce rare, individu exceptionnel sur le plan botanique
- Arbres marqueurs du paysage ou témoins de conditions particulières du milieu
- Arbres associés à un bâti typique ou historique
- Arbres immortalisés par un artiste, associés à un événement mémorable
- Niveau de menace de l'individu dans son milieu ou état sanitaire menacé
- Rôle écologique de l'arbre (refuge, nourriture, symbiose...)

Le cumul de ces critères renforcent le caractère de remarquabilité des ligneux identifiés.

L'arbre a un degré de remarquabilité qui permettra de préciser sa « valeur » selon les seuils suivants :

- ❖ **R1** : cette valeur concerne les arbres les plus monumentaux ou les plus rares et ceux qui conjuguent le plus de critères ;

recommandation proposée :

- Protection de l'arbre en cas de travaux
- Indemnisation financière en cas de dégradation de l'arbre, à hauteur des dégâts occasionnés
- Les coupes et abatage de l'élément sont interdits sauf pour des motifs de sécurité (mauvais état sanitaire par exemple), cette opération est soumise à autorisation préalable
- En cas d'abatage une plantation de remplacement **adaptée à la taille de la parcelle** devra être réalisée, les arbres devront être **adaptés au climat et sol** (voir la liste) la reprise de l'arbre devra être assurée (3 ans minimum)

- Les tailles d'entretien qui sont indispensables seront autorisées à condition de respecter la forme de l'arbre et d'être effectuée de préférence en hiver (période dormante de l'arbre)
 - Les sujets fragiles présentant un risque pour le public devront faire l'objet d'une protection adaptée, par l'aménagement de barrières par exemple
 - Identification et information avec des plaques pour chaque arbre dans la ville
- ❖ **R2** : ce seuil est pour des arbres moins spectaculaires, qui ont une forme atypique ou conjuguant seulement certains critères ;

recommandation proposée :

- Protection de l'arbre en cas de travaux
 - Indemnisation financière en cas de dégradation de l'arbre, à hauteur des dégâts occasionnés
 - Les tailles d'entretien sont autorisées en respectant la forme de l'arbre et d'être effectuée de préférence en hiver (période dormante de l'arbre)
 - Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable
 - En cas d'abatage une plantation de remplacement **adaptée à la taille de la parcelle** devra être réalisée, les arbres devront **être adaptés au climat et sol** (voir la liste) la reprise de l'arbre devra être assurée (3 ans minimum)
 - Identification et information avec des plaques pour chaque arbre dans la ville
- ❖ **R3** : cette classe regroupe les arbres qui ont un fort potentiel pour l'avenir ; parfois ils conjuguent plusieurs critères encore peu prononcés, auxquels il convient d'être attentif aujourd'hui.

recommandation proposée :

- Protection de l'arbre en cas de travaux
 - Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable
 - En cas de construction l'arbre devra être transplanté et sa bonne reprise devra être assurée, le cas échéant une plantation de remplacement **adaptée à la taille de la parcelle** devra être réalisée, les arbres devront être **adaptés au climat et sol** (voir la liste), la reprise de l'arbre devra être assurée (3 ans minimum)
 - Les tailles d'entretien sont autorisées et seront effectuée de préférence en hiver (période dormante de l'arbre)
 - Identification et information avec des plaques pour chaque arbre dans la ville
- Quelques types d'arbres pouvant venir en remplacement d'un arbre existant :
 - Acer campestis, Erable champêtre : croissance lente, 10 à 20mètres de haut à l'âge adulte

- *Prunus avium*, merisier : petit arbre robuste à croissance très rapide, 15 à 20 mètres de haut à l'âge adulte
- *Salix alba*, saule blanc : supporte bien les tailles et permet de récupérer du bois de chauffage, 10 à 25 mètres de haut à l'âge adulte
- *Sorbus aucuparia*, sorbier des oiseleurs : baies rouges comestibles (eau de vie, confiture) 10 à 15 mètres de haut à l'âge adulte
- *Tilia platyphyllos*, Tilleul à grandes feuilles ou *Tilia cordata*, Tilleul à petites feuilles : 15 à 30 mètres de haut à l'âge adulte
- *Sorbus aria*, Alisier blanc : 8 à 10 mètres de haut à l'âge adulte, croissance rapide
- *Alnus glutinosa*, Aulne glutineux : 15 à 30 mètres de haut à l'âge adulte, croissance rapide

Arbustes :

- *Ulex europaeus*, Ajonc d'Europe : 1 à 4 mètres de haut à l'âge adulte, persistant, croissance rapide
- *Crataegus monogyna*, Aubépine : 4 à 10 mètres de haut à l'âge adulte, croissance moyenne
- *Cornus sanguinea*, Cornouiller sanguin ou *Cornus mas*, Cornouiller mâle : 2 à 6 mètres de haut à l'âge adulte, croissance rapide
- *Euonymus europaeus*, Fusain d'Europe : 2 à 6 mètres de haut à l'âge adulte, croissance lente
- *Betula pubescens*, Bouleau pubescent ou *Betula verrucosa*, Bouleau verruqueux : 15 à 20 mètres de haut à l'âge adulte, croissance moyenne

Vous pourrez planter des arbres fruitiers comme pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers, cognassiers, noyers, noisetiers et autres châtaigniers.

Chaque proposition d'arbres remarquables sera présentée sous forme de fiche technique comportant :

- la localisation de l'élément sur une cartographie de la ville
- le nom, la rue de l'élément identifié et la référence cadastrale
- l'identification de l'âge, de la taille et de circonférence de l'arbre
- une description de l'élément (état actuel)
- les motivations du classement (intérêt de l'élément, enjeux de protection)
- la proposition de recommandations applicables
- une ou plusieurs photographies

Des cartographies des éléments inventoriés par typologie et par niveau de remarquabilité seront réalisées.

La plupart des arbres remarquables ont été identifiés au sein des parcs, en raison de l'environnement privilégié qu'ils offrent aux végétaux.

La ville de Corbeil-Essonnes est en grande partie urbanisée, la plupart des arbres se situent en alignement de voirie, dans des parkings, dans des parcs et chez les particuliers.

Majoritairement ces arbres subissent des contraintes physiques et chimiques importantes provoquées par un milieu urbain dense et hostile. Le choix des essences non adaptées, les tailles à la mauvaise période, sévères, non soignées, répétées et grossières, la pollution, le salage, les fosses de plantations inadaptées, les chocs, les urines de chiens...sont autant de facteurs de stress subits par les végétaux les plus exposés.

Dans les parcs ces phénomènes sont réduits, cela nous permet d'avoir des spécimens anciens et dans un état plutôt correct. Une présentation de chaque site sera proposée avant d'aborder les différents arbres répertoriés.

Une estimation de l'âge des arbres permet leur classement en 5 classes d'âge :



Notation de l'état phytosanitaire :

A : arbre sain, vigoureux, présentant des défauts mineurs

B : arbre avec des défauts mineurs, blessures et altérations mineures en cours de cicatrisation, parasites et maladies cryptogamiques limités, peu de bois mort

C : arbre avec des défauts moyen, blessures non cicatrisées, attaque parasitaire

La circonférence des arbres est mesurée à 1,30 mètre du sol.

Parc de la Nacelle

Ce parc est connu pour son club actif de canoë-kayak s'exerçant sur la rivière Essonne.

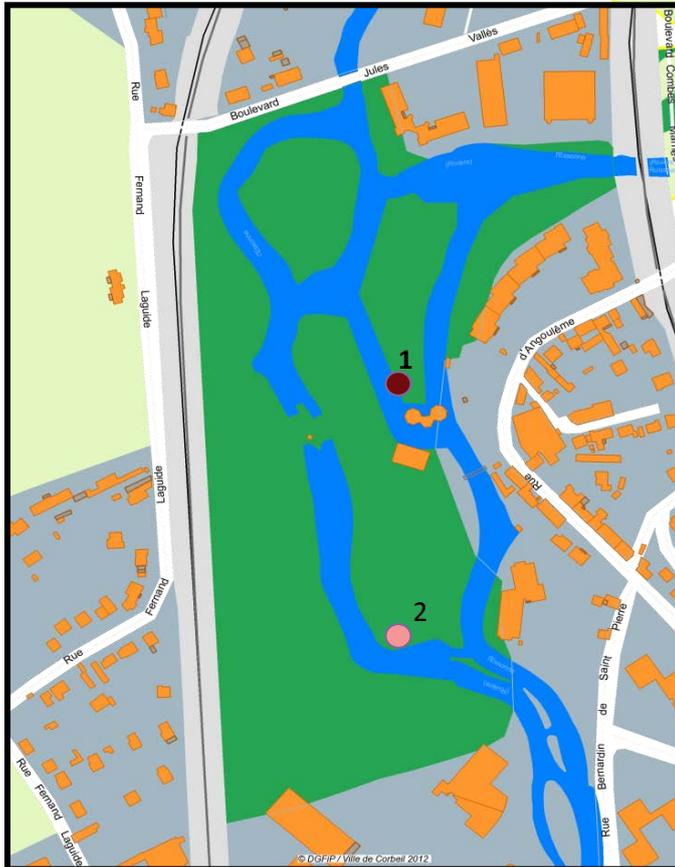
Cet espace a subi de nombreux aménagements au cours des dernières années. Il a longtemps été en grande partie humide avec des sols tourbeux. Des remblais sont venus dénaturer le site et enfin une peupleraie a été plantée afin d'assécher les sols.

Aujourd'hui cet espace à vocation multiple : sportif, détente, loisir est au cœur des discussions.

Peu d'arbres intéressants ont été identifiés sur ce site. Bien sûr on constate une diversité botanique mais qui reste commune pour ce type de parc. La plupart des végétaux sont encore très jeunes et leur potentiel n'est pas encore suffisamment affirmé.

Ces arbres subissent peu de contraintes et globalement on déplore un manque de soins d'entretien sur les différents sujets identifiés.

Arbre n°1
Protection : R1



Vue globale de l'arbre
(Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)

Identification botanique	Taxodium districhum, Cyprés chauve
Classe d'âge	Ancien
Localisation de l'arbre	Parc de la Nacelle, moulin d'Angoulême, BM 11
Environnement de l'arbre	Isolé sur berge de l'Essonne
Accès au site	Parc public, libre
Port	Pyramidal
Hauteur	18m
Etat sanitaire	A : bon état général pas de maladie cryptogamique identifiée, lésions physiques moindres, racines mises à nues



Tronc	Circonférence	4.30m
	Intérêt	Bois dur et imputrescible, le rend résistant aux contraintes physiques, tronc strié longitudinalement
Houppier	Diamètre	13m
	Aspect	Feuillage léger et aéré
Histoire associée à l'arbre ou anecdotes		il est nommé "chauve", car il perd ses feuilles, chaque année, ce qui est rare pour un conifère
Observations / particularités		N'étant pas dans un milieu instable et humide de type marais, l'arbre ne produit pas de pneumatophores, nécessaires pour assurer sa stabilité et sa respiration Les fils installés en hauteur pour le canoë-Kayak représentent un risque d'occlusion à moyen-long terme, il faut prévoir un autre système.
Critères de remarquabilité retenus		- Individu exceptionnel par ses dimensions, sa forme, son âge - Espèce rare, individu exceptionnel sur le plan botanique - Arbres marqueurs d'une époque, du paysage ou témoins de conditions particulières du milieu



*Vue globale, détail du tronc et des feuilles de l'arbre
(Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)*

Arbre n°2
Protection : R3



© DGFIP / Ville de Corbeil 2012

Identification botanique	Taxodium districhum, Cyprés chauve
Classe d'âge	Mature
Localisation de l'arbre	Parc de la Nacelle, moulin d'Angoulême, BM 8
Environnement de l'arbre	Isolé sur berge
Accès au site	Parc public, libre
Port	Pyramidal
Hauteur	14m
Etat sanitaire	A : bon état général, quelques branches cassées, absence de maladie cryptogamiques

ssones

Tronc	Circonférence	2.12m
	Intérêt	Tronc double à 4 mètre du sol, écorce striée longitudinalement
Houppier	Diamètre	9m
	Aspect	Port étalé, aiguilles fines caractéristique de l'espèce
Histoire associée à l'arbre ou anecdotes		Le cyprès chauve, qui est l'arbre-emblème de l'État de Louisiane, est originaire du quart sud-est des États-Unis. On le considère souvent aux États-Unis comme le symbole des marais du sud.
Observations / particularités		Tags sur l'écorce, branches basses bien taillées, contraintes physiques faible car l'arbre est éloigné du cheminement
Critères de remarquabilité retenus		<ul style="list-style-type: none"> - Arbres marqueurs d'une époque, du paysage ou témoins de conditions particulières du milieu - Espèce rare, individu exceptionnel sur le plan botanique

Vue globale de l'arbre
(Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)



Parc Chantemerle

Ce poumon vert urbain situé à un emplacement stratégique offre aux petits et grands un espace de détente formidable.

Ce vaste parc s'ouvre sur la médiathèque du centre ville d'un côté et un centre commercial de l'autre. Il est à proximité de nombreux équipements : scolaires, activités, logement, c'est certainement le parc le plus fréquenté de la ville. Le bras de l'Essonne parcourt ce parc d'Ouest en Est, mais il n'est pas du tout mis en scène dans la composition paysagère du parc. Trois grands groupes de peuplements sont très représentés sur le site, mais ils ne contribuent pas à le mettre en valeur.

Arbre n°3
Protection : R1



Identification botanique	Platanus x acerifolia, platane	© DGFIP / Ville de Corbeil 2012
Classe d'âge	Mature	
Localisation de l'arbre	Parc Chantemerle, rue Féray, AN 380	
Environnement de l'arbre	Isolé sur pelouse	
Accès au site	Libre, parc public	
Port	Semi libre	
Hauteur	37m	
Etat sanitaire	C : racines en surface, plaies, présence d' <i>inonotus hispidus</i> , polypore hérissé (champignon), c'est un parasite de blessure souvent localisé en hauteur	

Tronc	Circonférence	3,29m
	Intérêt	Dégage des zones panachées du jaune vert au beige
Houppier	Diamètre	18m
	Aspect	Ramure arrondie mais branches irrégulières
Histoire associée à l'arbre ou anecdotes		Il servit à construire le cheval de Troie. Francis
Observations / particularités		
Critères de remarquabilité retenus		<ul style="list-style-type: none"> - Individu exceptionnel par ses dimensions, sa forme, son âge - Arbres marqueurs du paysage ou témoins de conditions particulières du milieu



Vue globale de l'arbre
(Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)

Arbre n°4
Protection : R2



Détail du tronc
 (Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)

Identification botanique	Tillia x Europaea, tilleul d'Europe
Classe d'âge	Mature
Localisation de l'arbre	Parc Chantemerle
Environnement de l'arbre	Isolé sur pelouse
Accès au site	Libre, parc public
Port	Semi libre
Hauteur	23m
Etat sanitaire	C ;, fourche à 3 mètres, charpentière déperissant



Tronc	Circonférence	1,42m
	Intérêt	Tronc double atypique
Houppier	Diamètre	11m
	Aspect	Houppier rapproché et dense, ramure peu développée
Histoire associée à l'arbre ou anecdotes		Cet arbre est l'emblème de la fidélité amoureuse et conjugale.
Observations / particularités		Arbre atypique pour la forme de son tronc et son allure générale
Critères de remarquabilité retenus		- Individu exceptionnel par ses dimensions, sa forme , son âge



Vue globale de l'arbre
(Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)

Arbre n°5
Protection : R1



© DGFIP / Ville de Corbeil 2012

Identification botanique	Cedrus atlantica 'glauca', Cèdre bleu de l'atlas
Classe d'âge	Ancien
Localisation de l'arbre	Parc Chantemerle
Environnement de l'arbre	Isolé sur pelouse
Accès au site	Libre, parc public
Port	Semi libre
Hauteur	24m
Etat sanitaire	B : Bon état général, arbre plutôt sain

Tronc	Circonférence	4,63m
	Intérêt	Gris clair et écaillé
Houppier	Diamètre	18m
	Aspect	Pyramidal, aiguilles vert bleutées, houppier remonté pour la sécurité des personnes
Histoire associée à l'arbre ou anecdotes		Dans l'astrologie celtique, le cèdre symbolise "la confiance". Le Cèdre est l'emblème du Liban.
Observations / particularités		La proximité avec la rue et le trottoir très passant entraîne une taille sévère des branches basses, dommageable car les conifères ne supportent pas les tailles
Critères de remarquabilité retenus		- Individu exceptionnel par ses dimensions, sa forme, son âge - Arbres marqueurs du paysage ou témoins de conditions particulières du milieu

Vue globale de l'arbre
(Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)



Arbre n°6
Protection : R2



Vue globale de l'arbre
 (Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)



Identification botanique	Pinus nigra arnorold, pin noir d'Autriche
Classe d'âge	Mature
Localisation de l'arbre	Parc Chantemerle
Environnement de l'arbre	Isolé sur pelouse
Accès au site	Libre, parc public
Port	Pyramidal, Semi libre
Hauteur	30m
Etat sanitaire	C : Moyen, trous d'insectes au collet côté constructions

Tronc	Circonférence	3,27m
	Intérêt	Colonnaire, haut, gris et écailleux
Houppier	Diamètre	12m
	Aspect	Petite cime au sommet de l'arbre, créée par des branches hautes et étalées
Histoire associée à l'arbre ou anecdotes		Le plus haut, à Paris, mesure 32 m (square du XVI ^e arrondissement).
Observations / particularités		L'aspect du houppier provoque un effet de grandeur de l'arbre
Critères de remarquabilité retenus		- Individu exceptionnel par ses dimensions, sa forme , son âge - Espèce rare, individu exceptionnel sur le plan botanique

Vue globale de l'arbre
(Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)



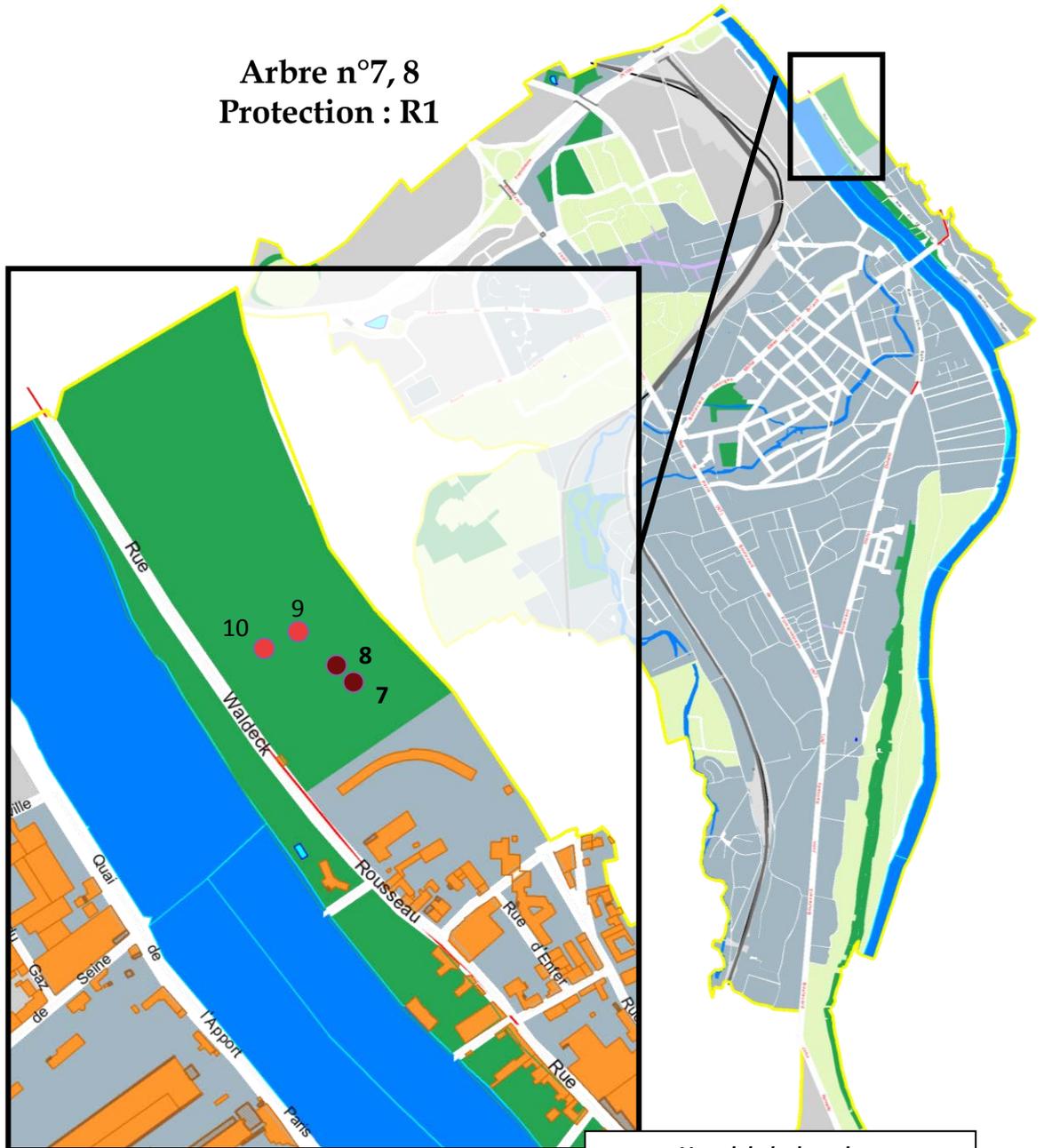
Parc Darblay

Sur la rive droite, le parc Darblay fait depuis peu parti des parcs de la ville.

D'une superficie avoisinant les 7 hectares, il est aménagé dans un style forestier. Environ 1/3 du parc est accessible et aménagé pour recevoir du public. L'autre partie, sous forme de boisement dense est non défrichée et s'apparente à un boisement forestier. On y trouve une strate arborescente importante, des espèces de sous bois et quelques fois des végétaux d'ornement détonant avec le milieu.

La présence de sources naturelles sur le site est à noter. On retrouve donc parfois des zones semi inondées dans le parc.

Arbre n°7, 8
Protection : R1



Vue globale des arbres
 (Source : M. Bourbon Cesar_ aout 2012)

Identification botanique	Platanus x acerifolia, platane commun
Classe d'âge	Ancien
Localisation de l'arbre	Parc Darblay, 30 rue Waldeck Rousseau, BT 242
Environnement de l'arbre	Groupe de 2 sur pelouse
Accès au site	Libre,
Port	Semi-libre
Hauteur	37 m
Etat sanitaire	C : haubanage, nombreuses plaies de tailles, chicots, arbre affaibli et bois mort, desquamation difficile

© DGFiP

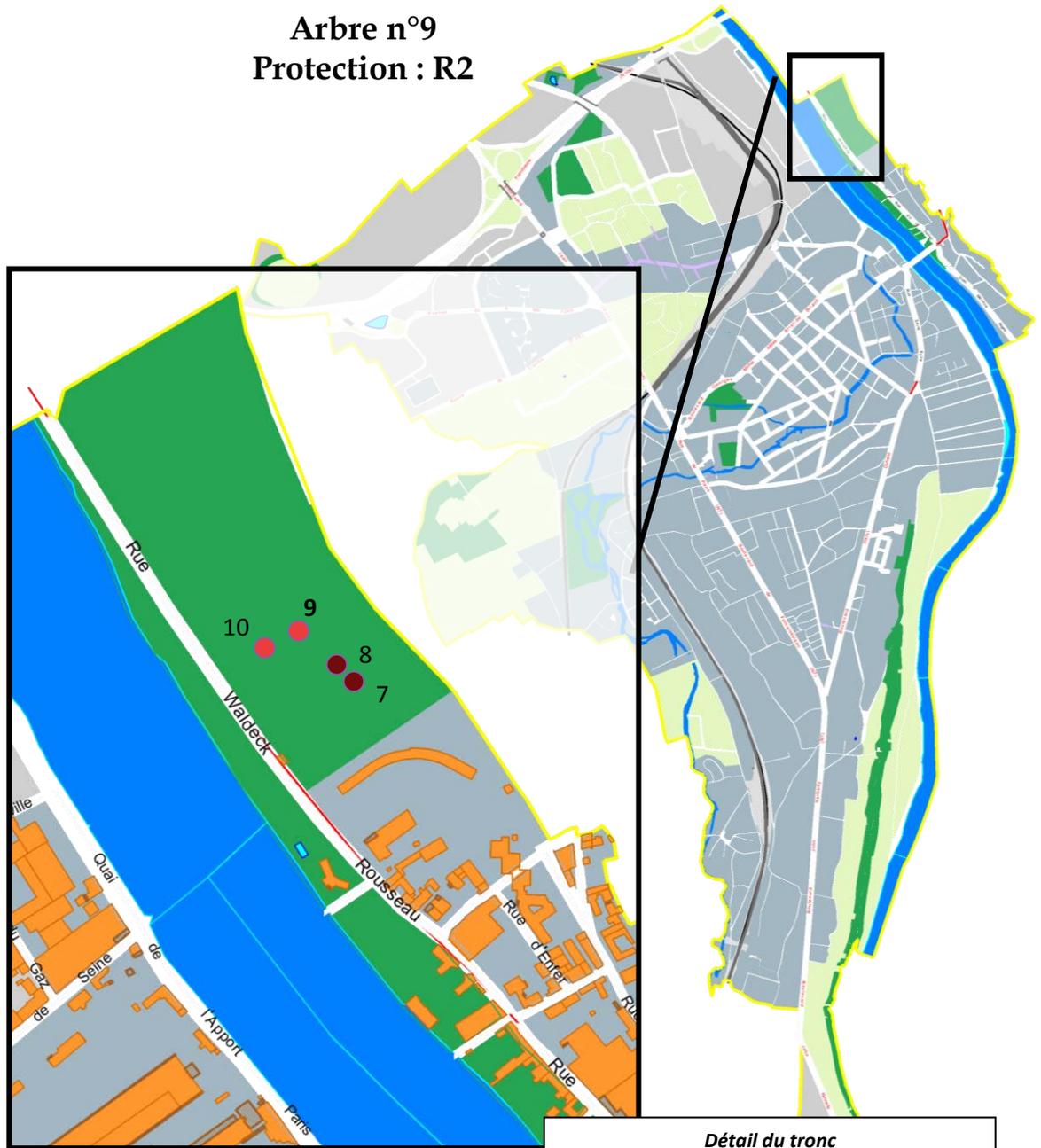


Tronc	Circonférence	N° : 6,30m N° : 4,70
	Intérêt	Dégage des zones panachées du jaune vert au beige
Houppier	Diamètre	N° : 30m N° : 25m
	Aspect	Les deux arbres ont un houppier aéré et imposant
Histoire associée à l'arbre ou anecdotes		Un poème sur le thème des platanes à été signé par Ponge.
Observations / particularités		La proximité des deux arbres sur la pelouse, permet un effet arboré intéressant
Critères de remarquabilité retenus		- Individu exceptionnel par ses dimensions, sa forme, son âge - Arbres marqueurs du paysage ou témoins de conditions particulières du milieu



Vue globale des arbres
(Source : M. Bourbon Cesar _ septembre 2012)

Arbre n°9
Protection : R2



Détail du tronc
(Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)

Identification botanique	Séquoiadendron giganteum, Séquoia géant
Classe d'âge	Mature
Localisation de l'arbre	Parc Darblay, 30 rue Waldeck Rousseau, BT 242
Environnement de l'arbre	Isolé sur pelouse
Accès au site	Libre
Port	Conique
Hauteur	29 m
Etat sanitaire	B : bon état général, présence de quelques trous au collet et insectes

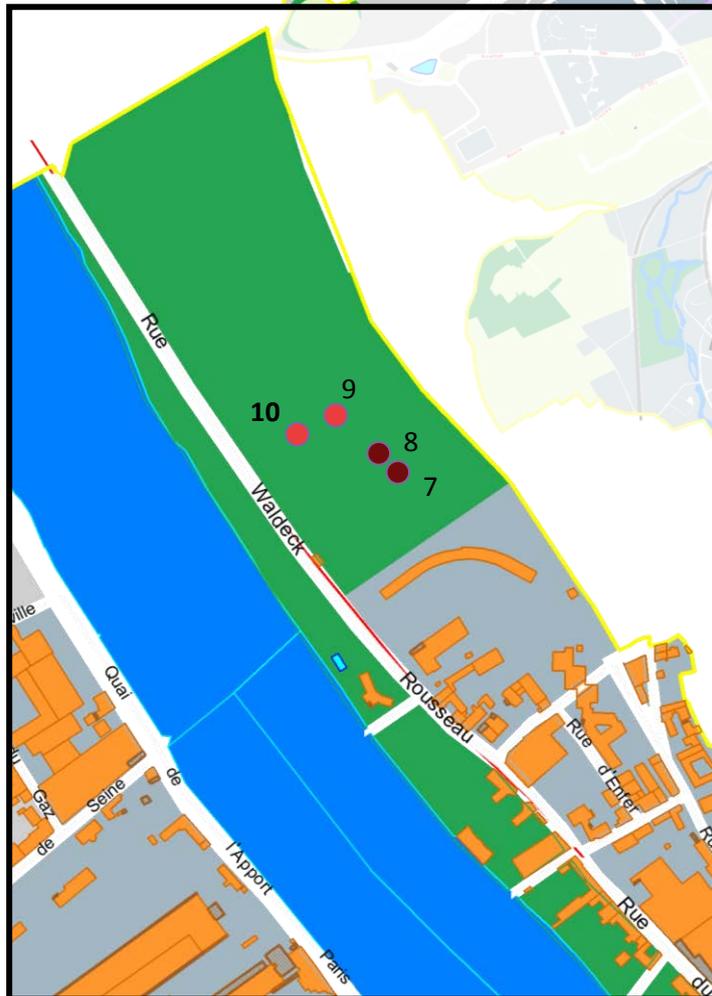


Tronc	Circonférence	6,60m
	Intérêt	Elargit à la base, de couleur brun-rouge
Houppier	Diamètre	15m
	Aspect	Long rameaux descendant regroupés en touffe
Histoire associée à l'arbre ou anecdote		les Indiens de la Sierra Nevada vénéraient le Séquoia géant comme le pilier du monde, autour duquel tout avait été créé. Ils l'appelaient aussi l'Arbre Phénix pour sa faculté à résister aux incendies et à « renaître de ses cendres ».
Observations / particularités		Reproduction difficile, voire inexistante en dehors des lieux d'origine car elle est favorisée par les incendies
Critères de remarquabilité retenus		- Individu exceptionnel par ses dimensions, sa forme, son âge - Espèce rare, individu exceptionnel sur le plan botanique



Vue globale de l'arbre
(Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)

Arbre n°10
Protection : R2



© DGFiP / Ville de Corbeil 2012

Détail du tronc
(Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)



Identification botanique	Fagus sylvatica, hêtre commun
Classe d'âge	Ancien
Localisation de l'arbre	Parc Darblay, 30 rue Waldeck Rousseau, BT 242
Environnement de l'arbre	Isolé sur pelouse
Accès au site	Libre
Port	Semi-libre
Hauteur	21m
Etat sanitaire	C : très moyen, haubanage, présence de mycélium, fourche, bois mort

Tronc	Circonférence	4,20m
	Intérêt	Gris clair, présente de fort relief
Houppier	Diamètre	22m
	Aspect	Peu dense mais bien développé sur les branches existantes, branches plagiotropes (se développent horizontalement)
Histoire associée à l'arbre ou anecdotes		Cet arbre a faillit être abattu à cause de son état sanitaire, mais grâce à un haubanage et une surveillance accrue il a pu être conservé
Observations / particularités		La forme de son tronc ressemble à des pattes d'éléphant.
Critères de remarquabilité retenus		- Individu exceptionnel par ses dimensions, sa forme , son âge - Arbres marqueurs du paysage ou témoins de conditions particulières du milieu



Vue globale de l'arbre
(Source : M. Bourbon Cesar _ aout 2012)

Résumé des sites

Ces arbres sont globalement anciens et leur état phytosanitaire est à surveiller.

Les végétaux identifiés ne sont pas réellement mis en valeur dans l'espace où ils se trouvent.

Un grand nombre d'arbres sont affaiblis par de l'oïdium et des champignons. En plus de diminuer la remarquabilité des arbres, ces agents pathogènes les rends vulnérables et donc susceptibles de mourir plus tôt qu'ils ne devraient.

On constate globalement une espèce dominante : le platane, cette espèce représente près de 40 % des arbres parisiens. Le platane fait parti depuis longtemps de notre patrimoine arboré.

Préconisations paysagères et phytosanitaires

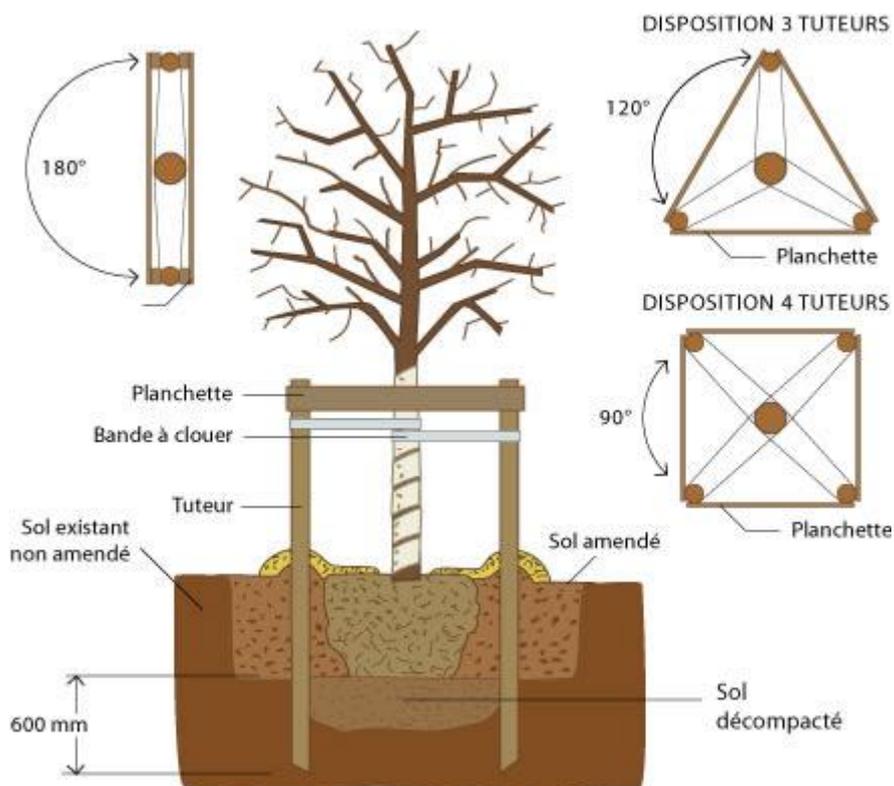
Phytosanitaires :

Certains arbres nécessitent un suivi régulier en raison de leur état sanitaire. La principale maladie cryptogamique constatée est l'oïdium, plusieurs traitements sont disponibles afin de la traiter. Mais avant tout, des soins curatifs peuvent être mis en place :

- Aérer les plantations (au moment de la plantation ou réaliser des tailles) afin d'éviter que l'humidité ne stagne, l'oïdium se propage lorsque les plantes sont trop serrées entre elles
- Supprimer les parties touchées
- Brûler les feuilles et les parties infestées de la plante.
- Eviter les arrosages excessifs.
- Pulvériser éventuellement un fongicide (traitement au soufre, bouillie bordelaise ou solution à base d'eau et de bicarbonate de soude).

Nos arbres sont fragilisés et sont vulnérables à tous type de maladies. Il serait judicieux d'améliorer les conditions de vie des arbres anciens et à terme d'établir des nouvelles plantations dans de meilleures conditions.

Schéma de plantation d'arbre dans les règles de l'art :



Des actions sont à étudier afin de limiter les sources de stress :

- Fertiliser, par un apport d'engrais sous forme de granulat au pied des arbres ;
- Réaliser des tailles douces, à la bonne période ;
- Désinfecter le matériel de taille après chaque arbre, pour éviter la propagation des maladies cryptogamiques, notamment le chancre coloré qui très dangereux (espérance de vie d'un arbre après infection : 1 ou 2 ans !)
- Planter les espèces adaptées au lieu et aux usages ;
- Eviter de planter en bordure de chaussée, près d'une surface dallée ou pavée, car cela devient dangereux lorsque les racines déforment les revêtements ;
- Un plan de gestion pluriannuel pour chaque arbre pourrait être élaboré.

Planter des arbres dans un milieu fortement contraint c'est l'exposer à un risque de dépérissement prématuré. Respecter ces actions est le meilleur moyen d'avoir des arbres exceptionnels.

Pour la protection des végétaux de ce parc il serait judicieux d'instaurer un règlement pour les parcs urbains et de l'appliquer. En effet, on constate lors de la foire annuelle sur la ville de nombreux actes qui sont des sources de stress pour les arbres.

Les préconisations phytosanitaires sont indissociables des préconisations paysagères.

Paysagères :

Globalement les arbres identifiés, ne sont pas mis en valeur sur le site sur lequel ils se trouvent. Différents cas de figure se présentent :

- Arbres dénaturés ou non valorisés: tailles trop sévères, trop tardive ou absence de taille d'entretien ou de forme ;
- Obstacles visuel cachant l'arbre (exemple : platane derrière le commissariat de police) ;
- Sujet enserré dans un peuplement de qualité médiocre ;
- Sujet trop près d'infrastructure ou champ visuel ;
- Sujet dans un parc dont l'aménagement paysagé n'est pas valorisant.

L'aménagement d'un parc est un art permettant de guider entre autre le regard vers des éléments que l'on souhaite valoriser et d'autre dissimuler.

Pour un individu lambda la vision est l'un des premiers sens sollicités lors d'une promenade dans un parc. Lorsque celle-ci est arrêtée, altérée ou que des éléments sont hors champ cela procure une impression négative.

Ces arbres devront être signalés et mis en valeur dans l'espace. Pour exemple, le platane du domaine de Chamarande, est un sujet remarquable, isolé au milieu de la pelouse du parc. Visible de loin, il est mis en valeur dans l'espace et protégé par des barrières, c'est un élément majeur du parc.

Chaque arbre a une spécificité en fonction de l'espèce et du site sur lequel il se trouve. La valorisation des arbres consiste à proposer des préconisations de gestion du sujet garantissant son bon état mécanique, comme les tailles radicales.

Mais une réflexion plus approfondie doit être menée après l'inscription de ces arbres pour harmoniser le site sur lequel il se trouve.

La valorisation paysagère consiste en deux étapes :

- Valorisation de l'arbre dans l'espace (soins apportés, tailles de forme, protection autour de l'arbre, signalisation du sujet...)
- Valorisation de l'espace où se trouve l'arbre.

Ces deux étapes sont indissociables dans le cadre d'une valorisation des arbres remarquables, sachant que la deuxième étape doit faire l'objet d'une réflexion site par site, basée sur une démarche de réaménagement paysager autour de ces arbres, en prenant le soin de définir une ambiance un style et une forme paysagère.

Conclusion

Cette initiative sur la ville est un essai de protection des arbres remarquables. Il serait intéressant d'avoir un bilan de cette démarche tant au niveau des recommandations associées par type de remarquabilité et que sur l'application de la protection des arbres au quotidien.

Cet inventaire réalisé uniquement dans les parcs est non exhaustif et sera actualisé afin de l'enrichir au fur et à mesure.

Sommaire

I - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	3
1.1 - Rappel de la chronologie du PLU	3
1.2 - Les objectifs du PLU	3
1.3 – Du diagnostic au Projet d'Aménagement et de Développement Durable	3
1.4 – Objectifs nationaux et supra communaux	5
1.5 – L'élaboration du PADD à partir des pistes de réflexion	6
II - LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU P.L.U. ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	12
2.1 - Le zonage	12
2.1.1 <i>Les grands principes du zonage du PLU</i>	12
2.1.2 <i>Le motif de la délimitation des zones du PLU et les évolutions par rapport au PLU de 2005</i>	13
2.2 - Les prescriptions graphiques complémentaires	25
2.2.1 <i>Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme</i>	25
2.2.2 <i>Les Emplacements Réservés</i>	25
2.2.3 <i>Le traitement de l'entrée de ville, avenue du 8 mai 1945</i>	27
2.2.4 <i>Les servitudes instaurées au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme</i>	27
2.2.5 <i>Localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage</i>	27
2.3 - Les éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7°	28
2.3.1 <i>Les Espaces Paysagers Protégés</i>	28
2.3.2 <i>Les bâtiments remarquables</i>	28
2.4 - Les Orientations d'Aménagement et de programmation	29
III - LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES	30
3.1 - Les motifs généraux	30
3.2 - Les zones urbaines	31
3.3 - Les zones à urbaniser	76
3.4 - Les zones agricoles	76
3.5 - Les zones naturelles et forestières	76

IV - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	80
4.1 - Le PLU et l'agenda 21	80
4.2 - Le maintien et la protection des composantes paysagères de Corbeil-Essonnes	80
4.2.1 <i>La topographie</i>	80
4.2.2 <i>Le patrimoine paysager</i>	80
4.3 - La préservation et l'amélioration des formes urbaines	81
4.3.1 <i>Le patrimoine architectural</i>	81
4.3.2 <i>Les formes urbaines des quartiers</i>	82
4.4 - Les effets sur la qualité de l'air et les mesures prises pour limiter les pollutions et nuisances	83
4.5 - Les effets sur la qualité de l'eau et les mesures prises pour limiter les pollutions	83
4.6 - La prise en compte des risques et des nuisances	84
4.7 - Les effets sur l'économie	85
4.8 - Les effets sur la démographie	85
4.9 - Les effets sur les équipements publics	86

I - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

1.1 - Rappel de la chronologie des documents d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 13 décembre 2005.

Le 12 février 2007 le Conseil Municipal a délibéré en faveur d'une révision du PLU.

La présente révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 22 février 2010. Cette délibération précisait l'arrêt de la révision initiée en 2007 au nom de la nécessité de lancer de nouvelles études urbaines et paysagères à l'échelle du territoire de la commune et en particulier sur des quartiers à valoriser.

1.2 - Les objectifs du PLU

La délibération du 22 février 2010 indiquait par ailleurs les objectifs de la révision :

- 1 La requalification des entrées de ville, constituant des espaces-clés de la Commune et ayant un impact sur son image ;
- 2 La protection et la valorisation du patrimoine du centre ancien afin d'en faire un levier de développement ;
- 3 Le développement des Berges de Seine en axe de circulation douce pour améliorer le cadre de vie et les loisirs des Corbeil-Essonnois ;
- 4 En matière de circulation et de stationnement, il s'agit de repenser les différents modes de transport au sein de la Ville afin de fluidifier et de faciliter le déplacement de la population ;
- 5 La mise en avant des exigences environnementales à travers le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) et les prescriptions réglementaires ;
- 6 L'identification des besoins de la population en équipements publics.

Ces objectifs ont guidé la conduite des études. Les conclusions et les problématiques dégagées à la fois par l'analyse du diagnostic mais également de la large concertation de la population menée, les élus ont fondé les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durable.

1.3 - Du diagnostic au Projet d'Aménagement et de Développement durable

La remise à plat complète des études et des réflexions conduites lors de la première mise en révision abandonnée en 2007, le nouveau contexte législatif (Grenelle de l'Environnement...) et la large concertation menée par la Ville ont conduit à dresser un panorama exhaustif de ces différents enjeux : exhaustif par les thèmes abordés, par l'ensemble des études et des scénarios intégrés à la réflexion mais aussi par l'ampleur de la concertation entreprise avec l'ensemble de la population.

Le diagnostic du P.L.U. a permis d'analyser la situation en matière de démographie, de logements, d'emploi, d'économie et d'équipements ainsi que l'état initial de l'environnement. Ce diagnostic a permis de définir les besoins répertoriés dans ces différents domaines.

Corbeil-Essonnes est une ville disposant de nombreuses qualités : une situation d'entrée de l'aire urbaine d'Ile-de-France et des espaces ruraux et agricoles du Gâtinais, un carrefour d'atouts naturels

et d'infrastructures importantes : la Seine, l'Essonne, le faisceau ferré et routier (RER D, RN104, RN7, A6). L'histoire de la ville est liée au développement industriel qui a précédé un déclin au cours des années 1970 ; cependant Corbeil-Essonnes est entrée dans un processus de revitalisation que le PLU doit accompagner.

La circulation est un enjeu primordial dans cette optique de revitalisation. Par sa position de carrefour, la ville supporte un trafic très important qui impacte le cadre de vie. Il en est de même de la problématique de stationnement sauvage, notamment dans le centre ancien : cette problématique a fait l'objet d'une étude dédiée dont les conclusions sont venues nourrir l'analyse.

En matière de développement urbain, le PLU doit s'attacher à revitaliser l'ensemble des quartiers en préservant ce qui fait leur identité. La ville, qui s'est développée autour de deux centres anciens, fait face à un phénomène de densification de quartiers individuels, provenant d'un règlement d'urbanisme trop « permissif » qui risque à terme, s'il est maintenu en l'état, de dénaturer le caractère résidentiel de ces secteurs. Par ailleurs, la ville est engagée dans trois projets de rénovation urbaine dans les quartiers des Tarterêts, de Montconseil et de la Nacelle visant à transformer en profondeur le cadre de vie des habitants du vaste patrimoine social bâti durant les années 1960-70.

L'analyse du patrimoine paysager fait état de la nécessité de préserver le Cirque de l'Essonne, principal espace naturel de la ville, menacé par des occupations illégales et d'accès difficile. L'analyse de la participation des habitants a également mis en lumière l'offre limitée en espaces verts publics par rapport à l'étendue de la commune et du potentiel certain pouvant provenir de la valorisation des berges des cours d'eau.

L'analyse démographique a pu constater le regain d'attractivité de la ville, une évolution qui se retrouve dans la croissance de la construction, de l'accession à la propriété et dans l'augmentation de la part des professions intermédiaires et des cadres dans la population active. Cette attractivité retrouvée nécessite une adaptation des équipements à la croissance démographique attendue.

Ces conclusions ont donné forme aux orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

Un certain nombre d'enjeux ont pu ainsi être mis en lumière :

- la mobilité, un enjeu insuffisamment analysé par le document de 2005 ;
- le cadre de vie, menacé par la grande constructibilité accordée par ce document ;
- la biodiversité, devenue un enjeu incontournable, tant par les ressources remarquables de la ville en ce domaine que par les questionnements et les outils apparus depuis 2005.

Ce panorama détermine ainsi un ensemble de problématiques dont la réponse, exprimée par la collectivité, constitue la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme : le projet d'aménagement et de développement durable.

Ce projet représente à la fois la politique urbaine à entreprendre par la Ville dans un horizon de dix ans et l'expression à l'échelle du territoire des priorités nationales telles que définies par le législateur dans le Code de l'Urbanisme. Il s'articule par ailleurs avec l'ensemble des orientations définies par les documents de planifications supra-communales, également applicables au territoire de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durable représente une synthèse à plusieurs niveaux :

- une synthèse des choix effectués par la Ville, au vu des éléments d'analyse exposés ci-dessus et débattue avec l'ensemble des concitoyens ;
- une synthèse de l'application des contraintes et des options choisies à l'échelle supracommunale, régionale et nationale ;
- une synthèse des avis exprimés par l'ensemble des personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet se décompose en neuf orientations d'aménagement, déclinant chacune les grandes options à prendre pour mener la politique urbaine de Corbeil-Essonnes dans les dix années à venir. Ces

options se fondent sur le constat partagé de la nécessité d'une évolution maîtrisée de la population, au regard de l'évolution démographique récente, du dynamisme du territoire du Centre Essonne Seine-Orge, mais aussi des atouts autant que des fragilités du territoire.

L'exécution de ce projet et des orientations qui le composent sont traduites dans le règlement d'urbanisme et du document graphique qui sont l'expression tangible de la politique urbaine telle que dessinée par le Plan Local d'Urbanisme.

1.4 - Objectifs nationaux et supracommunaux

Le projet urbain de Corbeil-Essonnes, exprimé par le projet d'aménagement et de développement durable et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement) doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent :

1. l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
3. l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages...).

La politique urbaine de Corbeil-Essonnes s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. En application des articles L.111-1, L.111-1-1 et L.123-1 (avant-dernier alinéa), la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994, en cours de révision ;
- le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé par l'arrêté inter-préfectoral n° 2000-2880 du 15 décembre 2000, en cours de révision ;
- le Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération Seine-Essonnes, reprenant les objectifs du SDRIF.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation – le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale. Cette fonction est affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé le 26 avril 1994, classe la majeure partie de la ville en zone urbanisée. Il prévoit également des dispositions pour les autres affectations du sol, les espaces boisés (sur les coteaux et dans le cirque de l'Essonne) et les espaces paysagers (à l'ouest, dans l'espace urbanisé et au sud-est de la commune). Le « porter à connaissance de l'Etat », document précisant l'ensemble des informations utiles à l'élaboration du PLU, indique que « le PLU sera compatible avec les orientations du schéma directeur. »

Par ailleurs, le SDRIF révisé et arrêté en octobre 2012, prévu pour être adopté en Conseil d'Etat en 2014, confirme cette volonté de conservation des espaces naturels et la création d'une continuité agricole avec le

Gâtinais tout en ouvrant le territoire déjà urbanisé, et notamment les alentours des gares, à une densification mesurée.

Le Plan Local de l'Habitat, approuvé le 17 septembre 2009, prévoit la construction de 500 logements par an, dont 120 logements sociaux hors rénovation urbaine.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU prend en compte l'ensemble de ces orientations.

1.5 - L'élaboration du PADD à partir des pistes de réflexion

✓ Objectif n°1 : Maitriser l'urbanisation de la commune et préserver les quartiers pavillonnaires

• Répondre aux objectifs de construction fixés par le Plan Local de l'Habitat Intercommunal

Dans le cadre des documents de planification supracommunaux, le PLU de Corbeil-Essonnes doit répondre aux objectifs de construction. Le Plan Local de l'Habitat de l'Agglomération Seine-Essonne impose ainsi la construction de 500 logements par an, dont 120 logements sociaux hors renouvellement urbain, entre 2008 et 2013. A cet égard, des secteurs de projets ont été identifiés, et des orientations d'aménagement ont été définies : le site de la Papeterie, dont l'aménagement sera poursuivi, le quartier de la Gare et la Zone d'aménagement concerté de la Montagne des Glaises. Ces secteurs de projets concilieront densité et qualité de vie et intégreront des logements sociaux.

L'analyse socio-démographique a permis de fixer une croissance démographique de 0,5 à 0,8 % par an, soit 1 500 à 2 300 nouveaux habitants à l'orée 2020, en prenant en compte les nouveaux projets.

• Maîtriser la densification de la ville

L'accélération de la construction neuve a créé un phénomène de densification de certains quartiers de la ville, notamment le long du boulevard John Kennedy, dont la nature pavillonnaire est menacée par des constructions collectives dans la profondeur des parcelles qui aboutissent à une mutation du tissu urbain. Cette densification s'est exercée dans le cadre du PLU de 2005, qui définissait des constructibilités trop élevées par rapport à l'environnement urbain. Cette densification commence à exercer ses effets dans d'autres secteurs pavillonnaires, comme dans le secteur dit Robinson, à proximité de la gare. A cet égard, la révision du P.L.U. réduit les anciennes zones mixtes UB et UE (collectif et pavillonnaire) au bénéfice de la zone pavillonnaire classée dans une zone UH, plus restrictive. Le règlement et le zonage favorisent l'harmonisation des transitions entre quartiers pavillonnaires et collectifs. Par ailleurs, la densification est encouragée dans les secteurs situés à proximité des transports en commun, et notamment autour de la gare RER de Corbeil-Essonnes.

• Limiter l'étalement urbain

Cet objectif répond à la nécessité de préserver les espaces naturels de la ville, notamment les berges de Seine et d'Essonne et le Cirque de l'Essonne, difficile d'accès et menacé par des occupations illégales. Les espaces naturels de la commune sont classés en zone N.

• Prendre en compte l'environnement naturel et bâti pour une intégration harmonieuse des constructions

La ville s'est développée sur une topographie marquée qu'il convient de mettre en valeur par une intégration des bâtiments à leur contexte mais aussi par le dégagement de vues sur le paysage. Cette orientation fait l'objet de dispositions du règlement, qui limite les hauteurs maximales, impose une surface minimale de terrain sur les coteaux (zone UHa) et fixe une emprise au sol limitée.

Les entrées de la ville, porteurs d'une identité à la hauteur du caractère passant des radiales qui traversent Corbeil-Essonnes, ont fait l'objet d'un panorama détaillé dans le diagnostic qui a mis au jour des problématiques de manque de lisibilité et de péril lié aux emprises réservées à l'automobile. La poursuite du retraitement paysagé du boulevard Kennedy entre dans cette démarche de requalification du cadre de vie et de reconquête de l'espace public.

✓ **Objectif n°2 : améliorer les déplacements et favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture**

• *Faire de la ville un espace partagé entre les différents usagers*

L'analyse a permis de caractériser la saturation des axes routiers, que ce soient ceux à vocation régionale, voire nationale (RN 7 et RN 104) mais aussi un certain nombre d'axes parallèles à la RN 7, ou au franchissement de la Seine par la RN 104, et voués à la desserte locale qui subissent les répercussions de l'encombrement des deux grands axes. Cette problématique de saturation routière est un enjeu essentiel pour le cadre de vie de la ville : le centre ancien, le quartier de la Gare les secteurs bordant la RN 7 subissent directement les effets du trafic de transit, au prix d'un conflit entre les différents flux motorisés (poids lourds, ramassage des ordures ménagères, transports en commun) et les piétons.

Le maillage doux n'est pas encore suffisamment développé pour constituer une alternative à l'automobile pour les courtes distances, étant donné l'emprise réservée aux transports motorisés, bien que la requalification de l'entrée Sud de la RN 7 représente un premier jalon dans cette direction.

Il s'agit pour la ville de canaliser les flux existants, d'améliorer leur écoulement mais aussi d'accroître la place des modes doux dans l'espace urbain par la poursuite de la requalification de la RN 7, la création d'espaces partagés à la circulation apaisée dans les centres anciens et autour des écoles. Comme le préconisent le Schéma Directeur Vélo départemental et le Plan Vélo d'Île-de-France, le maillage doux de la ville sera développé le long des grands axes, à proximité des gares et des pôles économiques dans l'optique d'alternative efficace à l'automobile.

A cet effet, des emplacements réservés pour l'élargissement de la voirie ont été institués afin de permettre la création de liaisons douces, mais aussi l'insertion du site propre du T Zen 4.

Par ailleurs, ce maillage bénéficiera d'une accessibilité pour tous par des aménagements de voiries conformes au Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics en cours d'élaboration.

• *Favoriser l'accès de certains secteurs de projets urbains (Tarterêts, Papeterie, Montconseil)*

Les secteurs de projet actuels souffrent d'un enclavement particulier qui nuit à l'accessibilité des nouvelles constructions en cours. Le quartier des Tarterêts souffre notamment de l'absence d'une liaison avec le centre-ville, que ce soit par l'automobile ou par les modes doux. Par ailleurs, les quartiers ouest souffrent d'une absence de liaison avec l'A 6 et la RN 7.

• *Favoriser la mobilité par le développement de différents modes de déplacements connectés entre eux (inter-modalité), notamment autour du pôle Gare*

La gare de Corbeil-Essonnes est actuellement en cours de transformation en pôle multimodal visant à structurer les différents modes de transport autour d'un pôle central. Parallèlement à ces travaux, la mise en service des différents projets de transport en site propre (T Zen 1, transformation du 402 en T Zen 4 à l'horizon 2013, le plan RER D+ engagé en 2008, concourent à une amélioration du maillage et de la fréquence de desserte de la ville en transports en commun. Ces projets s'inscrivent dans la continuité de l'action réalisée afin de restructurer le réseau existant autour des potentialités que représentent les deux autres gares de la ville.

✓ **Objectif n°3 : améliorer le stationnement**

Le stationnement est un enjeu majeur à Corbeil-Essonnes. L'étude réalisée en 2012 a mis en évidence la problématique de stationnement sauvage à l'échelle de la ville entière et plus particulièrement autour de la gare. D'autre part, ce stationnement se fait parfois en fraude dans les secteurs payants.

De manière générale, l'offre est déséquilibrée par rapport à la demande, notamment sur la rive droite où la congestion du stationnement est totale. Il existe cependant des parcs de stationnement aux alentours de la gare et 785 places gratuites et payantes sur la voirie.

Un parc de stationnement de grande capacité est actuellement en projet au niveau de la gare routière. D'autre part, l'objectif est de repositionner les capacités de stationnement au plus près des besoins, afin de permettre un partage de l'espace public pour tous et d'assurer l'animation urbaine de la ville. Enfin, le règlement limite les obligations en matière de stationnement pour les bureaux aux abords de la gare de Corbeil-Essonnes.

✓ **Objectif n°4 : recréer des lieux de vie et développer des espaces verts de proximité**

- *Faire de la ville un espace partagé, accessible, sécurisé et créateur de lien social*

Pour ce faire, le PLU devra mettre en œuvre une politique de pacification de l'espace public, en lien avec les enjeux de stationnement et de circulation, afin de créer des espaces partagés et apaisés favorisant les rencontres.

- *Animer l'espace urbain*

Cette orientation passe par une redynamisation de l'offre commerciale des vieux centres, en perte de vitesse aujourd'hui. Il convient de s'appuyer sur le dynamisme des marchés forains de Corbeil-Essonnes afin de proposer aux habitants des centres attractifs et une offre diversifiée. Pour cela, un ensemble d'outils ont été mis en place par la Communauté d'Agglomération, compétente en matière de développement économique, Droit de Prémption Urbain, Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat, OPAH vitrines commerciales.

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

L'analyse a montré le caractère fragmenté d'un réseau d'espaces verts qui représente 5 % du territoire communal et dont les principaux sont situés dans les centres anciens, le long des cours d'eau et dans le quartier des Tarterêts. Ce patrimoine est complété par les espaces verts privatifs, les jardins des tissus pavillonnaires, des espaces verts des quartiers collectifs et des berges de la Seine et de l'Essonne, le plus souvent là aussi privatifs. Il convient donc de développer ce réseau par un ensemble de squares de proximité dans les quartiers résidentiels ainsi que des parcs plus importants dans les secteurs de projet, à l'image du quartier de Montconseil, dans lequel une zone N est prévue, ou des allées A. Briand, classées en zone N jusqu'au parc de Chantemerle. Ces implantations compléteront les projets actuellement en cours, comme le parc de la rive droite ou le réaménagement d'autres espaces verts.

Par ailleurs le règlement assure la plantation dans le tissu résidentiel peu dense.

✓ **Objectif n° 5 : préserver, valoriser la biodiversité et adapter la ville aux enjeux du changement climatique**

- *Préserver et renforcer les trames verte et bleue*

L'objectif précédent va de pair avec l'objectif de préservation de la biodiversité et la sauvegarde des continuités écologiques connues sur le territoire. A cet égard, le site du Cirque de l'Essonne mérite une attention particulière. Peu connu des habitants, cet espace humide périurbain est menacé par des occupations illégales alors que 95 % de sa superficie comprise sur le territoire de Corbeil-Essonnes appartient à la ville. Il convient donc de le protéger à titre réglementaire par l'instauration d'une zone N inconstructible et de le valoriser en collaboration avec les villes de Villabé et de Lisses.

Il en est de même des berges de la Seine et de l'Essonne ainsi que des sentiers traversant la ville, supports potentiels de continuités écologiques.

La ville est également partenaire du Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Réseaux et de Cours d'Eau, qui élabore le contrat de bassin « Essonne aval » et mettra en œuvre le Schéma Directeur des berges de l'Essonne afin de valoriser l'interface entre les trames verte et bleue.

- *Ouvrir les espaces naturels sur la ville*

La question de la préservation des espaces naturels va de pair avec celle de la relation que doivent nouer ces espaces avec la ville. A ce propos, le Cirque de l'Essonne sera amené à être mis en valeur par un réseau de cheminements le reliant également au parc de la Nacelle. Des jardins partagés sont également envisagés. Des cheminements pourront également être aménagés sur les berges des cours d'eau.

- *Réduire la consommation énergétique de la ville et s'engager dans la transition énergétique*

Cet enjeu fondamental pour la planète va de concours avec l'objectif n°2 de réduction des déplacements automobiles. Il sera traduit sur le territoire par une exigence de performance énergétique pour les constructions nouvelles et la réhabilitation du parc ancien. La ville souhaite par ailleurs s'engager dans la performance énergétique en ce qui concerne les bâtiments publics.

- *Améliorer la gestion de l'eau pluviale et des déchets*

L'infiltration des eaux dans le sol est recherchée dans la mesure du possible. Cette disposition passe par l'encouragement à l'utilisation de matériaux perméables, la réalisation de bassins de rétention et de toitures végétalisées. Ces mesures font l'objet de dispositions réglementaires du PLU. Il en est de même pour le tri sélectif des déchets : toute nouvelle construction devra se doter de locaux pour le tri.

✓ **Objectif n°6 : valoriser l'image de la ville**

- *Valoriser le patrimoine architectural*

L'analyse a révélé le potentiel d'identité forte que représente le patrimoine architectural de la ville. Celui-ci, constitué d'édifices publics, religieux ou industriels, peut devenir le support d'une image renouvelée de la ville et de ses quartiers, une image que les formes architecturales nouvelles devront respecter. Ce patrimoine architectural est inventorié en annexe du règlement et des dispositions spécifiques lui seront appliquées. D'autre part l'article 11 des zones du règlement est simplifié au profit d'un cahier des recommandations architecturales joint au document.

Il s'agit également de poursuivre l'effort fait sur la réhabilitation du bâti ancien, en lien avec les actions en faveur de l'animation commerciale et de la réduction de l'emprise motorisée dans les vieux centres.

- *Requalifier les entrées de ville*

L'analyse a mis en lumière l'aspect peu qualifiant des entrées de ville. Au Nord, l'entrée de la ville se confond avec l'échangeur de la Francilienne alors que le site représente un secteur d'enjeux importants pour la ville ainsi que pour celle d'Evry, par la présence de la SNECMA et du Génopôle. Au sud, l'entrée de ville a été transformée par le retraitement de la voie.

L'entrée Nord sera profondément remaniée par l'arrivée du T Zen 4. L'entrée par l'Apport Paris sera réaménagée en lien avec la berge de la Seine.

- *Maintenir un paysage urbain riche de sa diversité*

Comme vu pour l'objectif de préservation des secteurs résidentiels, la ville se doit de conserver la diversité de ses tissus.

Entre les secteurs résidentiels, les maisons en meulière des allées Briand et les secteurs paysagés des alentours de Centre Essonnes, cette diversité, préservée grâce à la limitation de la constructibilité d'un secteur UH, peu dense, et des règles du secteur Ubb, est là aussi garante d'identité et de patrimoine.

✓ **Objectif n°7 : développer l'activité économique**

• *Redynamiser le commerce en centre-ville*

Le commerce en centre-ville décline, comme le montre l'analyse : pas d'enseignes nationales, une monofonctionnalité tournée vers les services et la restauration rapide, pas de locomotive commerciale. Cette déprise commerciale est un enjeu majeur du PLU. La redynamisation du centre-ville passe par un ensemble de mesures intégrées au PLU (rez-de-chaussée commerciaux repérés au plan de zonage et bénéficiant de dispositions particulières dans le règlement) et d'outils opérationnels résultant de la stratégie de la ville (droit de préemption urbain). Ces mesures accompagnent le travail de résorption des points noirs de circulations et de réduction de l'emprise automobile afin de créer des espaces publics qui puissent supporter une animation commerciale.

• *Requalifier et développer les Zones d'Activité Economique (Apport Paris, Granges-Coquibus, SNECMA)*

L'analyse a mis en exergue la nécessité de prévoir les mutations des grandes zones d'activité de la ville et notamment celle de l'Apport Paris, dont le tissu est susceptible d'être valorisé par une meilleure utilisation des délaissés. Par ailleurs cette zone est amenée à évoluer en lien avec sa situation entre Seine et Francilienne. Un secteur d'étude est défini pour cette zone. En ce qui concerne la SNECMA, un projet d'aménagement a été défini en lien avec la ville d'Evry par rapport au développement du Gépôle et l'installation du laboratoire de matériaux de l'Ecole des Mines. Ce projet ambitieux doit parachever la transformation de l'entrée nord de la ville en relation avec l'arrivée du T Zen.

Le règlement n'évoluera que peu pour le secteur UI qui recoupe les grandes implantations économiques de la ville. Le zonage consacre l'augmentation de la zone UI au Nord au niveau des terrains de la SNECMA afin de permettre l'extension des activités. La pointe Sud voit la zone UI réduite afin de corriger une erreur matérielle du PLU de 2005 qui classait des pavillons en secteur d'activités.

• *Favoriser l'émergence d'un quartier mixte dans le cadre de l'aménagement du quartier de la Gare*

Le quartier de la Gare connaît un projet de restructuration qui doit aboutir à la constitution d'un véritable quartier mixte tirant parti de la polarité du futur pôle multimodal. Ce quartier mixte accueillera une trame de locaux commerciaux et économiques propres à diversifier le tissu économique de la ville.

✓ **Objectif n°8 : adapter l'offre d'équipements et de services à la croissance démographique**

• *Agrandir et développer les équipements scolaires (écoles, centres de loisirs...)*

L'augmentation prévisible de la population due au solde naturel et aux nouvelles constructions induit une demande de plus en plus forte pour les équipements scolaires qui étaient saturés en 2011. Deux équipements scolaires ont été reconstruits et ouverts à la rentrée 2011. A plus long terme, de nouveaux équipements scolaires seront nécessaires, particulièrement sur les sites de projets. Le zonage prévoit à cet effet une zone d'équipement sur le site de l'hôpital, ainsi qu'un ensemble de servitudes dites de projet destinées à geler tout projet possible sur ce secteur. Par ailleurs un espace boisé classé est réduit autour de l'école d'infirmières afin de permettre la reconversion de ce bâtiment en établissement scolaire.

• *Développer les équipements de la petite enfance*

De la même manière que pour les équipements scolaires, les équipements de petite enfance connaissent une saturation qui touche tous les quartiers. Le projet de rénovation urbaine du quartier de Montconseil est l'objet de la création d'un nouvel équipement.

• *Développer les équipements sportifs et socioculturels*

La fréquentation de ces équipements est importante. Afin de conserver le niveau de l'offre actuelle, il convient de réaliser de nouveaux équipements. La rénovation du quartier de la Nacelle est l'occasion de créer un équipement dédié à la danse et à la gymnastique. La Communauté d'Agglomération envisage de transformer le stade Robinson en complexe sportif omnisport. Un équipement culturel de grande envergure est également en cours de réflexion.

• *Renforcer l'offre de santé*

L'analyse a mis en exergue le déficit marqué d'offre de soins dans les quartiers d'habitat social, ainsi que le déficit en médecine générale à l'échelle de la ville, malgré la création du Centre Hospitalier Sud Francilien. La ville n'attire pas les jeunes praticiens, et notamment les spécialistes. A cet effet une maison de santé pluridisciplinaire sera réalisée dans le cadre du projet de rénovation.

• *Développer les communications numériques*

La ville comporte encore des « zones blanches » dépourvues de communications à haut débit. La ville et la communauté d'Agglomération se sont engagées à développer la fibre optique à l'échelle du territoire d'ici fin 2014.

✓ **Objectif n°9 : poursuivre le renouvellement de la ville**

• *Favoriser le très bon déroulement des opérations ANRU*

Les trois quartiers concernés par ces opérations sont en cours de transformation par les projets de rénovations avancés à des stades différents. Il convient de poursuivre cet engagement qui relie ces quartiers au reste de la ville, favorise la mixité sociale à l'échelle de la ville et améliore la qualité de vie de leurs habitants. Le règlement prend en compte ces problématiques de renouvellement par la création d'une zone de plan-masse à l'échelle du quartier Montconseil afin de fixer les hauteurs et les implantations du nouveau projet ; aux Tarterêts, un sous-secteur UCa permet d'adapter les dispositions réglementaires aux projets du quartier et de ceux de la ZAC de la montagne des Glaises.

• *Poursuivre les OPAH sur les quartiers anciens*

Le renouvellement urbain passe également par la réhabilitation du patrimoine bâti ancien. La ville est engagée depuis plusieurs années dans des opérations programmées d'amélioration de l'habitat permettant d'aider les propriétaires à réhabiliter leur bien. Il convient de poursuivre cet effort en accompagnement de l'objectif de redynamisation des centres anciens. Le droit de préemption urbain renforcée est une stratégie mise en œuvre à cet effet.

• *Anticiper les mutations des secteurs économiques*

L'analyse a montré que les secteurs d'activité économique connaissent des changements aboutissant à la libération de vastes emprises dans des sites stratégiques. La ville se doit de prévenir ces opportunités en libérant les destinations du sol dans ces sites, en respectant les contraintes qui leurs sont propres.

II – LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU P.L.U. ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2.1. Le zonage

2.1.1 - Les grands principes du zonage du PLU

La délimitation des zones du PLU de Corbeil-Essonnes répond aux objectifs de traduction des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tout en se fondant sur les caractéristiques géographiques et urbaines qui définissent l'identité du territoire communal, notamment de ses quartiers.

Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, les secteurs de développement et de renouvellement urbain potentiels, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire. Il intègre également les enjeux d'un développement durable en protégeant les zones naturelles et les continuités écologiques.

Cette application conduit à l'élaboration d'un nouveau plan de zonage, qui :

- Redéfinit la limite entre tissu pavillonnaire et tissu mixte dense, pour mieux maîtriser l'urbanisation de la commune.
- S'adapte aux projets urbains de la commune (Tarterêts, Montconseil, Papeterie...),
- Confirme la vocation naturelle des grandes masses vertes de la commune (Cirque de l'Essonne, coteaux de Seine)
- S'appuie sur la morphologie et la vocation du tissu, plutôt que sur les étapes de l'urbanisation pour définir des zones (suppression de certaines zones et secteurs dont l'existence répondait essentiellement à une logique historique)
- Intègre la dimension patrimoniale au travers de nouveaux outils (cahier de recommandation, inventaire du patrimoine), impliquant la suppression de la sous-sectorisation en fonction de la valeur patrimoniale (indice 1, 2 ou 3 associé aux zones)

Zones du PLU approuvé en 2005	Zones du présent PLU	
UAa UAb UAc	UA	Zone de centres anciens
UE UEa	UB, UBa et UBb	Zone mixte
UBa UBb UBc UBd		
UC	UC et UCa	Zone de collectifs
UD UDa		
UHa UHb UHc	UH et UHa	Zone pavillonnaire
UG		
AUH		
UI	UI	Zone d'activités
UL	UL	Zone d'équipements
UP	UP	Zone d'activités portuaires
N	N	Zone naturelle
	UPM	Zone de Plan de Masse

2.1.2. Motifs de la délimitation des zones du PLU et évolutions par rapport au PLU de 2005

Zone UA : centres anciens

Description de la zone

La zone UA correspond aux deux centres anciens de Corbeil-Essonnes, à savoir le Vieux-Corbeil et le centre Essonnes, et comprend également trois secteurs de faubourg, le centre Rive Droite, les Bordes (à proximité du quartier de Gare) et Moulin Galant.

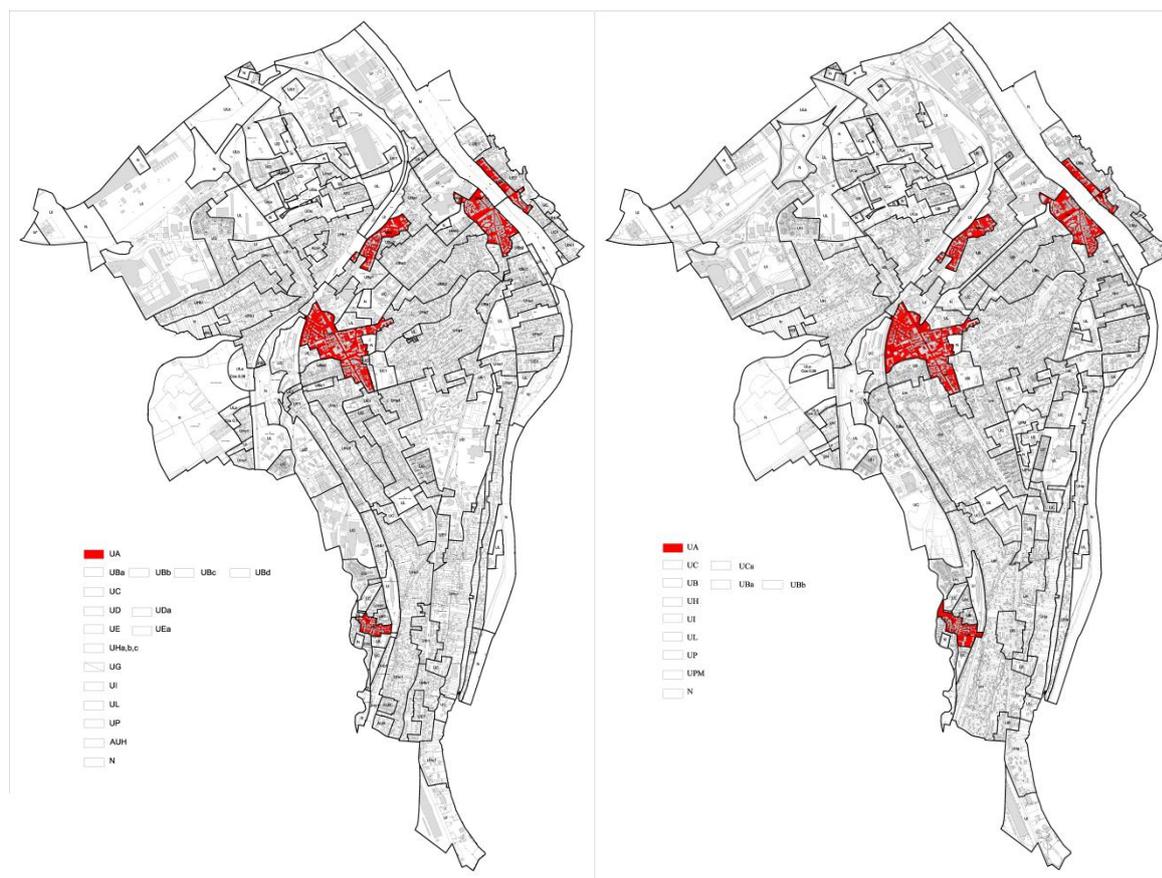
La délimitation de la zone UA est fondée sur une analyse détaillée des formes urbaines existantes et de leur évolution au cours des grandes périodes de formation de la ville.

Sectorisation de la zone

La zone UA ne comporte pas de secteurs.

Modifications apportées par rapport au PLU de 2005

PLU approuvé en 2005 / Présent PLU



Le principe de la zone UA est reconduit du PLU de 2005 au présent PLU. Deux évolutions sont à noter :

- **l'intégration de deux petits secteurs d'équipements dans la zone UA** : l'un dans le centre Essonne, l'autre au niveau de Moulin Galant. Il s'agit, par cette intégration, de conforter la mixité des centres, et de limiter le zonage UL aux secteurs d'équipements structurants à l'échelle de la ville.
- **La suppression des secteurs** : Composée de trois secteurs au PLU de 2005, fixant des hauteurs maximales différentes, la zone UA devient unique au présent PLU. Les hauteurs sont homogénéisées pour favoriser la densité des centres anciens. Seul le secteur Moulin Galant, dont les caractéristiques urbaines, plus rurales, diffèrent nettement de celles des autres secteurs centraux, conserve une hauteur maximale autorisée inférieure, repérée directement sur le plan de zonage.

Zone UB : zones mixtes

Description de la zone

La zone UB correspond à une zone mixte, accueillant à la fois du pavillonnaire et du petit collectif, de l'habitat et des activités.

Il s'agit d'une zone hétérogène, dans laquelle il est possible de distinguer trois composantes principales du tissu :

→ **Les quartiers qui se sont constitués progressivement au cours du XX^{ème} siècle dans un périmètre délimité par les centres ville de Corbeil, d'Essonne, la voie ferrée et la rivière.**

Ils sont occupés en majorité de constructions à usage d'habitations individuelles ou collectives et des fonctions de centre-ville s'y sont progressivement implantées : commerces, services, bureaux et équipements, notamment rue Feray, allée Aristide Briand et près de la gare. Ces quartiers sont marqués par une grande qualité architecturale et urbaine.

→ **Les quartiers qui se sont constitués progressivement au cours des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles le long des principaux axes** (boulevard de Fontainebleau, boulevard J. Kennedy, avenue J. Jaurès, rue de la Papeterie, rue du quatorze juillet...).

Ils présentent une grande diversité tant dans les formes urbaines que dans les fonctions qui y sont exercées : habitat individuel, habitat collectif, activités industrielles et commerciales, bureaux, services.

Ces quartiers ont connu une nouvelle phase de densification au cours des dernières années, avec des opérations collectives importantes, comportant plusieurs bâtiments en utilisant toute la profondeur des parcelles. Ces opérations, peu intégrées dans leur environnement bâti souvent pavillonnaire, ont renforcé l'hétérogénéité du secteur.

→ **Les opérations mixtes récentes**, telles que l'ilot rue Saint-Nicolas, l'ilot rue René Cassin ou encore le secteur situé entre la R.N.7 et le quartier des Tarterêts.

Quelques secteurs d'habitat isolés au sein du tissu économique des zones d'activités sont également classés en zone UB.

Sectorisation de la zone

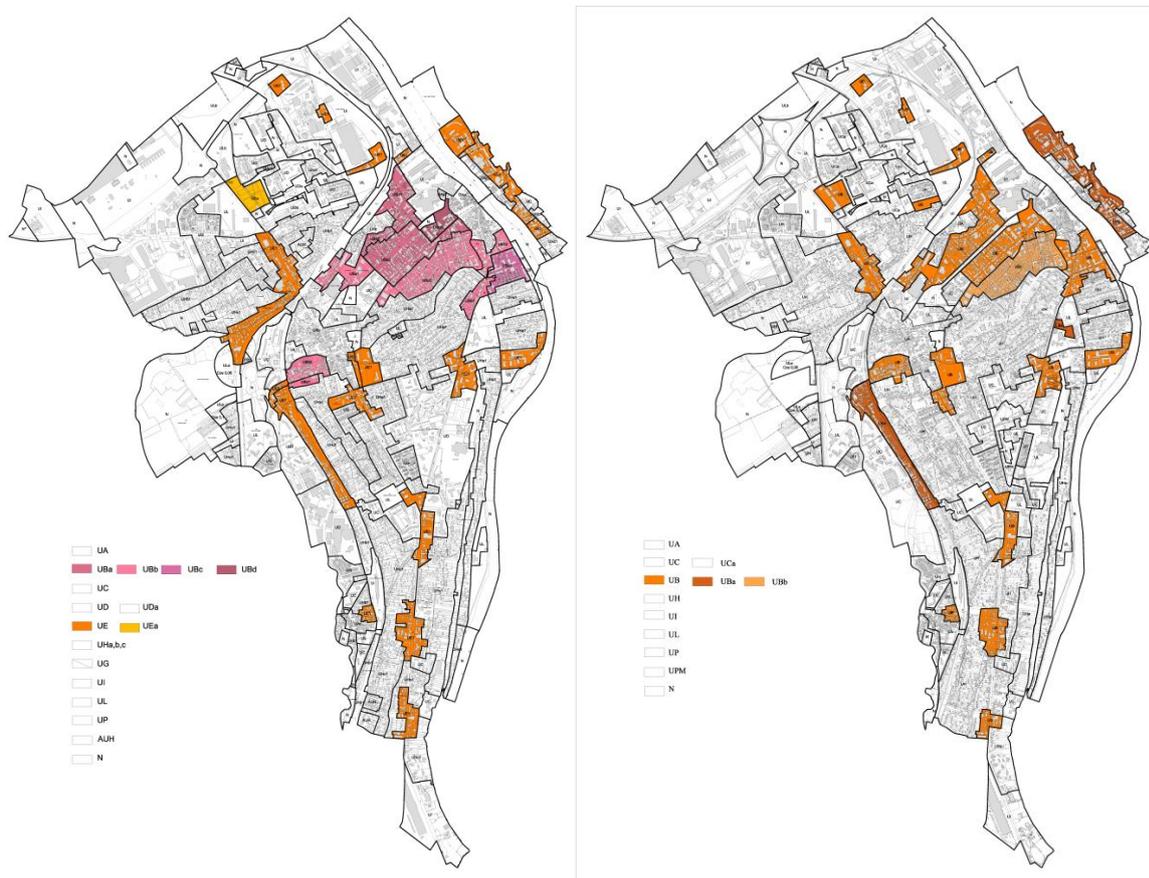
La zone UB comporte deux secteurs :

- Le secteur UBa, dans lequel les constructibilités sont plus fortes pour favoriser la mutation d'un tissu ancien et vétuste (rue de la Papeterie, Rive Droite) et la construction dans le nouveau secteur créé à proximité du stade Louis Mercier,
- Le secteur UBb (autour des rues de la Commanderie, Villebois Mareuil, Champlouis...), pour tenir compte des spécificités du quartier, plus orienté vers une morphologie pavillonnaire.

Modifications apportées par rapport au PLU de 2005

Cette zone regroupe les zones UE et UB (et leurs secteurs) du PLU de 2005. Cette fusion s'explique par la forte similitude du règlement associé.

PLU approuvé en 2005 / Présent PLU



Les contours de la zone sont globalement repris du PLU de 2005. Les principales modifications concernent les zones UB constituées le long des grands axes, et notamment le long des boulevards J. Kennedy, Fontainebleau, J. Jaurès et Henri Dunant (anciennes zone UE du PLU de 2005).

Les évolutions apportées vont dans le sens d'une réduction des zones mixtes au profit de la zone pavillonnaire. Il s'agit de maîtriser la densification le long des grands axes et de préserver le cadre de vie pavillonnaire.

Les nouvelles limites de zone UB s'appuient sur l'existant : les opérations collectives neuves conservent un zonage mixte, les secteurs pavillonnaires n'ayant pas encore muté sont réintroduits en zone pavillonnaire. La plus importante des modifications répondant à cette logique concerne le quartier Robinson, dont tout un secteur pavillonnaire a été reclassé en zone UH.

Afin de prendre en compte la dégradation du cadre de vie des habitants, et de favoriser une plus grande cohérence urbaine (recherche de séquence le long du boulevard), certains pavillons, le long du boulevard J. Kennedy, ont été intégrés en zone mixte pour rendre possible une mutation.

Il est à noter la création d'une zone UBa, d'environ 1 hectare, sur une zone classée UL au PLU de 2005, à proximité du stade Louis Mercier, permettant la valorisation de ce terrain.

Une zone UB est également créée à l'extrémité est de la ZAC de la Montagne des Glaises, conformément au projet urbain défini sur ce secteur.

Zone UC : zone d'habitat collectif

Description de la zone

La zone UC correspond aux secteurs d'habitat collectif constitués ainsi qu'aux opérations de renouvellement urbain.

La zone UC comprend donc :

- Les résidences d'habitat collectif, telles que l'Ermitage, la résidence du val de l'Essonne, résidence de la Dauphine,...
- Le nouveau quartier collectif du boulevard Henri Dunant,
- Le quartier de la Nacelle, dont la rénovation est achevée,
- Le quartier des Tarterêts, dont la rénovation est en cours et la ZAC de la Montagne des Glaises,
- Le site de la Papeterie, dont l'aménagement est en cours.

La délimitation des zones UC s'appuie sur le repérage des tissus d'habitat collectif et prend en compte les périmètres retenus pour conduire les différentes opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

Sectorisation de la zone

Elle comporte un secteur UCa, correspondant au quartier des Tarterêts, de manière à prendre en compte le projet en cours.

Modifications apportées par rapport au PLU de 2005

Cette zone regroupe les zones UC et UD (et leurs secteurs) du PLU de 2005. Cette fusion s'explique par la forte similitude du règlement associé.

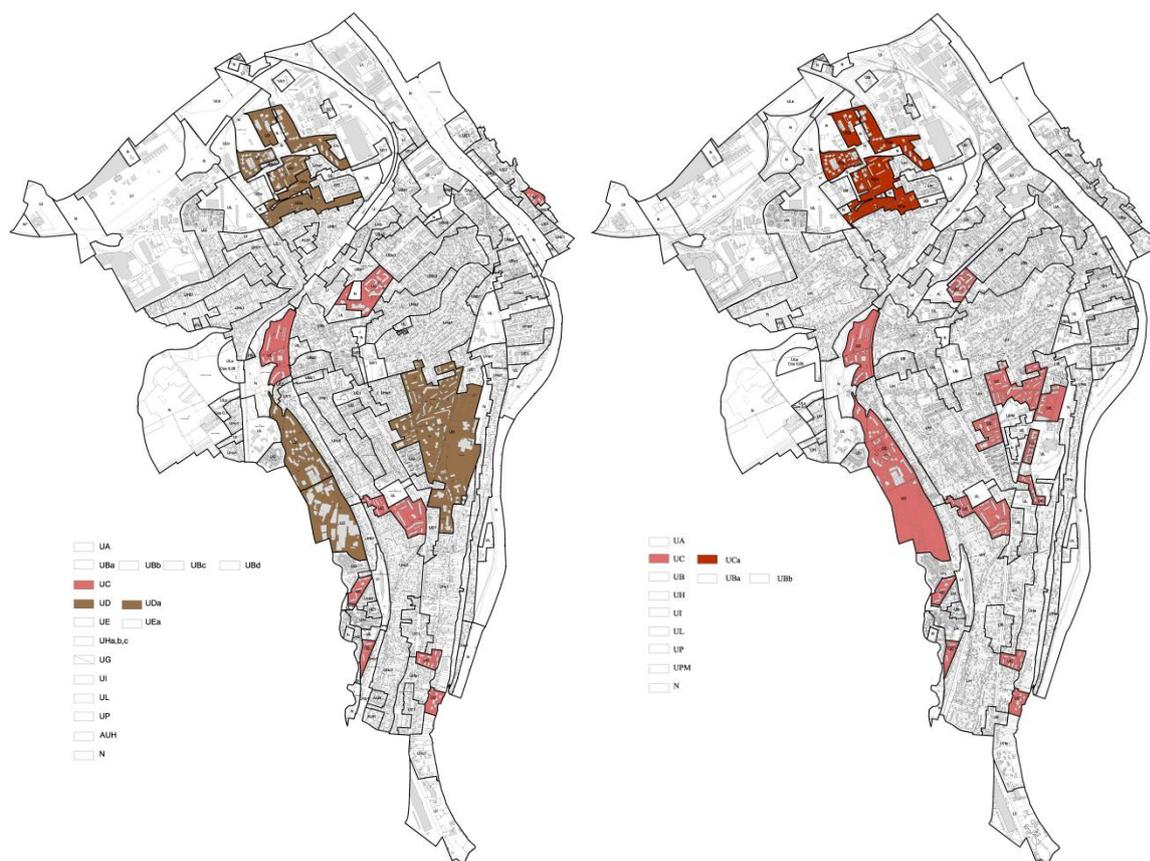
Cette zone a fortement évolué sur le secteur Montconseil-Hôpital, puisque le site de l'hôpital (et les équipements voisins) ont été reclassés en zone UL et que le site Montconseil fait l'objet d'une zone de plan de masse (zone UPM).

Des évolutions minimales sont à noter au niveau de la ZAC de la Montagne des Glaises et des Tarterêts, répondant aux projets en cours. Notamment, l'extrémité est de la ZAC, destinée à accueillir de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, a été reclassée en zone mixte UB.

Il est à noter également que la zone de collectifs située rue du 11 novembre 1918 a été réduite au profit de la zone N correspondant au parc Chantemerle.

Sur la Rive Droite, une ancienne zone UC a été supprimée, et intégrée dans la zone mixte UB pour plus grande de cohérence urbaine.

PLU approuvé en 2005 / Présent PLU



Zone UH : zone d'habitat pavillonnaire

Description de la zone

La zone UH couvre l'ensemble des quartiers d'habitat individuel à caractère pavillonnaire existants sur le territoire communal, y compris les opérations d'habitat individuel groupé.

La délimitation de la zone a été faite à partir d'une analyse des formes urbaines actuelles, des densités d'occupation du sol.

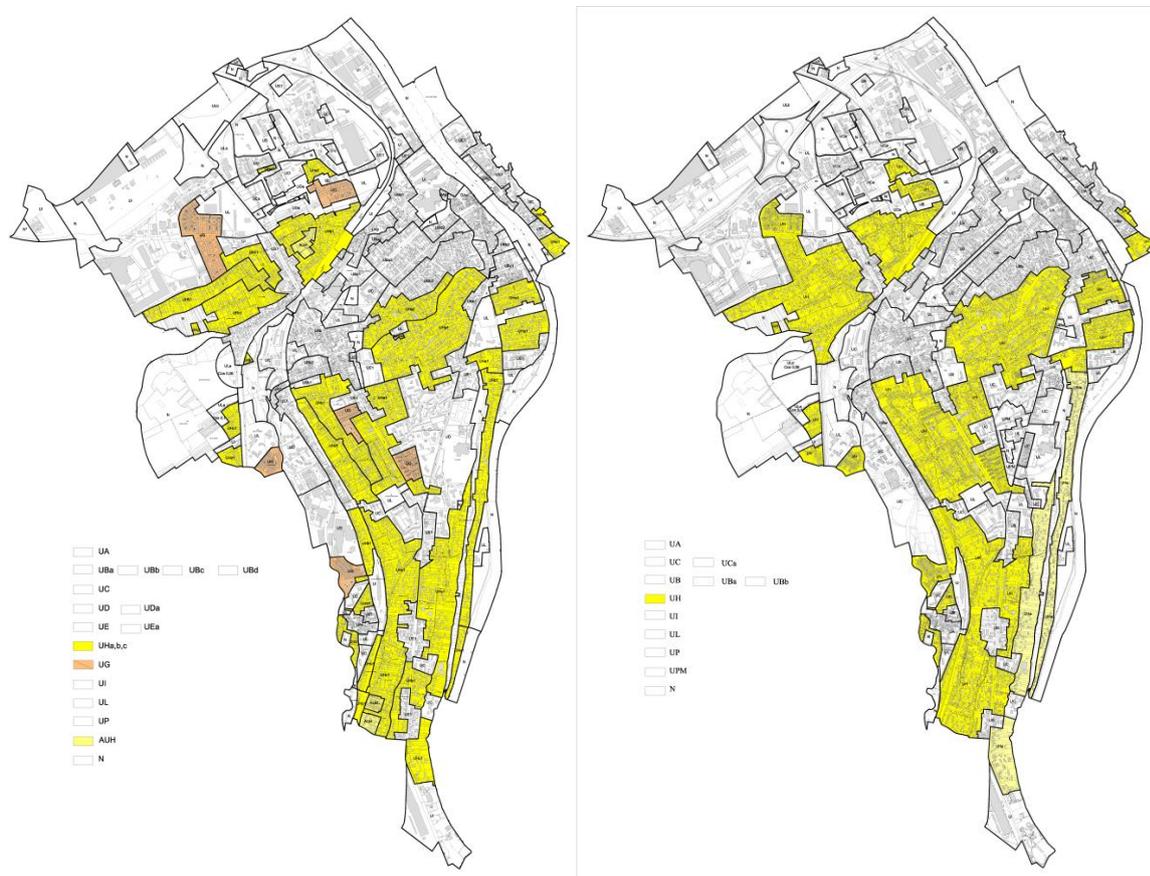
Sectorisation de la zone

Elle comporte un secteur UHa, le long des coteaux de Seine, correspondant à une zone de qualité paysagère remarquable, dans laquelle une surface minimale de terrain, pour être constructible, est maintenue.

Modifications apportées par rapport au PLU de 2005

Cette zone regroupe les zones UH, UG et AUH (et leurs secteurs) du PLU de 2005. Cette fusion s'explique par la forte similitude du règlement associé et par l'urbanisation des zones AUH.

PLU approuvé en 2005 / Présent PLU



Les limites de la zone pavillonnaire sont globalement reconduites. Dans une logique de protection du caractère pavillonnaire de la ville et de maîtrise de l'urbanisation, les limites de la zone UH sont adaptées le long des grands axes, au profit de l'habitat pavillonnaire.

Dans le quartier de Robinson, l'ancienne zone UE est supprimée le long de la rue de Robinson, les pavillons sont reclassés en zone UH.

Le long de la RN7 et à proximité de la place Jean Moulin, les zones UH sont redéfinies pour réintégrer certains pavillons anciennement classés en zone mixte.

Zone UI : zone à vocation économique.

Description de la zone

La zone UI comprend les différents secteurs du territoire communal qui ont pour vocation l'accueil et le développement des activités économiques. La délimitation de la zone a été faite en s'appuyant en s'appuyant sur deux critères :

- La présence d'activités économiques déjà installées dans la zone : c'est le cas notamment de la zone de l'Apport Paris, de la zone de la SNECMA, des Grands Moulins, des Coquibus...
- La capacité physique de certaines zones pour l'accueil de nouvelles activités, c'est notamment le cas de secteurs situés en limite du domaine ferroviaire qui pourraient bénéficier de la desserte ferrée.

Sectorisation de la zone

La zone UI ne comporte pas de secteurs.

Modifications apportées par rapport au PLU de 2005

La zone UI conserve ses limites. Deux modifications à la marge sont à noter :

- Augmentation de la surface de la zone UI sur le secteur de la SNECMA (pointe Nord-ouest de la commune) pour permettre le développement économique du site,
- Diminution la zone UI en pointe Sud de la commune (suppression d'une erreur matérielle) au profit de la zone pavillonnaire.

PLU approuvé en 2005 / Présent PLU



Zone UL : zone d'équipements

Description de la zone

La zone UL est une zone réservée aux grands équipements collectifs : lycées, collèges, piscine... La délimitation de la zone correspond à l'emprise de ces différents équipements.

Sectorisation de la zone

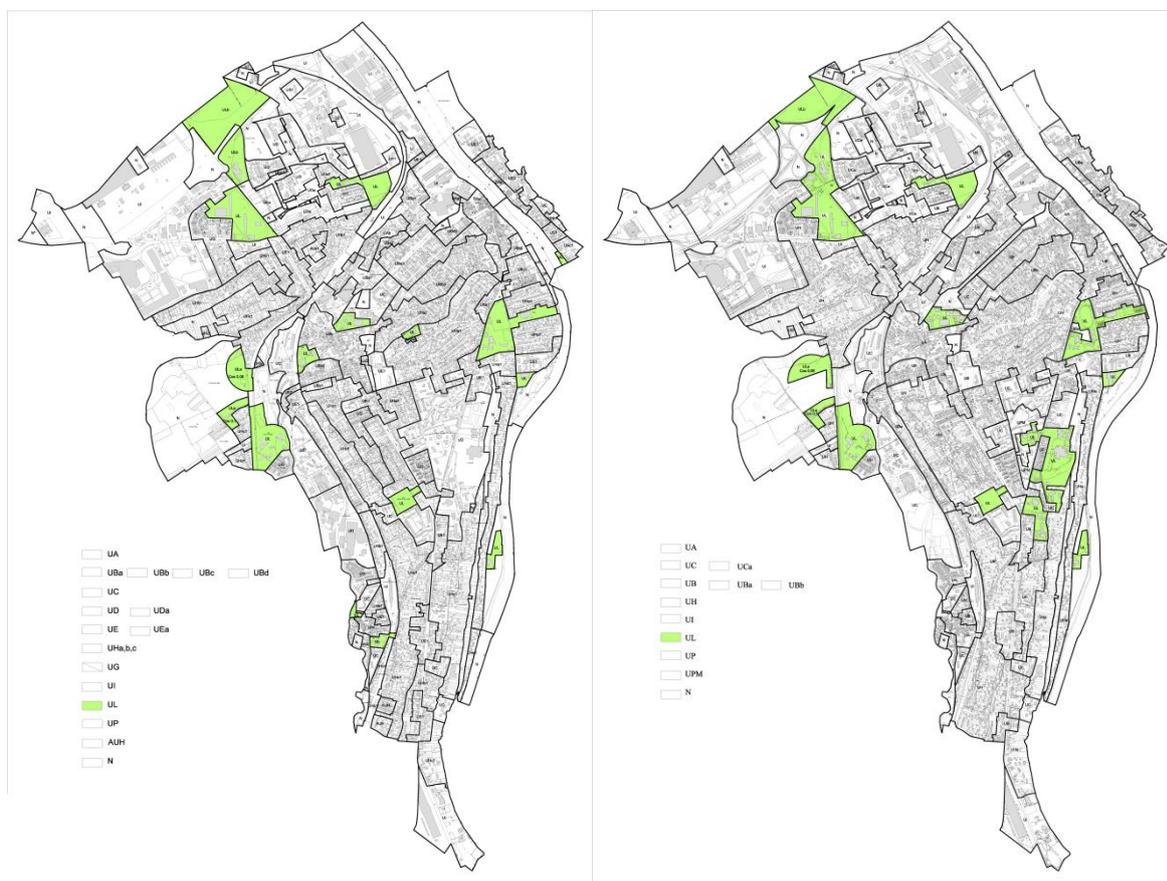
Deux secteurs ULa et ULb ont été identifiés afin qu'un règlement spécifique soit appliqué aux équipements particuliers (un stade et un hôpital) qu'ils abritent ou abriteront.

Modifications apportées par rapport au PLU de 2005

La zone UL est concernée par plusieurs modifications :

- Création d'une zone UL sur le site de l'ancien hôpital et des équipements voisins, pour garantir la vocation d'équipements de cette zone dans l'attente d'un projet,
- Suppression des petits secteurs d'équipements, réintégrés directement dans les zones voisines, et notamment en zone UA, dans la logique du principe de mixité des zones,
- Modification du contour de la zone UL dans le cirque de l'Essonne pour prendre en compte les risques d'inondation de l'Essonne,
- Réduction de la zone UL autour du stade Mercier, pour permettre la valorisation du terrain,
- Réduction de la zone UL aux abords de la Francilienne au profit de la zone N (dans le cadre d'une compensation de zone naturelle)

PLU approuvé en 2005 / Présent PLU



Zone UP : zone à vocation portuaire

La zone UP concerne le secteur du Port Saint Nicolas. Elle correspond à l'emprise du port fluvial, qui n'a pas évolué depuis le PLU de 2005 et est donc reporté à l'identique au présent PLU.

PLU approuvé en 2005 / Présent PLU



Zone N : zone naturelle

Description de la zone

La zone N regroupe les différents secteurs naturels du territoire communal qui méritent d'être protégés au titre de la qualité des paysages et de l'intérêt écologique du site. La délimitation des zones N, a été faite en prenant en compte le caractère naturel de ces zones, leur intérêt écologique ou paysagé. Elle a aussi pris en compte les orientations du SDRIF en les adaptant à la réalité physique du sol : présence du relief, de la végétation... afin de constituer des ensembles homogènes, cohérents avec la réalité effective de l'occupation de l'espace telle qu'elle est aujourd'hui et dans le but de créer des espaces verts qui aient une signification par rapport à la réalité urbaine, soit sur le plan des paysages, soit sur le plan de la demande ou des besoins des habitants.

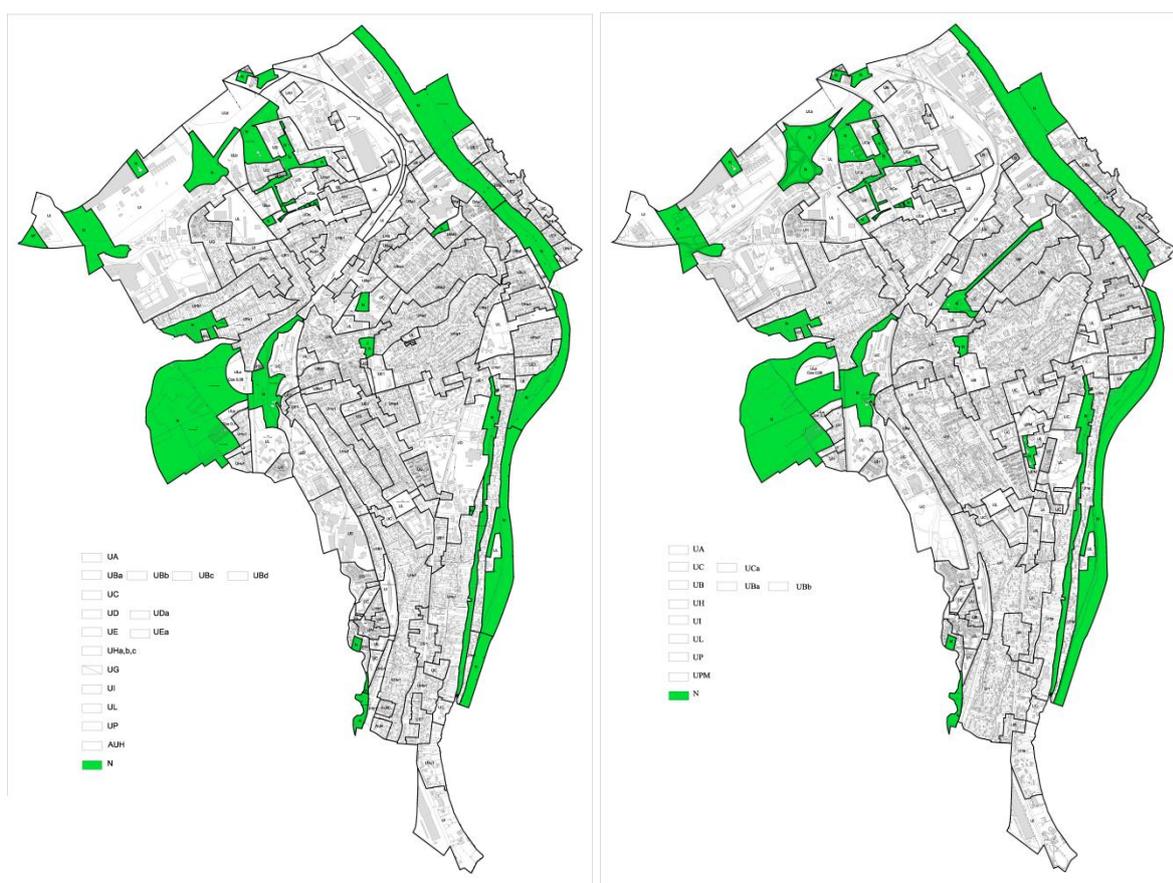
Sectorisation de la zone

La zone ne comporte pas de secteurs.

Modifications apportées par rapport au PLU de 2005

Le principe de la zone N du PLU de 2005 est reconduit au présent PLU.

PLU approuvé en 2005 / Présent PLU



Sont à noter les modifications suivantes :

- Suppression de la zone N sur la pointe du site de la SNECMA (environ 1.7 ha) avec compensation aux abords de la Francilienne (environ 4 ha), dans la continuité d'une zone N existante,
- Création d'une zone N sur les allées A. Briand, et augmentation de la surface de la zone N sur le parc Chantemerle, dans la logique de l'aménagement d'un lien vert entre les deux centres anciens,
- Création d'une zone N au cœur du quartier de Montconseil, correspondant à un projet de parc, dans le cadre du renouvellement urbain du quartier,
- Redélimitation de la zone N, en fonction des nouvelles limites de la zone UL dans le Cirque de l'Essonne.

Le présent PLU s'attache ainsi à préserver et conforter les espaces naturels existants d'une part (avec un principe de compensation pour la zone N supprimée sur la pointe de la SNECMA) et inscrit de nouveaux espaces en zone naturelle d'autre part.

La zone naturelle voit son emprise augmenter d'environ 11 hectares entre le PLU de 2005 et le présent PLU, passant de 184 hectares à 195 hectares.

2.2. Les prescriptions graphiques complémentaires

2.2.1. Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés ont été établis à partir des secteurs classés au titre du PLU de 2005 (cirque de l'Essonne, coteaux de Seine, parc situé au nord-est de la commune et secteur d'activités au Nord).

Les EBC n'ont donc pas évolué de façon significative. Une modification est à noter au voisinage de l'école d'infirmières. La limite de l'EBC a été redéfinie pour permettre le projet de reconversion de l'école d'infirmières en groupe scolaire. L'emplacement, à proximité des nouveaux logements du boulevard Henri Dunant, permettrait de répondre aux besoins d'équipement scolaire de proximité.

Cette évolution répond à la forte demande en équipements à laquelle la ville de Corbeil-Essonnes doit faire face, conséquence d'une croissance démographique importante au cours des dernières années.

Au PLU de 2005, les EBC représentent environ 35.3 ha, pour 34,8 ha au présent PLU.

2.2.2. Les Emplacements Réservés

Conformément à l'article L 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces Emplacements Réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement, du dossier PLU. Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve, sa superficie et sa destination.

Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage du P.L.U.

L'inscription d'un Emplacement Réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

La liste des emplacements réservés a évolué par rapport à celle existant au titre du PLU de 2005. Elle a été mise à jour en fonction des élargissements de voirie ou création d'installations qui ont été réalisés et en fonction des nouveaux équipements ou aménagements de voirie projetés. Une dizaine d'ER a été ajoutée ou modifiée.

Les nouveaux ER définis font notamment suite à l'étude spécifique de circulation/stationnement, lancée dans le cadre du PLU, afin de déterminer les actions pouvant être engagées pour améliorer les conditions de circulation et de stationnement sur la ville.

Le tableau suivant présente de manière synthétique les ER définis dans le cadre du PLU. Les nouveaux ER apparaissent en rouge. Le tableau détaillé des ER est annexé au règlement.

N° emplact réservé	Rue	Affectation	Bénéficiaire
1	rue de la Dauphine	stationnement	Commune
2	rue du Chêne	élargissement de voirie	Commune
3	boulevard John Kennedy	stationnement	Commune
4	chemin d'Essonnes à Villabé	équipement sportif et de loisirs	Commune
5	rue Louis Baudoin	équipement enfance	Commune
7	rue de la Dauphine	Alignement de voirie	Commune
8	rue de la Dauphine	Alignement de voirie	Commune
9	rue de la Dauphine	Alignement de voirie	Commune
10	Chemin des longaines/ 95 route de Lisses	Alignement de voirie	Commune
11	Chemin des longaines	Alignement de voirie	Commune
12	Chemin des longaines	Alignement de voirie	Commune
13	Sentier du Clos Lecomte	Alignement de voirie	Commune
14	rue d'Angoulême	équipement de loisir - jardin potager	Commune
15	Rue Louis joyeux (angle rue de Paris)	Alignement de voirie	Commune
16	Rue Raymond Rozier	Alignement de voirie	Commune
17	Rue Raymond Rozier	Alignement de voirie	Commune
18	Rue Henri Matisse	Alignement de voirie	Commune
19	Rue Henri Matisse	Alignement de voirie	Commune
20	Chemin de la Ferté Alais	Alignement de voirie	Commune
21	Chemin des Roches St-Jean	Sentier	Commune
22	rue Fernand Reynaud	élargissement de voirie - liaison douce	Commune
23	rue Emile Zola	site propre du TZEN4	Commune
24	rue Robert Spinédi	aménagement de trottoir	Commune
25	Rue de Robinson	Alignement de voirie	Commune
26	rue de la Poterie	élargissement de voirie + stationnement	Commune
27	Rue Waldeck Rousseau	Alignement de voirie	Commune
28	Rue Waldeck Rousseau	Alignement de voirie	Commune
29	Rue Waldeck Rousseau	Alignement de voirie	Commune
30	Rue Waldeck Rousseau	Alignement de voirie	Commune
31	allées Aristide Briand	équipement petite enfance	Commune
32	Rue du 14 juillet	Alignement de voirie	Commune
33	Sentier Haut des Caillettes	Sentier	Commune
34	Rue Georges Le Dû	Alignement de voirie	Commune

35	Rue Georges Le Dû	Alignement de voirie	Commune
36	Rue Jacques Anquetil	Alignement de voirie	Commune
37	Rue d'Angoulême	Alignement de voirie	Commune
38	Rue Louis Joyeux	Alignement de voirie	Commune
39	Rue de Gournay	Alignement de voirie	Commune
40	Liaison Strahkelvin - Zola	Création de voirie	Commune
41	Francilienne	Création de voirie	Etat
42	place de la gare	liaison de transport en commun en site propre	EPA Sénart/STIF

2.2.3. Le traitement de l'entrée de ville, avenue du 8 mai 1945

Le long de l'avenue du 8 mai 1945, deux dispositions graphiques s'imposent : une limite d'implantation des constructions et un alignement d'arbres à créer. Ces règles particulières, instaurées dans le cadre d'une étude « entrée de ville » sont maintenues.

L'aménagement du secteur Granges-Coquibus se poursuivant, ces dispositions restent pertinentes.

La limite d'implantation permet de créer une vitrine économique attractive, tout en respectant un recul minimum par rapport à la voie de manière à conserver une entrée de ville aérée. L'espace libéré en front de rue doit favoriser un aménagement paysager de qualité à développer autour de l'alignement d'arbres imposé.

2.2.4. Les servitudes instaurés au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme

Le PLU instaure, sur le terrain de l'ancien hôpital, une servitude au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme.

Cette servitude vise à interdire, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Suite au déménagement de l'hôpital, le terrain de l'ancien hôpital est devenu une opportunité majeure pour le développement de la commune, notamment en termes d'équipements.

La ville de Corbeil-Essonnes a engagé une réflexion sur le devenir de ce site, et souhaite, dans l'attente d'un projet, maîtriser son évolution.

Le PLU instaure également une servitude au titre de l'article L123-2-c du code de l'urbanisme sur les terrains en contrebas de l'hôpital.

Cette servitude vise à indiquer la localisation d'équipements publics : palais des cultures et commissariat.

2.2.5. Localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage

Le plan de zonage définit une localisation pour l'aire d'accueil des gens du voyage, rue du gaz. Ce secteur a été choisi notamment pour sa localisation en entrée de ville, proche du réseau routier principal, et pour la proximité des équipements du centre ville.

2.3. Les éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7°

2.3.1. Les Espaces Paysagers Protégés

Le PLU porte une attention particulière au maintien d'espaces verts sur son territoire, tant dans une logique de préservation du cadre paysager de la commune que de la protection de la biodiversité.

Outre les masses végétales importantes, telles que le Cirque de l'Essonne et les coteaux de Seine, qui font l'objet de protection par le biais de zone N et d'EBC, la ville de Corbeil-Essonnes conforte les éléments qui constituent la trame verte communale.

Ainsi les principaux espaces paysagers remarquables du PLU de 2005 ont été reconduits comme espaces paysagers protégés.

Dans le cadre du présent PLU, de nouveaux espaces verts ou paysagers viennent compléter le repérage de 2005. Il s'agit notamment d'espaces verts en cœur d'îlot dans les secteurs pavillonnaires. La ville entend ainsi garantir le maintien de la trame verte communale, dans laquelle les jardins privés ont un rôle prépondérant.

2.3.2. Les bâtiments remarquables

Dans le cadre du présent PLU, la ville de Corbeil-Essonnes affirme sa volonté de protéger et de valoriser le patrimoine architectural présent sur le territoire communal. Dans cette perspective, un inventaire des bâtiments remarquables a été réalisé. Les prescriptions applicables sur les bâtiments remarquables protégés s'entendent au sens du titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

La protection de ce patrimoine remarquable répond à différents enjeux :

- valoriser le patrimoine historique sur le territoire communal représentatif des différentes périodes de l'architecture
- reconnaissance du patrimoine culturel
- reconnaissance de l'architecture contemporaine
- faire connaître ce patrimoine comme complémentaire au patrimoine historique de la ville
- mise en valeur d'ensembles bâtis offrant une continuité architecturale, formant une unité
- reconnaissance des cônes de vue mis en valeur par le bâti et vice-versa

Pour qu'un bâtiment ou qu'une maison soit recensé dans cet inventaire du patrimoine remarquable, il faut qu'il réponde à certains critères comme sa qualité ou son originalité architecturale, le savoir faire employé, sa valeur historique, sa valeur de mémoire, son aspect anecdotique, sa rareté, sa valeur de référence.

Le PLU repère ainsi plus de 200 bâtiments comme bâtiments remarquables qui font l'objet d'une protection en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Différents degrés de protection sont définis en fonction de la hiérarchisation du bâti.

Cette protection a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti.

2.4. Les Orientations d'Aménagement et de programmation

Le site de la Papeterie-Pom'Chou

La Papeterie est un ancien site industriel, fermé depuis 2006. Avec environ 14 hectares de foncier mutable, il représente une opportunité importante pour la création d'un nouveau quartier de ville. Une première phase d'aménagement est actuellement en cours sur 5 hectares.

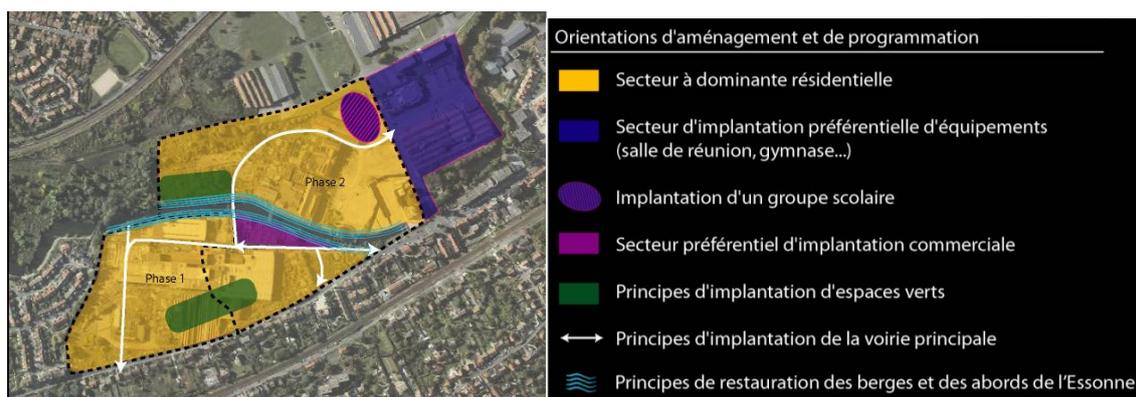
Dans la continuité du site de la Papeterie, le terrain de l'entreprise Pom'Chou, constitue également une opportunité de renouvellement, sur environ 2.5 hectares.

L'OAP vise à confirmer les orientations de la première phase d'aménagement de la Papeterie, à encadrer la seconde phase et à garantir la cohérence du projet global.

L'aménagement du secteur « Pom'Chou » doit se définir en complémentarité du nouveau quartier de la Papeterie. A ce titre, le terrain « Pom'Chou » est intégré à l'OAP.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation définit la ligne directrice à suivre dans la conception du projet, notamment au travers du schéma d'orientations qui fixe les grands principes de voirie, de circulations douces et de localisation des différentes fonctions.

L'OAP met en avant la volonté d'organiser le quartier autour de l'Essonne, avec le principe de restauration des berges, mais aussi avec la localisation d'espaces fédérateurs à proximité de la rivière : espaces verts, commerces...



L'OAP fixe également une programmation assez précise, notamment en termes d'équipements pour répondre aux besoins futurs des habitants.

De plus, l'OAP impose une répartition des logements en fonction de leur typologie. Cette disposition vise à répondre au mieux à la demande des habitants, en proposant des produits variés.

Enfin, l'OAP fixe une condition de phasage, en imposant que les besoins scolaires soient satisfaits préalablement à la construction des logements.

III – LE MOTIF DES REGLES APPLICABLES

3.1 – Les motifs généraux

3.1.1 Les enjeux du règlement

Le règlement du P.L.U. de CORBEIL-ESSONNES comprend les pièces suivantes :

- Le glossaire définissant les termes employés dans le corps du règlement illustré si nécessaire de croquis ;
- Les normes de stationnement pour l'ensemble des zones ;
- Les dispositions générales (applicables à toutes les zones) ;
- Les dispositions applicables aux zones urbaines, à la zone de plan masse et aux zones naturelles et forestières ;
- Le tableau des surfaces ;
- Les emplacements réservés

3.1.2 Les imprécisions du PLU actuel

Le Plan Local d'Urbanisme doit, lors de sa révision, conserver l'ensemble des acquis du document mais se doit également de corriger les éventuelles carences constatées dans le corps du texte à l'occasion des instructions passées.

En effet, outre l'évolution du territoire de CORBEIL-ESSONNES rendant nécessaire la mise à jour du PLU existant, le service d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme s'est trouvé confronté, avec le règlement actuel, à des ambiguïtés compliquant de ce fait l'instruction.

3.1.3 Le passage du PLU de 2005 au nouveau PLU

L'écriture et le contenu du règlement ont évolué par rapport à ceux du PLU de 2005 :

- d'une part pour répondre à l'évolution de la législation (réforme des autorisations d'urbanisme, Grenelle II) et à ses conséquences sur l'écriture du règlement.
- d'autre part pour traduire les orientations retenues par la commune et fixées dans le PADD. La justification de ces orientations est développée au chapitre I du rapport.
- enfin, pour traduire les choix de formes urbaines et définir un cadre de vie de qualité, chaque zone du PLU correspond à des caractéristiques urbaines particulières. La justification du choix des zones et de leurs caractéristiques urbaines est développée au chapitre II.

Cinq zones du PLU de 2005 ont été supprimées à l'occasion de la révision de ce document d'urbanisme. Il s'agit des zones UD, UE, UEa, UG et enfin AUH. Ces suppressions résultent du nouveau regard et de l'analyse portés sur le territoire de CORBEIL-ESSONNES qui a fortement évolué depuis la première élaboration du PLU en 2005. La zone AUH, quant à elle, était destinée à une urbanisation future. Aujourd'hui, cette urbanisation est presque complètement achevée et la zone n'a donc plus lieu d'être. La zone AUH sera donc insérée dans une zone urbaine existante correspondant au caractère de ce secteur.

En parallèle de ces suppressions, une zone a été créée. Il s'agit de la zone UPM. Si la majorité des zones de plan masse ne nécessitent pas de rédiger de règlement spécifique à ce secteur, cette zone-ci s'appuie sur un règlement écrit.

3.2. Les zones urbaines

3.2.1 Les règles communes à l'ensemble des zones urbaines

A) Les évolutions résultant des réformes de l'urbanisme réglementaire :

Avec la parution de la loi SRU, les articles 5 et 15 ont disparu du règlement du PLU.

En effet, il n'est plus possible aujourd'hui d'instaurer une surface minimale constructible. Toutefois, pour des motifs d'assainissement justifiés par des contraintes techniques liées à l'assainissement d'une parcelle individuelle et dans le cas de préservation de l'urbanisation traditionnelle ou d'intérêt paysager de la zone concernée, une surface minimale peut être maintenue.

Une possibilité d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est introduite pour faciliter l'aménagement de ces constructions nonobstant le COS.

B) Les dispositions générales :

La version du règlement de 2005 ne possédait pas de dispositions générales. Celles-ci ont été introduites pour permettre une lecture plus facile et globale des règles applicables à toutes les zones de la commune. La rédaction des dispositions générales s'appuie principalement sur les éléments constituant les annexes du PLU de 2005, à savoir :

- portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
- la division du territoire en zones
- les adaptations mineures
- les constructions existantes
- la participation des constructeurs
- droits acquis
- impossibilité de stationnement
- protection architecturale
- dispositions applicables aux espaces boisés (espaces boisés classés et espaces paysagers protégés)

Un travail de mise à jour de l'ensemble des éléments présents initialement dans les annexes a été effectué car les références aux articles du code de l'urbanisme ainsi que leur texte ont évolué depuis 2005.

La partie relative aux adaptations mineures est complétée par le cas des dérogations se traduisant par la règle suivante : « Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme ». Cette modification résulte de l'évolution de la réglementation qui autorise désormais des dérogations.

La disposition de l'annexe 1 du P.L.U. de 2005 (rappel) sur les constructions existantes est simplifiée par la suppression de la phrase relative à la reconstruction après sinistre dans un volume équivalent à celui qui existait au moment du sinistre. En effet, l'article L111-3 du code de l'urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'une construction démolie depuis moins de 10 ans est autorisée sauf disposition contraire du P.L.U.

La disposition 6 sur les droits acquis est complétée par la possibilité de restaurer un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Par ailleurs, la disposition relative à la protection architecturale a été complétée avec les règles sur les bâtiments remarquables régis par l'article 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. En effet, le territoire de Corbeil-Essonnes est riche en bâtiments et espaces de qualité. De ce fait, la réalisation d'un inventaire sur la commune a permis de mettre en exergue les bâtiments remarquables et de les soumettre à diverses protections suivant leur importance.

Les dispositions générales composées des anciennes annexes ont été complétées en tenant compte des nouvelles évolutions règlementaires et des particularités spécifiques au territoire de Corbeil-Essonnes. Ainsi, les éléments suivants ont été intégrés dans les dispositions générales :

- le permis de démolir
L'instauration du permis de démolir à Corbeil-Essonnes par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2011 nécessitait de préciser son existence récente dans les dispositions générales et de compléter la règle présente initialement à l'article 2 de chaque zone.
- les clôtures
La délibération du Conseil municipal en date du 8 octobre 2007 pour les clôtures n'était pas présente dans le règlement de 2005. Compte tenu du caractère juridique de cette disposition (nécessité d'obtenir une déclaration préalable), elle a été introduite.
- les axes bruyants
L'article 2 de chaque zone du PLU de 2005 possédait une règle sur les voies de circulations classées comme axes bruyants. Toutefois, comme chaque zone est concernée, cette règle a été déplacée dans les dispositions générales.
- les sites archéologiques
Le territoire de Corbeil-Essonnes possède des sites archéologiques concernés par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, et la loi du 9 août 2004 afin de permettre leur conservation. Une disposition générale a donc été introduite sur ce point.
- les emplacements réservés
Cette disposition précise que la liste des emplacements réservés figure en annexe du règlement ainsi que la localisation des parcelles concernées par la servitude de localisation pour équipements publique.
- le règlement de la publicité
Il est fait mention de l'existence d'un règlement de publicité gérant l'affichage sur la commune et dont il est tenu de prendre en compte.

C) Les modifications communes à l'ensemble des zones :

Les modifications suivantes, introduites dans le règlement du P.L.U. de CORBEIL-ESSONNES, sont communes à l'ensemble des zones. Il s'agit des articles 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 15 et 16.

- ✓ Les chapeaux d'introduction à chaque zone

Selon les nouvelles dispositions de la loi SRU, les « chapeaux » en tête de chaque zone du règlement n'ont plus lieu d'être. Toutefois, dans ce nouveau règlement, des précisions sont parfois apportées en tête des zones qui le nécessitent. Il est ainsi précisé si la zone possède des sous secteurs ou si elle est concernée par des servitudes.

- ✓ Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

L'article 1 interdit pour l'ensemble des zones du PLU de CORBEIL-ESSONNES les activités pouvant présenter des nuisances importantes telles que les activités de décharge et autres dépôts à l'air libre, les carrières et les installations à caractère industriel (sauf pour la zone UI et UP dont la tolérance des activités autorisées est plus importante).

✓ Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Certaines parties du territoire de la ville sont concernées par des servitudes d'utilité publique relatives aux P.P.R.I. de la vallée de la Seine et de la Vallée de l'Essonne où la réalisation de constructions est autorisée sous réserve qu'elle respecte les prescriptions fixées par ces deux documents.

Des canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) traversent par endroit la commune induisant de part et d'autre de ces canalisations des zones de dangers dont le constructeur doit tenir compte (circulaire et l'arrêté du 4 août 2006). L'article 2 prévient de l'existence de cette contrainte et fait également référence à une fiche jointe en annexe du règlement ainsi que dans les servitudes d'utilité publique.

Enfin, comme sur de nombreuses communes franciliennes, il existe un risque de retrait et de gonflement des argiles dont les constructeurs doivent tenir compte. L'article 2 invite à se reporter au cahier de recommandations joint en annexe du règlement du PLU.

✓ Article 3 : accès et voirie

Pour les règles relatives aux caractéristiques des voies desservant la parcelle faisant l'objet de la construction projetée, une précision supplémentaire a été introduite. Elle précise que les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Ceci est introduit pour s'adapter au caractère particulier de certaines parcelles dans les secteurs pavillonnaires notamment.

Le paragraphe sur les règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques a été entièrement reformulé pour plus de clarté. Il est dorénavant indiqué que par sécurité les accès sont limités à un seul accès pour les terrains de moins de 30 m de large, et un accès par tranche de 30 m pour les terrains plus larges.

✓ Article 4 : desserte par les réseaux

Cet article est complété avec les textes en vigueur et a fait l'objet d'un remaniement dans sa présentation pour plus de cohérence.

La partie a) sur l'eau potable est conservée.

La partie b) « Assainissement » comprend dorénavant un paragraphe sur les eaux usées et un autre sur les pluviales (auparavant le petit c de l'article 4).

Dans la partie relative aux eaux usées, une nouvelle règle est introduite sur la particularité de l'assainissement non collectif : « Toutefois, dans les zones (cf. plan de zonage) relevant de l'assainissement non collectif ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur ». En effet, ce cas est présent sur le territoire de Corbeil-Essonnes, il était donc nécessaire d'introduire une nouvelle règle pour couvrir l'ensemble des cas.

Il est maintenant indiqué dans le règlement que l'ensemble des rejets concernant les eaux usées doivent être compatibles avec la réglementation en vigueur (SIARCE).

La partie relative aux eaux pluviales est complétée.

Une règle spécifique est introduite sur la récupération et le volume de stockage des eaux de pluie qui s'évalue en fonction de la surface imperméabilisée afin de limiter les risques liés au ruissellement. Cette règle s'inscrit dans le respect des objectifs Grenelle II.

La phrase sur le bassin de rétention dans les opérations d'ensemble est supprimée car cette obligation résulte des autres dispositions de l'article 4.

Il est maintenant précisé que l'aménageur dans le cadre de grandes opérations devra respecter un débit de fuite déterminé (inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans), référence mise à jour avec les textes en vigueur et assurer la protection du milieu récepteur.

La règle sur le dispositif de traitement des eaux pour les installations industrielles, artisanales ou commerciales est conservée.

Concernant la partie relative au stockage des déchets ménagers (paragraphe 4.d dans ce nouveau règlement), il est maintenant fait mention au règlement en vigueur de la CASE et de l'obligation de le respecter.

Le règlement de l'article 4 est toutefois adapté concernant la partie sur les eaux pluviales pour la zone UPM. En effet, cette zone de plan masse spécifique à un projet nécessitait un ajustement du règlement.

Ainsi, il est demandé la réalisation d'un ou plusieurs bassin(s) de rétention pour permettre la gestion de la totalité des eaux pluviales avec un débit de fuite de 1 litre/second/hectare et une période de retour de 20 ans. Les eaux pluviales polluées doivent faire l'objet d'un traitement avant rejet dans le réseau.

✓ Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article est supprimé de l'ensemble des zones à l'exception d'une partie de la zone UH qui par le caractère particulier de son paysage, doit conserver un article 5 (L123-1-5 du code de l'urbanisme).

✓ Article 11 : aspect extérieur

L'article 11, à l'origine très complet, a fait l'objet d'un ajustement. En effet la ville a souhaité procéder à la réalisation d'un cahier de recommandations architecturales pour différencier les règles strictes qui ont leur place dans le règlement du PLU et les recommandations pour aider et guider les constructeurs sur les choix de matériaux et de l'aspect en cas de constructions nouvelles ou de modifications mineures d'un bâtiment. Ce cahier de recommandations architecturales est annexé au rapport de présentation volet 1. De ce fait, il bénéficie d'une valeur indicative (recommandations) mais non réglementaire (pas de prescriptions).

L'article 11 conserve sa présentation initiale. Seuls les détails (taille des tuiles, couleur des enduits...) ont été transférés dans le cahier de recommandations. L'article 11 fait par ailleurs référence à ce cahier et invite à s'y reporter.

Outre le travail de simplification mené sur l'article 11, ce dernier a également été complété par de nouvelles règles portant sur des points non précisés dans la version du règlement de 2005 et pourtant indispensables aujourd'hui à l'ensemble des zones.

Ainsi des précisions ont été apportées sur les clôtures neuves hors zone PPRI (mur plein d'une hauteur maximum de 80 centimètres puis d'une grille ajourée de 2 mètres maximum).

La partie relative aux antennes paraboliques a été complétée par le cas des panneaux photovoltaïques où il est demandé des les intégrer au mieux au projet architectural (dissimulés derrière les acrotères ou composés au mieux avec les ouvertures).

Enfin, un paragraphe est créé pour le cas particulier des bâtiments remarquables. Il est notamment précisé la présence de la pièce n°4.2 « Inventaire et mesures de protection 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 » constituant une pièce du règlement et permettant de retrouver la liste des éléments de patrimoine remarquable ainsi que les prescriptions et recommandations pour leur protection.

Par ailleurs, l'article 11 précise dorénavant que les bâtiments construits à moins de 30 m d'un bâti remarquable doivent prendre en compte le caractère architectural de ces constructions. Il est également recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE).

De plus, les bâtiments repérés comme « élément remarquable » et les façades des constructions présentant un épiderme de qualité ne pourront faire l'objet de travaux d'isolation par l'extérieur.

Enfin, les autres bâtiments nonobstant le respect de l'architecture d'origine et de ses décors pourront accueillir ces travaux.

Des spécificités propres à la zone UPM, zone de plan masse pour un projet spécifique, sont introduites. Ainsi, une hauteur de clôture plus importante est demandée en mitoyenneté avec le parc pour délimiter la zone.

✓ Article 12 : stationnement

L'annexe consacrée au stationnement a été déplacée dans les dispositions générales en début de règlement.

Les dispositions pour les rampes ont été complétées et mise à jour pour des raisons de confort de circulation et de sécurité à la sortie des véhicules.

Les dimensions des places ne figurent plus sur une planche à la suite de l'annexe mais ont été intégrées dans le corps du texte (avec schémas) de la disposition.

Les normes pour les places de stationnement :

Concernant l'habitat, la norme passe de 60 à 50 m² pour s'adapter au changement de surface de référence (la surface de plancher remplaçant la SHON). Cette règle est par ailleurs complétée d'une précision sur le nombre de place attendu par tranche de 50m². Pour répondre également de manière satisfaisante aux besoins actuels, une place supplémentaire devra être créée pour les visiteurs par tranche de 5 logements construits. Cette disposition évitera en partie l'occupation sauvage de la voirie aux abords des logements.

Par ailleurs, les places doubles sont autorisées pour les logements de 4 pièces et plus avec au minimum 1 place en accès direct par logement.

La règle sur les places de logements sociaux a été ajustée. Il est demandé une place minimum par logement social.

Une nouvelle règle est introduite pour les logements foyers ou résidences étudiantes imposant 1 place pour 6 chambres ou logements. Cette règle s'ajuste aux besoins peu importants en termes de stationnement automobile émanant des étudiants ou des personnes logeant dans les foyers.

La règle pour les bureaux passe aussi de 60 à 50m² pour s'adapter à l'introduction de la surface de plancher. La norme imposant une diminution (50%) des places de stationnement dans un rayon de 500m initialement a été réduite à un rayon de 300m. Cette modification résulte de la volonté de la ville à répondre aux exigences de la loi Grenelle visant à favoriser les transports en commun pour permettre la diminution d'émission de gaz à effet de serre.

La destination à usage industriel ou d'entrepôt comprenait initialement la référence à l'artisanat. Cette dernière destination est déplacée avec la catégorie « commerce » pour plus de cohérence.

Concernant la destination à usage commercial et artisanal, elle passe également de 60 à 50m² pour s'adapter à l'introduction de la surface de plancher.

Les normes pour les constructions à usage de salle de spectacle, restaurant, hôtel et jeux ainsi que pour l'enseignement et les équipements collectifs renommés service public et d'intérêt collectif sont maintenues sans changement.

Enfin, des normes relatives au stationnement pour les deux roues sont introduites pour répondre au décret du 20 février 2012. Il est dorénavant imposé de créer un local cycles et poussettes dans les ensembles collectifs ainsi que pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie et les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

De plus, pour les opérations de 15 de logements, une disposition a été ajoutée pour l'instauration de bornes électriques.

Dans la zone UPM, il est précisé concernant les besoins en stationnement que « cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur destination reste inchangée. Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération ».

✓ Article 15 : performances énergétiques et environnementales

L'article 15 qui est introduit par les nouvelles dispositions de Grenelle II n'est pas réglementé dans l'ensemble des zones car la bonification de constructibilité prévue visait à encourager un niveau de performance thermique qui est aujourd'hui inclus dans la norme RT 2012 que les constructeurs doivent respecter.

✓ Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il est demandé aux constructeurs de se raccorder au réseau numérique si ce dernier est en place. Cette disposition désormais prévue dans le code de l'urbanisme a été introduite dans le règlement pour permettre aux futurs constructeurs de répondre avec cohérence au PADD et notamment l'axe 8 sur le développement des communications numériques.

D) Les modifications particulières :

Exception aux règles pour les constructions de service public et d'intérêt collectif :

Une exception est commune à l'ensemble des zones du PLU. De manière générale, il est précisé que « les règles [...] ne sont pas applicables aux constructions de service public et d'intérêt collectif » et ce notamment pour les articles 8 (distance entre les constructions), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur), 13 (espaces verts) et 14 (COS, uniquement en UB et UL). En effet, les constructions de service public et d'intérêt collectif ont des caractéristiques et des contraintes spécifiques qui nécessitent une exception à ces règles.

Une transition urbaine douce :

De plus, une règle spécifique est introduite pour favoriser la transition entre les zones pavillonnaires et les zones denses. Pour cela, dans tous les articles 7 et 10 il est précisé qu'en cas de limite avec une zone UH (zone à destination d'habitat pavillonnaire), le recul est obligatoire et que la hauteur est limitée. Ces règles spécifiques favorisent une transition architecturale douce entre secteurs de typologie différente.

Les commerces

Partant du constat d'une certaine déclinivité du commerce sur le territoire de Corbeil-Essonnes, des mesures ont été introduites pour y remédier répondant ainsi à l'objectif d'animation de l'espace urbain compris dans l'axe 4 du PADD (Recréer des lieux de vie et développer des espaces verts de proximité) et de redynamisation du commerce en centre-ville dans l'axe 7 (Développer l'activité économique).

Une règle spécifique est introduite à l'article 2 des zones UA et UB précisant que le changement de destination des commerces existants sur les axes localisés au document graphique est interdit pour en favoriser le maintien.

Une emprise au sol (article 9) plus importante pour les commerces est accordée dans la zone UB et ceux afin de favoriser leur implantation. De plus, l'article 13 en UB accorde la possibilité de réaliser une surface d'espace vert moindre rendant moins contraignant la création de commerce.

La surface de référence :

Enfin, et de manière générale dans l'ensemble du corps du règlement, les références au terme de SHON ont été supprimées et remplacées par la référence à la surface de plancher pour être en cohérence avec l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et la circulaire du 3 mars 2012 introduisant ce terme dans la législation.

3.2.2 Zone UA

ZONE UA	P.L.U 2005	P.L.U.	La justification des règles et de leur évolution
<p>Article 1 Occupations du sol interdites</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable. - Le stationnement des caravanes isolées. - Les stockages d'ordures ménagères ou dépôts de matériaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination agricole - Les installations industrielles classées sauf celles autorisées sous condition à l'article 2 - Les installations classées existantes soumises à déclaration sauf celles autorisées sous condition à l'article 2 - Le stationnement des caravanes isolées - Les stockages d'ordures ménagères ou dépôts de matériaux - l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, - les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, - l'ouverture et l'exploitation des carrières - « Dans la zone de danger des Grands Moulins de Corbeil, toute nouvelle construction ou modification augmentant le nombre de personnes présente » - le changement de destination des commerces situés sur les axes inscrits au document graphique. 	<p>Le caractère de la zone UA étant à vocation urbaine (centre-ville), toute activité nuisible est interdite afin de conserver un cadre de vie agréable et dynamique.</p> <p>Pour plus de cohérence, l'interdiction de construction dans la zone de danger des Grands Moulins a été déplacée de l'article 2 dans le PLU de 2005 à l'article 1 qui énonce les interdictions.</p> <p>Une disposition particulière est introduite afin de favoriser l'implantation et le maintien des commerces sur certains axes d'activités les plus dynamiques de ce quartier prédéfinis au document graphique.</p>

<p>ZONE UA Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées soumises à déclaration. - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, - Les aires de stationnement ouvertes au public, - Les affouillements et exhaussements de sol - autorisation préalable pour toute démolition (permis de démolir). - éléments de paysages naturels ou urbains remarquables protégés - règles d'isolation phonique le long des voies de circulation classées axes bruyants. - Dans la zone de danger des Grands Moulins de Corbeil, toute nouvelle construction ou modification augmentant le nombre de personnes présente ». - constructions si respectent les prescriptions fixées dans le P.P.R.I 	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable et à autorisation préalable pour les dépôts d'hydrocarbure et les chaufferies collectives ; ainsi que les installations classées existantes soumises à déclarations dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation à conditions qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de causer des dommages graves aux personnes en cas d'accident 	<p>La règle sur les installations classées a été complétée car des chaufferies collectives sont présentes en zones urbaines et notamment en centre-ville.</p> <p>Règle interdisant les occupations des sols nuisantes.</p> <p>La règle sur la zone de danger des Grands Moulins a été déplacée à l'article 1 puisqu'il s'agissait d'une interdiction de modification ou de nouvelle construction.</p>
<p>ZONE UA Article 6</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux rives de l'Essonne</p>	<p>Un élément bâti à l'alignement actuel ou futur pour constituer un front urbain.</p> <p>Retrait de 5 m par rapport aux rives de l'Essonne.</p> <p>Implantation libre dans le secteur UAa*.</p>	<p>Un élément bâti à l'alignement actuel ou futur pour constituer un front urbain.</p> <p>Mais en cas de construction en recul sur le terrain voisin, les constructions peuvent être implantées partiellement en recul en continuité avec la façade du bâtiment voisin.</p> <p>Si l'emprise publique est supérieure à 8 m, les balcons et oriels en saillie sont autorisés avec 0,80 m de profondeur en surplomb maxi. Si l'emprise publique est inférieure à 8 m, pas de surplomb.</p> <p>Antenne interdites en saillie sur le domaine public.</p> <p>Recul de 6 m par rapport aux rives de l'Essonne</p> <p>Les équipements techniques type distribution d'énergie ne sont pas assujettis à ces règles.</p>	<p>La règle d'alignement pour constituer un front urbain est conservée pour maintenir le caractère de la zone.</p> <p>Une règle d'exception pour les bâtiments en recul est intégrée pour favoriser une continuité architecturale.</p> <p>Les saillies sur le domaine public sont introduites sous conditions pour favoriser la réalisation De balcons et saillis tout en les réglementant.</p> <p>Préservation de l'esprit des façades.</p> <p>Le recul par rapport aux rives de l'Essonne est augmenté légèrement pour favoriser la protection des berges.</p>

<p>ZONE UA</p> <p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>1- Implantation d'une limite séparative à une autre ou en retrait mais avec un front urbain entre les deux limites aboutissant aux voies.</p> <p>2- En fond de parcelle, implantation possible en limite séparative ou en retrait (obligatoire s'il s'agit d'une limite avec UH).</p> <p>3- retrait = H ou min 4 m quand vues directes</p> <p>retrait = H/2 (mesurée à l'égout de la façade) ou min 2,5 m si pas de vues directes</p> <p>4-Dans les marges de retrait sont autorisés les annexes et les extensions.</p> <p>5- UAa* : implantation libre à l'intérieur de la délimitation figurant sur le plan.</p>	<p>1- Implantation d'une limite séparative à une autre ou en recul mais avec un front urbain entre les deux limites aboutissant aux voies. Recul obligatoire s'il s'agit d'une limite avec UH.</p> <p>2- En fond de parcelle, implantation possible en limite séparative ou en recul (obligatoire s'il s'agit d'une limite avec UH).</p> <p>3- recul = au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la vue directe et le terrain naturel avec min 4 m quand vues directes</p> <p>recul = H/2 (mesurée à l'égout de la façade) ou min 2,5 m si pas de vues directes</p> <p>4- Dans les marges de recul sont autorisés les annexes et les extensions.</p> <p>5-En cas de recul imposé par les règles 3 et 4, implantation en limite possible si la construction peut s'insérer dans les héberges de la construction voisine, SAUF en limite de zone UH</p> <p>Les équipements techniques type distribution d'énergie ne sont pas assujettis à ces règles</p>	<p>Les règles d'alignement et de recul sont conservées.</p> <p>Pour affirmer la volonté de transition entre les zones denses et les zones pavillonnaires, la règle de recul obligatoire avec la zone UH est maintenue pour les limites aboutissant aux voies et en fond de parcelle.</p> <p>Les distances de recul sont maintenues car elles permettent des réalisations cohérentes avec l'environnement urbain de la zone et la protection des parcelles riveraines.</p> <p>Un cas particulier est introduit pour permettre à la nouvelle construction de s'implanter sur limite en continuité des bâtiments existants entre les pignons</p> <p>Le cas particulier du secteur UAa* est supprimé puisque cette zone est entièrement réalisée aujourd'hui.</p>
<p>ZONE UA</p> <p>Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Retrait égale à la hauteur de la façade avec un min de 8 m en cas de vue directe</p> <p>Retrait égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un min de 4 m si la façade est aveugle.</p> <p>Implantation libre en UAa*</p>	<p>Recul égal à la hauteur de la plus haute façade avec un min de 8 m en cas de vue directe</p> <p>Recul égal à la moitié de la hauteur de la façade avec un min de 4 m si la façade est aveugle.</p> <p>Pas de distance minimale pour les annexes et les constructions de service public ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Protection des visions entre constructions grâce au recul.</p> <p>Les marges de recul sont conservées car suffisantes.</p> <p>Une règle spécifique et plus souple est introduite pour les annexes et les constructions de service public.</p> <p>La règle concernant l'implantation dans le secteur UAa* est supprimée car cette zone est entièrement réalisée aujourd'hui.</p>

<p>ZONE UA Article 9 Emprise au sol</p>	<p>70 % pour toutes constructions</p> <p>100 % pour les constructions semi-enterrées ne dépassant pas 1 m de haut</p>	<p>70 % maximum pour toutes constructions</p> <p>Exception avec emprise supplémentaire de 7 m² accordée pour créer un accès extérieur en cas de réhabilitation.</p> <p>Pas de règle pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif</p>	<p>Pour rester cohérent avec le caractère urbain et central de la zone, l'emprise au sol est maintenue.</p> <p>Considérant le caractère urbain particulier du centre ville et ses problématiques, une exception est intégrée pour faciliter la création d'accès extérieur aux immeubles dont l'entrée est réservée au commerce en RDC.</p> <p>L'absence de règle pour les constructions de service public aide à leur réalisation.</p>
<p>ZONE UA Article 10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Gabarit enveloppe détaillé.</p> <p>Hauteur max :</p> <p>UAa : 17 m.</p> <p>UAb : 14 m.</p> <p>UAc : 11 m.</p> <p>Pour les équipements collectifs :</p> <p>UAa : 20 m.</p> <p>UAb : 17 m.</p> <p>UAc : 14 m.</p> <p>Hauteur des annexes < 4,50 m.</p>	<p>Hauteur max :</p> <p>- 12 m à l'acrotère, à l'égout du toit ou au sommet du brisis</p> <p>- 17 m au faitage</p> <p>Les constructions de service public ou d'intérêt collectif ne peuvent dépasser 17m.</p> <p>Hauteur des annexes < 4,50 m.</p> <p>Périmètre Moulin Galant</p> <p>- 9m à l'acrotère, à l'égout du toit ou au sommet du brisis</p> <p>- 11 m au faitage</p> <p>Cas particulier avec une limite de la zone UH : Dans une bande de 20m, la hauteur ne peut excéder les règles ou maximum 12m.</p> <p>Pas de règle pour les constructions de service public</p>	<p>Les sous secteurs de la zone UA sont supprimés. De ce fait, la hauteur est applicable à toute la zone mais la distinction a été faite entre les différents types d'architecture possible (attique, toiture à pente...).</p> <p>Une uniformisation des différentes hauteurs existantes au PLU de 2005 est effectuée et une hauteur correspondant au caractère du centre ville (R+ 3 + comble) est applicable sur l'ensemble du secteur.</p> <p>Un périmètre particulier figurant au document graphique est précisé afin d'introduire une hauteur correspondant au caractère particulier de la zone (hauteur moins importante). Cette hauteur mesurée favorisera l'intégration des nouveaux projets.</p> <p>Une hauteur spécifique (12 m maxi) est fixée en limite de la zone UH pour favoriser les transitions en termes de hauteur entre les zones denses et pavillonnaires.</p> <p>L'absence de règle pour les constructions de service public aide à leur réalisation</p>
<p>ZONE UA Article 13 Espaces libres et</p>	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent.</p>	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent.</p>	<p>Une nouvelle règle est introduite pour les Espaces</p>

<p>plantations</p>	<p>Aires de stationnement de + de 4 places : un arbre de haute tige pour 100 m² de stationnement.</p> <p>Interdiction de tous changements d'affectation pour les EBC.</p>	<p>Prescriptions de particulières à respecter pour les terrains visés au document graphique comme espaces paysagers protégés.</p> <p>Aires de stationnement de + de 4 places : un arbre de haute tige pour 100 m² de stationnement.</p> <p>Interdiction de tous changements d'affectation pour les EBC. L'abattage dans cette zone doit faire l'objet d'une autorisation préalable.</p> <p>10% du terrain en espace vert.</p> <p>Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées comptent pour 50% dans la surface des espaces verts.</p>	<p>Paysagers Protégés dont les prescriptions sont présentes dans les dispositions générales. Cette protection nouvelle de secteurs verts est toutefois moins contraignante que les EBC et permettra la réalisation d'aménagement prenant en considération ces espaces naturels de qualité et leur ouverture au public.</p> <p>L'obligation nouvelle de 10% min d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.</p> <p>Avec les préoccupations environnementales alliées à la prise en compte de l'insertion paysagère du cadre urbain, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés (à hauteur de 50%). Cette disposition permet à un secteur dense particulièrement difficile à végétaliser de se verdier et vise à encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales.</p>
<p>ZONE UA Article 14 Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>Il n'est pas fixé de COS</p>	<p>Il n'est pas fixé de COS</p>	<p>Le COS en UA n'est pas fixé car il n'est pas favorable au renouvellement urbain dans les centres-villes, ce choix est cohérent avec les orientations de la loi SRU.</p>

3.2.3 zone UB

ZONE UB	PLU 2005	P.L.U.	La justification des règles et de leur évolution
<p>ZONE UB Article 1 Occupations du sol interdites</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable. - Le stationnement des caravanes isolées. - Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination agricole - Les installations industrielles classées sauf celles autorisées sous condition à l'article 2 - Les installations classées existantes soumises à déclaration sauf celles autorisées sous condition à l'article 2 - Le stationnement des caravanes isolées - Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, - Les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, - L'ouverture et l'exploitation des carrières - le changement de destination des commerces situés sur les axes inscrits au document graphique. 	<p>Toutes les activités nuisibles sont donc interdites dans la zone UB.</p> <p>Une disposition particulière est introduite afin de favoriser l'implantation et le maintien des commerces sur certains axes d'activités les plus dynamiques de ce quartier prédéfinis au document graphique.</p>
<p>ZONE UB Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Les installations classées soumises à déclaration. - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, - Les aires de stationnement ouvertes au public, - Les affouillements et exhaussements de sol, -Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire. - autorisation préalable pour toute démolition (permis de démolir). - règles d'isolation phonique le long des voies de circulation 	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable et à autorisation préalable pour les dépôts d'hydrocarbure et les chaufferies collectives ; ainsi que les installations classées existantes soumises à déclarations dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation à conditions qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de causer des dommages graves aux personnes en cas d'accident - Dans les zones UB, UC et UH, les nouvelles opérations et les opérations conduisant à une division de logements existants, ne pourront être 	<p>L'article 2 est remanié et n'autorise les occupations qu'à condition d'éviter les risques et nuisances.</p> <p>Cette nouvelle règle est introduite pour favoriser la diversité des logements en termes de typologie et</p>

	<p>classées axes bruyants.</p> <ul style="list-style-type: none"> - éléments de paysages naturels ou urbains remarquables protégés - constructions si respectent les prescriptions fixées dans le P.P.R.I 	<p>composées de plus de 40% de T1 et de T2. Les T5 devront représenter 5% minimum du programme quand ce dernier comporte au moins 20 logements.</p>	<p>accueillir tout type de ménage (célibataire, famille avec enfants...).</p>
<p>ZONE UB Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux rives de l'Essonne</p>	<p>a) Voies avec le symbole graphique suivant : </p> <p>Elément bâti continu à l'alignement actuel ou futur afin de constituer un front urbain continu avec des décrochements autorisés dans une marge de deux mètres maxi par rapport à l'alignement actuel ou futur.</p> <p>b) Le long des voies marquées avec le symbole graphique suivant : En UBa, UBb et UBc : à l'alignement actuel ou futur ou en retrait dans une bande de 3 mètres. Les façades de plus de 9 mètres devront respecter les règles fixées au « d » sauf en UBd.</p> <p>Dans le cas de parcelles d'angle concernées par les deux symboles, la règle la plus favorable sera appliquée.</p> <p>c) Le long des autres voies retrait de 3 mètres min.</p> <p>d) En UBa, UBb et UBc, les bâtiments avec une façade de + de 9m doivent être en</p>	<p>a) Voies en jaune sur le document graphique : Elément bâti continu à l'alignement actuel ou futur afin de constituer un front urbain continu avec des décrochements autorisés dans une marge de deux mètres maxi par rapport à l'alignement actuel ou futur.</p> <p>b) Voies indiquées en orange au document graphique : à l'alignement ou en recul minimum de 3m.</p> <p>c) pour le secteur UBa, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 3 m minimum.</p> <p>d) Le long des autres voies : en recul de 5 mètres minimum. Si construction implantée en recul sur le terrain voisin, les constructions peuvent être implantées partiellement en recul en continuité avec la façade du bâtiment voisin.</p> <p>e) Dans la marge de recul est autorisé : les escaliers, perrons, marquises, balcons et oriels</p> <p>f) Si l'emprise publique est supérieure à 8 m, les balcons et oriels en saillie sont autorisés avec 0,80 m de profondeur en surplomb maxi. Si l'emprise publique est inférieure à 8 m, pas de surplomb.</p> <p>g) Construction d'angle : alignement selon un segment de 5m formant un angle égal avec les alignements des 2 voies adjacentes</p> <p>h) recul de 6 m par rapport aux rives de l'Essonne pour toutes constructions.</p>	<p>Les règles du a) et du b) sont conservés même si le cas des symboles graphique sur le plan de zonage est remplacé par un surlignage de couleur.</p> <p>Ces deux marquages tiennent compte de la typologie environnante et permettent de conserver le caractère d'implantation (à l'alignement ou en recul).</p> <p>Une règle spécifique au secteur UBa est introduite pour plus de souplesse sur ce secteur</p> <p>La règle concernant les autres cas (en dehors des voies en jaune ou orange) impose un recul de 5 m au lieu de 3 initialement pour permettre l'aération du tissu urbain caractéristique des zones résidentielle.</p> <p>Les saillies sur le domaine public sont introduites sous conditions pour favoriser la réalisation des balcons et saillies tout en les réglementant.</p> <p>La règle sur le cas des parcelles d'angle est affirmé afin d'assurer la visibilité.</p> <p>Le recul par rapport aux rives de l'Essonne est augmenté légèrement pour favoriser la protection des berges.</p> <p>Le cas des façades de plus de 9 m (petit d.) a été supprimé</p>

	<p>retrait de H/2.</p> <p>e) retrait de 5 m par rapport aux rives de l'Essonne pour toutes constructions principales.</p> <p>f) Cas particulier en limite avec la zone UH : retrait = H de la façade en vis à vis de la voie, avec un 5 m min.</p>		<p>car les sous secteurs ont été modifiés.</p> <p>Le cas particulier imposant un recul en limite de la zone UH est supprimé pour des raisons de cohérences urbaines. Les protections en limite de la zone UH figurent dans les articles 7 et 10.</p>
<p>ZONE UB</p> <p>Article 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>1- Implantation d'une limite séparative à une autre ou en retrait.</p> <p>Le long des voies marquées avec le symbole graphique suivant, un front urbain doit être construit entre les limites.</p> <p>Les façades de plus de 9 mètres doivent être en retrait ou en limite séparative en UBc1 et Ubd.</p> <p>Retrait = H avec min 8 m lorsque la construction est en limite avec UH.</p> <p>2- En fond de parcelle : implantation en retrait.</p> <p>3- En cas de retrait en UBa, UBb et UBc :</p> <p>D = H avec min 4 m si vues directes</p> <p>D = H/2 avec min 2,5 m si pas de vues directes.</p> <p>4- En UBd : retrait minimal = H -3 m avec min 8m.</p> <p>5- Dans les marges de retrait sont autorisés les annexes et les extensions.</p> <p>6- Les marges de retrait sont calculées à partir du nu des façades.</p>	<p>En cas de limite avec la zone UH, les constructions seront en recul avec au min D = H avec min 8 m.</p> <p>1.1- Dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement, implantation d'une limite séparative à une autre ou en recul.</p> <p>Le long des voies marquées en jaune sur le document graphique un front urbain doit être construit entre les limites.</p> <p>1.2- Au-delà de la bande des 25m : recul (détail à l'article 3)</p> <p>2- En fond de parcelle : implantation en recul.</p> <p>3- En cas de recul :</p> <p>D = au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la vue directe et le terrain naturel avec min 6 m si vues directes</p> <p>D = H/2 avec min 3 m si pas de vues directes.</p> <p>4- Dans les marges de recul sont autorisés les annexes et les extensions.</p>	<p>La règle du recul en cas de limite avec la zone UH, initialement présente au 1- du PLU de 2005 uniquement pour UBc1 et UBd, devient une règle générale qui s'applique dans toute la zone. Cette mesure est mise en place afin de permettre une zone de transition entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses.</p> <p>L'implantation est aujourd'hui régie sur la base d'une bande de 25m (petit 1 et 2) introduite pour permettre la protection des cœurs d'îlot en préservant d'une trop forte construction et préserve les visibilitées.</p> <p>Les spécificités de la typologie de certaines voies (marquées au document graphique) nécessitent l'introduction d'une règle particulière (1.1) favorisant le maintien du caractère du secteur à savoir un front urbain bâti.</p> <p>Les distances de recul (petit 3) sont augmentées par rapport à l'ancien PLU pour dégager la visibilité entre constructions et permettre un apport de luminosité plus important.</p> <p>Les petits 3 et 4 du règlement de l'ancien PLU sont supprimés car ils faisaient référence à trois sous secteurs qui disparaissent : UBb, UBc et Ubd.</p>

		<p>5- La construction peut être implantée en limite si elle s'insère dans les héberges existantes d'un bâtiment, sauf en limite avec UH.</p> <p>En cas de création de servitude de vue ou servitude dite de cour commune, celle-ci devra au minimum respecter les règles de l'article 8</p>	<p>L'introduction de la règle 5 permet d'éviter les pignons.</p> <p>Cette règle est instaurée en rappel des dispositions de l'article L471-1 à 3 du code de l'urbanisme qui autorise les modifications des règles de la distance avec les limites séparatives.</p>
<p>ZONE UB Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Retrait = hauteur de la façade la plus haute avec min 8 m en cas de vue directe.</p> <p>Retrait = moitié de la hauteur de la façade avec min 4 m si façade aveugle.</p> <p>UBd : retrait = hauteur de la façade la plus haute moins 3 m avec 8 m min, et 8 m au total pour les bureaux quand vues directes.</p> <p>Retrait = $(H-3)/2$ avec min 4 m et 4 m pour les bureaux quand façade aveugle.</p>	<p>Recul = hauteur de la façade la plus haute avec min 8 m en cas de vue directe.</p> <p>Recul = moitié de la hauteur de la façade avec min 4 m si façade aveugle.</p>	<p>Les règles générales de recul sont conservées car suffisantes pour protéger les vis-à-vis en cas de vues directe.</p> <p>Les règles pour le sous secteur UBd sont supprimées car ce sous secteur n'existe plus.</p>
<p>ZONE UB Article 9 Emprise au sol</p>	<p>UBa, UBc et UBd : 70 %</p> <p>UBb : 50 %.</p>	<p>UB : 40% maximum pour l'habitat et 70% pour les commerces à RDC.</p> <p>UBa et UBb : 50%</p> <p>Exception avec emprise supplémentaire de 7m² accordée pour créer un accès extérieur en cas de réhabilitation.</p> <p>Pour l'existant avant le présent PLU, dépassement autorisé de 5m².</p> <p>Exception pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.</p>	<p>UBa, correspondant à la rive droite et à la rue de la Papeterie, et UBb possèdent une emprise plus importante pour permettre la réalisation de certains projets sur ces secteurs.</p> <p>Une exception est consentie sur l'ensemble de la zone UB pour les commerces à RDC afin de favoriser voir conserver leur présence.</p> <p>Considérant les problématiques liées à l'occupation des commerces en RDC, une exception est intégrée pour faciliter la création d'accès extérieur aux immeubles dont l'entrée est réservée au commerce en RDC.</p> <p>Ce dépassement est introduit dans le but de permettre les petites extensions pour les pavillons.</p> <p>L'absence de règle pour les constructions de service public aide à leur réalisation.</p>

<p>ZONE UB Article 10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>En UBa et UBc :</p> <p>a) Gabarit enveloppe avec 12 m à l'égout des façades ; au delà, selon le volume formé par une diagonale formant un angle de 45 degrés par rapport à la verticale de la façade.</p> <p>UBc1 : H = 16 m</p> <p>b) Voies marquées avec le symbole graphique : IIIII</p> <p>Dans une bande de 30 mètres, gabarit enveloppe suivant : 9 mètres au droit de chacune des façades et au delà, selon le volume formé par une diagonale formant un angle de 45 degrés par rapport à la verticale de la façade.</p> <p>c) Annexes : 4,5m</p> <p>En UBb :</p> <p>a) 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère ou 10 mètres au faitage.</p> <p>b) annexes : 4,5m</p> <p>En UBd :</p> <p>14,50 m à l'égout des façades ; au delà, selon le volume formé par une diagonale formant un angle de 45 degrés par rapport à la verticale de la façade.</p>	<p>a) Règle générale : R+2 attique en retrait ou comble, soit :</p> <p><u>Toiture en pente :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres à l'égout au droit de chacune des façades ou au sommet du brisis - 14 m au faitage <p><u>Attique en retrait :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 mètres à l'égout au droit de chacune des façades - 12 m à l'égout de l'attique - 14 m au faitage ou au faitage de l'attique <p>UBb :</p> <ul style="list-style-type: none"> -9 mètres à l'égout au droit de chacune des façades, à l'acrotère ou au sommet du brisis -12m au faitage <p>b) dispositions particulières : dans une bande de 20 m à partir d'une limite avec UH, hauteur maxi de 10m.</p> <p>Annexes : 4,5m</p> <p>Règles ne s'appliquent pas</p> <ul style="list-style-type: none"> -en cas de réfection ou changement de destination sans modification de la hauteur de toiture - pour les services publics 	<p>L'organisation de l'article par sous secteur est remaniée étant donné les changements apportés (aujourd'hui seulement 2 sous secteurs contre 4 auparavant).</p> <p>La règle générale (a.) introduit une hauteur uniformisée correspondant au caractère de la zone.</p> <p>Pour plus de clarté, la distinction est faite entre le cas de toitures à pente et des attiques.</p> <p>Une hauteur spécifique au secteur UBb est introduite.</p> <p>Une hauteur moins importante en limite de la zone UH permet d'effectuer une transition entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses.</p>
<p>ZONE UB Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Sauf UBd, 20 % de la surface de la parcelle devra être plantée.</p> <p>Les espaces libres doivent être plantés sur la moitié de leur surface.</p> <p>Stationnement de + de 4 places : 1 arbre pour 100 m².</p> <p>Interdiction de tous changements d'affectation pour les EBC.</p>	<p>30% de la parcelle devra être traité en espace vert plantée.</p> <p>Commerce en RDC ou construction de service public et d'intérêt collectif : 10% minimum de surface en espace vert de qualité</p> <p>Plantations existante soit</p>	<p>La surface de la parcelle devant être plantée a été augmentée afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et de respecter l'axe 5 du PADD.</p> <p>La surface demandée est moins importante pour les commerces à RDC et les équipements afin d'aider à leur installation.</p>

		<p>maintenues, soit remplacées</p> <p>Stationnement de + de 4 places : 1 arbre pour 100 m².</p> <p>Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 150 m² de terrain libre de toute construction.</p> <p>Le classement en EBC interdit tout changement destination Abattage dans cette zone doit faire l'objet d'une autorisation préalable.</p> <p>Prescriptions de particulières à respecter pour les terrains visés au document graphique comme espaces paysagers protégés.</p> <p>Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées comptent pour 50% dans la surface des espaces verts.</p> <p>Lotissement de plus de 3 lots : 10% de la surface en espaces verts, de loisirs ou aires de jeux.</p>	<p>La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager.</p> <p>Une disposition concernant les arbres est introduite pour arboriser les parcelles.</p> <p>La règle pour les EBC est maintenue dans le but de conserver les espaces verts de qualité.</p> <p>Cette règle traduit la volonté de protéger les espaces verts de la commune à mettre en valeur afin de préserver des cônes de vues, des cœurs d'ilot ou des espaces naturels de qualité.</p> <p>Les préoccupations environnementales alliées à la prise en compte de l'insertion paysagère du cadre urbain ont pour conséquence la prise en compte des toitures végétalisées. Elles sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés (à hauteur de 50%). Cette disposition permet d'encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales.</p> <p>Les lotissements étant présents dans la zone une règle spécifique à cette destination est introduite pour promouvoir la réalisation d'espaces verts, de loisirs, de jeux.</p>
<p>ZONE UB Article 14 Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>UBa : 1, avec possibilité de 1,2 pour des activités commerciales et des bureaux.</p> <p>UBb : 0,5.</p> <p>UBc : 1,3, avec possibilité de 1,5 pour des activités</p>	<p>UB : COS de 1,2 dont 1 pour l'habitat.</p>	<p>Le COS fixé est globalement important pour favoriser les constructions en accord avec les objectifs de la loi SRU et du PLHI.</p>

	<p>commerciales et des bureaux. UBd : pas de COS.</p>	<p>UBa : 1,2 pour toutes destinations.</p> <p>UBb : 0,8 pour toutes destinations.</p> <p>Pour les constructions existantes, une extension est autorisée dans une limite de 20 m² de surface plancher.</p> <p>Pas de COS pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dispositions particulières en UBa et UBb : Lorsque la surface de plancher existante dépasse sur le terrain la limite du COS global autorisé, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ou de corps de bâtiments peut être autorisée nonobstant les dispositions de l'article 14 du règlement de la zone.</p>	<p>Un COS spécifique est introduit dans les sous secteur de la zone UB pour correspondre au tissu urbain particulier de cette zone (mélange de collectif et de pavillonnaire). Ceci permet d'éviter une densification excessive qui ne serait pas compatible avec les caractéristiques du quartier.</p> <p>Cette règle permettra les petites extensions dans la zone.</p> <p>Par ailleurs, les équipements collectifs n'ont pas COS imposé pour faciliter leur apparition du fait de leur caractère public et d'intérêt collectif.</p>
--	---	--	---

3.2.4 zone UC

ZONE UC	PLU 2005	P.L.U.	La justification des règles et de leur évolution
<p>ZONE UC Article 1 Occupations du sol interdites</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations industrielles classées soumises à autorisation préalable. - Le stationnement des caravanes isolées. - Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions soumises à autorisation préalable et à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées sauf celles autorisées sous condition à l'article 2 - Les installations classées existantes soumises à déclaration sauf celles autorisées sous condition à l'article 2 - Le stationnement des caravanes isolées. - Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux. - les constructions à destination agricole - l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, - les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, - l'ouverture et l'exploitation des carrières 	<p>Règle interdisant les occupations des sols nuisantes ou dangereuses</p> <p>De nouvelles précisions sont apportées pour interdire toutes activités nuisibles de la zone (auditive et visuelle) incompatible avec le caractère résidentielle de la zone).</p> <p>Les occupations du sol peu adaptées par rapport à la forte densité de population de ces secteurs sont interdites.</p> <p>Possibilité de gêne et/ou de sécurité.</p>
<p>ZONE UC Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Les installations classées soumises à déclaration. - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, - Les aires de stationnement ouvertes au public, - Les affouillements et exhaussements de sol. -Les constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire. - règles d'isolation phonique le long des voies de circulation classées axes bruyants. - éléments de paysages naturels ou urbains remarquables protégés 	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées soumises à déclaration préalable ou à autorisation préalable pour les dépôts d'hydrocarbure, et les chaufferies collectives ; ainsi que les installations classées existantes soumises à déclarations dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation à conditions qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de causer des dommages graves aux personnes en cas d'accident - Dans les zones UB, UC et UH, les nouvelles opérations et les opérations conduisant à une division de logements existants, ne pourront être composées de plus de 40% de T1 et de T2. Les T5 devront représenter 5% minimum du programme quand ce dernier comporte au moins 20 logements. 	<p>La règle sur les installations classées a été complétée car les chaufferies collectives sont présentes dans cette zone et doivent donc y être autorisées sous conditions.</p> <p>Cette nouvelle règle est introduite pour favoriser la diversité des logements en termes de typologie et accueillir tout type de ménage (célibataire, famille avec enfants...).</p>

<p>ZONE UC Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux rives de l'Essonne</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 3m min.</p> <p>Si l'emprise publique est supérieure à 8 m, les balcons et oriels en saillie sont autorisés avec 0,80 m de profondeur en surplomb maxi. Si l'emprise publique est inférieure à 8 m, pas de surplomb.</p> <p>En cas de parcelle à l'angle de 2 voies : alignement selon un segment de 5m formant un angle égal avec les alignements des 2 voies adjacentes</p> <p>Dans les marges de recul sont autorisés les escaliers, perrons, marquises, balcons et oriels</p>	<p>Règles correspondant à la typologie de la zone. Les bâtiments sont à l'alignement ou en recul</p> <p>Une précision sur la distance du recul a été apportée pour plus de clarté à la règle.</p> <p>Les saillies sur le domaine public sont introduites sous conditions pour favoriser la réalisation des balcons et saillies tout en les réglementant.</p> <p>La règle sur le cas des parcelles d'angle est affirmé afin d'améliorer la visibilité et la sécurité à l'angle des voies.</p>
<p>ZONE UC Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>En retrait des limites séparatives.</p> <p>Retrait = à la hauteur de la façade min 8 m en cas de vue directe.</p> <p>Retrait = moitié de la hauteur de la façade min 4 m si façade aveugle.</p>	<p>En recul des limites séparatives.</p> <p>Recul = au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la vue directe et le terrain naturel avec 1 min de 8 m en cas de vue directe.</p> <p>Recul = moitié de la hauteur de la façade min 4 m si façade aveugle.</p> <p>Recul de 8 m quand est en limite avec la zone UH.</p> <p>En cas de création de servitude de vue ou servitude dite de cour commune, celle-ci devra au minimum respecter les règles de l'article 8</p>	<p>Dans le secteur les immeubles sont en recul des limites séparatives</p> <p>Les règles de l'article 7 sont conservées car elles sont suffisantes pour offrir un ensoleillement suffisant et des circulations entre les bâtiments et la limite.</p> <p>Un recul obligatoire de 8 m en limite avec la zone UH est ajouté afin de permettre la transition entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses.</p> <p>Cette règle est instaurée en rappel des dispositions de l'article L471-1 à 3 du code de l'urbanisme qui autorise les modifications des règles de la distance avec les limites séparatives.</p>
<p>ZONE UC Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux</p>	<p>Retrait = hauteur de la façade avec min 8 m en cas de vue directe,</p> <p>Retrait = moitié de la hauteur de la façade avec min 4 m si façade aveugle.</p>	<p>Recul = hauteur de la façade la plus haute avec min 8 m en cas de vue directe,</p> <p>Recul = moitié de la hauteur de la façade avec min 4 m si façade aveugle.</p>	<p>Règle de protection des vis à vis</p> <p>Les règles sont conservées car elles sont suffisantes pour la zone pour permettre de dégager les vues ainsi qu'un ensoleillement</p>

<p>autres sur une même propriété</p>		<p>Pas de règles pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif et les annexes</p>	<p>suffisant</p> <p>Ne créant pas le même type de vue directe que les constructions principales, les annexes ne sont soumises à cette règle</p> <p>Une exception est créée pour constructions de service public ou d'intérêt collectif afin de favoriser leur implantation.</p>
<p>ZONE UC Article 9 Emprise au sol</p>	<p>40 %.</p>	<p>50%</p> <p>Pas d'emprise pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.</p>	<p>L'emprise est augmentée sur la zone pour aider à la densification, contribuer au PLHi et aux opérations de renouvellement urbain</p> <p>Toutefois l'emprise est plafonnée pour maintenir des espaces non bâtis sur 50% des terrains</p> <p>Une exception est créée pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif afin de favoriser leur implantation.</p>
<p>ZONE UC Article 10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Gabarit enveloppe : 12 m à l'égout des façades ; au delà, selon le volume formé par une diagonale formant un angle de 45 degrés par rapport à la verticale de la façade.</p> <p>Les équipements collectifs et ouvrages techniques peuvent dépasser la hauteur.</p>	<p>UC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 m à l'égout du toit au sommet de l'acrotère et au brisis - 15 m au faitage <p>Dans les secteurs PPRI, la hauteur max est calculée à partir de la PHEC</p> <p>Terrain en pente : hauteur calculé au milieu de section de 12m de façade</p> <p>UCa : - 18 m max</p> <p>Les constructions de service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques peuvent dépasser la hauteur.</p> <p>Pour l'existant, la limite est fixée à la hauteur au moment de l'approbation du présent PLU sans surélévation possible</p> <p>UC en limite UH : dans une bande de 20m, limite à 12m</p>	<p>Hauteur correspondant à la typologie de la zone.</p> <p>La hauteur reste identique en UC car elle correspond au caractère de la zone.</p> <p>Une hauteur plus importante est autorisée en UCa, où la réalisation de projets rend cette hauteur nécessaire.</p> <p>Une exception est créée pour les équipements collectifs afin de favoriser leur implantation</p> <p>Une hauteur spécifique (12 m maxi) est fixée en limite de la zone UH pour favoriser les transitions en termes de hauteur entre les zones denses et pavillonnaires.</p>

<p>ZONE UC</p> <p>Article 13</p> <p>Espaces libres et plantations</p>	<p>30 % de la surface de la parcelle devra être plantée.</p> <p>Les espaces libres doivent être plantés sur la moitié de leur surface.</p> <p>Stationnement : 1 arbre pour 100 m².</p>	<p>30 % de la surface de la parcelle devra être traitée en espace vert.</p> <p>Stationnement : 1 arbre pour 100 m².</p> <p>Un arbre de haute tige sera planté par tranche de 150 m² de terrain libre de toute construction.</p> <p>Prescriptions de particulières à respecter pour les terrains visés au document graphique comme espaces paysagers protégés.</p> <p>Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées comptent pour 50% dans la surface des espaces verts.</p> <p>Exception pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif (10%).</p> <p>Les marges libres en recul de l'alignement seront traitées en priorité</p> <p>Plantations devront être conservées ou remplacées</p> <p>Le classement en EBC interdit tout changement de destination. Abatage dans cette zone doit faire l'objet d'une autorisation préalable.</p>	<p>La surface de la parcelle devant être plantée est maintenue afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et de respecter les engagements du PADD</p> <p>La règle de plantation pour les aires de stationnement est conservée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager.</p> <p>Une disposition concernant les arbres est introduite pour arboriser les parcelles.</p> <p>Cette règle traduit la volonté de mettre en valeur les espaces verts protégés de la commune.</p> <p>Avec les préoccupations environnementales alliées à la prise en compte de l'insertion paysagère du cadre urbain, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés (à hauteur de 50%). Cette disposition permet d'encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales.</p> <p>Une exception est créée pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif afin de favoriser leur implantation</p> <p>La règle pour les EBC est maintenue dans le but de conserver les espaces verts de qualité et de répondre aux axes de trame verte au SDRIF.</p>
---	---	--	---

<p>ZONE UC Article 14 Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>Pas de COS</p>	<p>Pas de COS</p>	<p>Le COS en UC n'est pas fixé car il n'est pas favorable au renouvellement urbain, ce choix est cohérent avec les orientations de la loi SRU.</p>
--	-------------------	-------------------	--

3.2.5 zone UH

ZONE UH	P.L.U.	P.L.U. modifié	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>ZONE UH Article 1 Occupations du sol interdites</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations industrielles classées nouvelles soumises à autorisation. - Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme. - Les constructions à usage de garage (boxes...) autres que celles exigées en application de l'article UH 12 ci-après. - Les installations et travaux divers suivants, au sens de l'article R.442.2 du code de l'urbanisme non visés à l'article 2. - Les carrières. - Les dépôts de toute nature 	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination agricole, - les constructions à destination industrielle, - les constructions à destination d'hébergement hôtelier, - les constructions à destination d'entrepôt sauf celles autorisées sous conditions, - les constructions soumises à autorisation et déclaration préalable (installations classées) - Les installations classées existantes soumises à déclaration dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation sauf celles autorisées sous condition à l'article 2 - Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation - l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, - les dépôts et aire de stockage - l'ouverture et l'exploitation des carrières - les constructions à usage de garage (boxes...) autres que celles exigées en application de l'article UH 12 ci-après. - Les dépôts de toute nature ainsi que les casses de voitures. 	<p>De nouvelles précisions sont apportées pour interdire toutes activités nuisibles dans la zone (sonore et visuelle) incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.</p>
<p>ZONE UH Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. - Les constructions à usage de bureaux. - Les constructions à usage commercial, artisanal ou de services 	<ul style="list-style-type: none"> - Sont autorisés dans la limite de 300 m² de surface de plancher par construction d'un seul tenant : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions à destination de bureaux, les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de services sous réserve qu'elles 	<p>Les constructions autorisées sont limitées en surface (300 m²) pour respecter le caractère de la zone.</p>

	<p>-Les installations classées soumises à déclaration.</p> <p>- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,</p> <p>- Les aires de stationnement ouvertes au public,</p> <p>- Les affouillements et exhaussements de sol,</p> <p>sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.</p> <p>-Les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.</p> <p>- Le long des voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés préfectoraux n° 0108 et n° 0109 du 20 mai 2003.</p>	<p>ne présentent pas de nuisance sonore ou olfactive pour le voisinage et les constructions d'entrepôt uniquement ceux liés à une activité commerciale ou d'artisanale</p> <p>- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable et à autorisation préalable pour les dépôts d'hydrocarbure et les chaufferies collectives ; ainsi que les installations classées existantes soumises à déclarations dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation à conditions qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de causer des dommages graves aux personnes en cas d'accident</p> <p>- Dans les zones UB, UC et UH, les nouvelles opérations et les opérations conduisant à une division de logements existants, ne pourront être composées de plus de 40% de T1 et de T2. Les T5 devront représenter 5% minimum du programme quand ce dernier comporte au moins 20 logements.</p>	<p>Les occupations du sol potentiellement nuisantes sont autorisées sous condition de ne pas créer de risques et nuisances</p> <p>Cette nouvelle règle est introduite pour favoriser la diversité des logements en termes de typologie et accueillir tout type de ménage (célibataire, famille avec enfants...).</p>
<p>ZONE UH Article 5 caractéristiques des terrains</p>	<p>250 m² pour les terrains existants à la date d'application du règlement.</p> <p>Pour les terrains créés après cette date :</p> <p>UH_a : 400 m².</p> <p>UH_b : 500 m²</p> <p>UH_c : 600 m²</p> <p>Les dispositions figurées aux alinéas précédents ne sont pas applicables pour les constructions à usage d'équipements collectifs.</p>	<p>Il n'est pas fixé de règles sauf pour UH_a défini au document graphique.</p> <p>a) les terrains constitués avant la date d'application du règlement doivent avoir une superficie de 250 m²</p> <p>b) les terrains constitués après la date d'application du règlement doivent avoir une superficie de 500 m²</p> <p>Pas de règle pour les constructions de service public</p>	<p>Pour des raisons de préservation du caractère paysager, l'article 5 est maintenu sur un périmètre défini au document graphique. En effet, ce périmètre se situe à un emplacement créant un paysage spécifique (coteaux) et la taille des parcelles permet de conserver le caractère vert du site.</p> <p>Le maintien de l'absence de règle pour les constructions de service public est nécessaire en raison des caractéristiques de ces équipements.</p>
<p>ZONE UH Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et</p>	<p>a) En retrait de 5 m.</p> <p>b) Toutefois, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 mètres, l'extension peut être réalisée dans le prolongement</p>	<p>a- implantation à 5m de l'alignement, y compris par rapport aux circulations internes</p> <p>b- l'extension de l'existant à moins de 5m peut se faire à l'alignement des façades</p>	<p>Les règles existantes sont conservées car elles correspondent à la typologie de la zone.</p>

<p>emprises publiques et aux rives de l'Essonne</p>	<p>de la façade actuelle en hauteur et/ou à l'horizontale</p> <p>c) Dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons et marquises et les garages.</p> <p>d) La règle de retrait fixée au paragraphe ci-dessus peut être réduite si cela est justifié par une contrainte physique existante sur la parcelle due notamment au relief.</p> <p>Retrait de 5 m par rapport aux rives de l'Essonne.</p>	<p>actuelles</p> <p>c- Dans les marges de recul sont autorisées les escaliers, perrons, marquises, balcons, oriels, boxes et garages.</p> <p>d- Recul réduit en cas de contrainte physique particulière (relief)</p> <p>e- Construction d'angle : alignement selon un segment de 5m formant un angle égal avec les alignements des 2 voies adjacentes</p> <p>f- Augmentation de la marge de recul (Rive Essonne) à 6m au lieu de 5.</p> <p>Les dispositions de ce règlement ne s'appliquent pas aux services publics</p>	<p>Une exception est introduite pour permettre un assouplissement de la règle dans ce cas particulier.</p> <p>La règle sur le cas des parcelles d'angle avec pan coupé est introduite afin d'assurer la visibilité à l'angle des voies.</p> <p>Le recul par rapport aux rives de l'Essonne est augmenté légèrement pour favoriser la protection des berges.</p> <p>L'absence de règle pour les constructions de service public est nécessaire en raison des caractéristiques de ces équipements.</p>
<p>ZONE UH Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>a) Par rapport aux limites aboutissant aux voies dans une bande de 25 m de l'alignement</p> <p>Implantation sur les 2 limites si le terrain est large de moins de 12 m.</p> <p>Sur une limite pour une largeur comprise entre 12 et 15 m.</p> <p>En retrait pour un terrain supérieur à 15 mètres de large.</p> <p>Façade limitée à 10 m. Interdiction des vues directes et 3 m supplémentaires sous socndition.</p> <p>b) Par rapport aux limites aboutissant à une voie, au-delà des 25 mètres : retrait.</p> <p>c) Par rapport aux fonds de parcelle :</p> <p>En retrait, sauf si la parcelle est large de moins de 15 mètres.</p> <p>d) Recul : moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2,5 m, hauteur de la façade</p>	<p>a) Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies ou circulation interne à partir de 5 m de large dans une bande de 25m :</p> <ul style="list-style-type: none"> - largeur du terrain inférieure ou égale à 12m, s'implantation sur les deux limites séparatives - largeur du terrain entre 12 et 15m, implantation sur une limite au plus. - largeur du terrain supérieure ou égale à 15m, implantation à distante des limites séparatives. - La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 13 mètres. <p>Une construction nouvelle doit s'adosser à l'existant et s'appuyer sur les pignons existants</p> <p>b - Règles d'implantation par</p>	<p>Simplification de la limitation de la longueur de la façade à 13m au lieu de 10 m +3m.</p> <p>Cette disposition permet de masquer les pignons existants</p>

	<p>en cas de vue directe, avec un minimum de 8 m.</p> <p>e) Extension possible si la construction existante est à l'intérieur des marges prévues : façade limitée à 10 m et aucune vue directe.</p>	<p>rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies au delà de la bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur et d'une circulation interne à partir de 5 mètres de large : les constructions principales sont implantées en recul quelle que soit la largeur de terrain selon les règles établies au d).</p> <p>c - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principales sont implantées en recul quelle que soit la largeur de terrain <p>d - Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en recul par rapport à une limite séparative :</p> <p><u>Cas général</u> : En l'absence de vue(s) directe(s), la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade avec un minimum de 2,50 m.</p> <p><u>Cas particulier</u> : En cas de vue(s) directe(s) : la marge de recul doit être au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la vue directe et le terrain naturel avec un minimum de 8 m.</p> <p>e - Exemption pour les extensions de constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si construction existante à moins de 2,5m de la limite, extension possible en prolongement dans une limite de 13m de long (extension comprise) <p>II - <u>Les constructions annexes (garages, abris de jardins...)</u></p> <p>Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à</p>	<p>Cette règle permet la protection des cœurs d'îlots avec un recul assurant le moins de nuisance avec le voisinage proche.</p> <p>Le recul imposé en fond de parcelle est introduit pour assurer une distance suffisante pour garantir l'absence de nuisances entre les constructions voisines.</p> <p>Un assouplissement est autorisé pour permettre la réalisation de petites constructions (annexes) car elles n'ont pas d'impact significatif sur le voisinage.</p>
--	--	--	---

		<p>condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la longueur implantée sur la limite n'excède pas 8 mètres. - que la hauteur de la façade mesurée sur la limite n'excède pas 3,50 mètres. <p>Lorsqu'une construction annexe est implantée en recul par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 2,5 mètres mesuré au droit de la construction.</p> <p>En cas de création de servitude de vue ou servitude dite de cour commune, celle-ci devra au minimum respecter les règles de l'article 8.</p> <p>Les dispositions figurées aux alinéas précédents ne sont pas applicables pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Cette règle est instaurée en rappel des dispositions de l'article L471-1 à 3 du code de l'urbanisme qui autorise les modifications des règles de la distance avec les limites séparatives.</p> <p>L'absence de règle pour les constructions de service public est nécessaire en raison des caractéristiques de ces équipements.</p>
<p>ZONE UH Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Marge de recul égale à la hauteur de la façade avec min. 8 m en cas de vues directes, ou recul égale à la moitié de la hauteur de la façade avec min. 4 m si façade aveugle.</p> <p>Les dispositions figurées aux alinéas précédents ne sont pas applicables pour les constructions à usage d'équipements collectifs.</p> <p>Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles</p>	<p>Marge égale à la hauteur de la façade min. 8 m en cas de vue directe, recul min. 4 m si façade aveugle.</p> <p>Pas de règles pour les constructions de service public et ouvrages techniques</p>	<p>Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour protéger les vis-à-vis en cas de vues directe.</p> <p>L'absence de règle pour les constructions de service public est nécessaire en raison des caractéristiques de ces équipements.</p>
<p>ZONE UH Article 9 Emprise au sol</p>	<p>50 %</p> <p>Les dispositions figurées aux alinéas précédents ne sont pas applicables pour les constructions à usage d'équipements collectifs.</p> <p>Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas</p>	<p>35 % +5% pour les annexes accolées</p> <p>Règle particulière pour les petits terrains est introduite (100m² min)</p>	<p>L'emprise au sol de la zone UH est modifiée dans le but de protéger d'avantage les secteurs pavillonnaires constitués de jardins avec un tissu aéré.</p> <p>Au vu de la particularité et de la diversité parcellaire de cette zone, une règle spécifique est introduite pour prendre en compte tout les types de</p>

	assujettis à ces règles.	Une disposition pour plus de souplesse envers les équipements d'intérêt collectif est introduite.	<p>terrain et d'y permettre une certaine constructibilité sur les petites parcelles.</p> <p>L'absence de règle pour les constructions de service public est nécessaire en raison des caractéristiques de ces équipements.</p>
<p>ZONE UH Article 10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>UHa, UHb : 6 m. à l'égout ou l'acrotère, 10 m. au faitage.</p> <p>UHc : 4,5 m à l'égout, 8,50 m au faitage.</p> <p>La hauteur des annexes ne peut excéder 4,50 m.</p> <p>Pour les constructions existantes à la date d'application du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximum autorisée, on admet des extensions jusqu'à la hauteur de la construction existante</p> <p>La hauteur maximale fixée au paragraphe précédent peut être dépassée pour des équipements collectifs ou ouvrages techniques si cela est rendu nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de cet équipement ou ouvrage</p>	<p>6 m à l'égout, à l'acrotère ou sommet du brisis et 10 m au faitage.</p> <p>12 m pour les constructions de services publics et d'intérêt collectif</p> <p>Dans les secteurs PPRI, la hauteur max est calculée à partir de la PHEC</p> <p>Terrain en pente : hauteur calculée au milieu de section de 12m de façade</p> <p>-Annexes : 4,50m max</p> <p>- pour l'extension de l'existant dont la hauteur est supérieure, on admet une hauteur identique</p> <p>Dépassement autorisé pour le bon fonctionnement des services publics et ouvrages techniques.</p>	<p>Les hauteurs de la zone sont conservées car cohérentes avec la typologie du secteur.</p> <p>Une exception est introduite pour les services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>La précision sur la hauteur prise en compte dans les zones PPRI est nécessaire car il s'agit d'une adaptation obligatoire à une contrainte de servitude d'utilité publique qui impose une côte minimale de seuil.</p> <p>Une règle spécifique pour les terrains en pente est introduite afin de faciliter l'application de la règle.</p> <p>Disposition permettant l'aménagement des constructions existantes.</p> <p>Le maintien de l'absence de règle pour les constructions de service public est nécessaire en raison des caractéristiques de ces équipements.</p>
<p>ZONE UH Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>1. Tout travaux ayant pour objet de détruire un arbre ou un alignement d'arbres repérés sur le plan de zonage et notamment les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers</p> <p>2. Les espaces libres doivent être plantés sur 50 % de leur surface.</p> <p>Stationnement : 1 arbre pour 4 places de stationnement</p>	<p>30 % de la surface recevra un traitement végétal et paysager</p> <p>Un arbre pour 150 m² de terrain libre.</p> <p>1 arbre/4 places de stationnement</p> <p>Règle particulière : Dans le cas de l'application de la règle particulière fixée à l'article 9 (terrains de petite taille), 80% de la surface non bâtie, libre de circulation et de stationnement, devra alors être</p>	<p>La rédaction de la norme pour les espaces verts est rédigée de manière différente (par rapport à la surface des terrains et non aux espaces libres) mais reste équivalente dans les proportions demandées et cohérente avec la vocation de la zone.</p> <p>Pour être cohérent avec la règle des petits terrains introduite à l'article 9 de cette zone, une règle spécifique est rédigée concernant les espaces verts imposés dans le</p>

	<p>Dans les lotissements de plus de un hectare, 10 % d'espaces libres plantés.</p> <p>Interdiction de tous changements d'affectation pour les EBC.</p>	<p>végétalisée</p> <p>EBC : interdiction de tout changement d'affectation. Autorisation préalable à tout abatage et coupe.</p> <p>Prescriptions de particulières à respecter pour les terrains visés au document graphique comme espaces paysagers protégés.</p> <p>Lotissement de plus de 1 hectare : 10%</p> <p>Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50% de leur surface dans la surface d'espaces verts.</p> <p>10% d'espace vert pour les équipements d'intérêt collectif.</p>	<p>cas de petits terrains afin que cette norme soit réalisable.</p> <p>La règle pour les EBC est maintenue dans le but de conserver les espaces verts de qualité (obligation de la loi).</p> <p>Une nouvelle règle est introduite pour les Espaces Paysagers Protégés dont les prescriptions sont présentes dans les dispositions générales. Cette protection nouvelle de secteurs verts est toutefois différente de celles des EBC et permet la réalisation d'aménagement prenant en considération ces espaces naturels de qualité et leur ouverture au public.</p> <p>Avec les préoccupations environnementales alliées à la prise en compte de l'insertion paysagère du cadre urbain, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés (à hauteur de 50%). Cette disposition permet d'encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales.</p> <p>Une disposition pour plus de souplesse envers les équipements d'intérêt collectif est introduite.</p>
<p>ZONE UH</p> <p>Article 14</p> <p>Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>0,35</p> <p>Si division d'une parcelle, la règle du PLU s'appliquera à tout détachement postérieur à l'approbation</p>	<p>0,40</p> <p>Si division d'une parcelle, la règle du PLU s'appliquera à tout détachement postérieur à l'approbation</p> <p>Règle particulière : Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des travaux d'extension peuvent être autorisés dans la limite de 20m² de surface de plancher.</p>	<p>Le COS est modifié pour être cohérent avec les règles fixées aux articles 9 (emprise) et 10 (hauteur) tout en restant limité vu le caractère résidentiel de la zone.</p>

3.2.6 zone UI

ZONE UI	P.L.U.	P.L.U. modifié	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>ZONE UI Article 1 Occupations du sol interdites</p>	<p>- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans la zone de danger des Grands Moulins de Corbeil et de la coopérative agricole La Francilienne, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tout nouvel immeuble - tout nouvel établissement recevant du public - toute nouvelle zone d'habitation - toute modification de bâtiment existant qui aurait pour conséquence d'augmenter le nombre de personnes exposées au danger - toute nouvelle voie ferrée ouverte au transport de voyageur - toute nouvelle voie dont le débit serait supérieur à 2000 véhicules /jour. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'habitat sauf ceux indiqués à l'article 2, - Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, - Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2. - Dans la zone de danger des Grands Moulins de Corbeil et de la coopérative agricole La Francilienne, sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - tout nouvel immeuble - tout nouvel établissement recevant du public - toute nouvelle zone d'habitation - toute modification de bâtiment existant qui aurait pour conséquence d'augmenter le nombre de personnes exposées au danger - toute nouvelle voie ferrée ouverte au transport de voyageur - toute nouvelle voie dont le débit serait supérieur à 2000 véhicules /jour. 	<p>Pour plus de cohérence, l'interdiction de construction dans la zone de danger des Grands Moulins a été déplacée de l'article 2 dans le PLU de 2005 à l'article 1 qui énonce les interdictions.</p>
<p>ZONE UI Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements admis dans la zone. - L'aménagement des volumes et l'extension sans création de logement supplémentaire pour les habitations existantes non liées aux activités implantées dans la zone. - Certains éléments de 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements admis dans la zone. - Les campings et caravanings sont autorisés dans le cadre d'une aire d'accueil des gens du voyage - L'aménagement des volumes et l'extension sans création de logement supplémentaire pour les habitations existantes non liées aux activités implantées dans la zone. - Dans la zone de dangers des 	<p>Une règle spécifique à l'aire d'accueil des gens du voyage a été introduite dans cette zone pour en permettre l'implantation.</p> <p>La règle sur la zone de</p>

	<p>paysages naturels ou urbains sont repérés sur le document graphique. Ces éléments de paysages sont protégés au titre de l'article L-123.1.7ème du Code de l'Urbanisme. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments de paysages remarquables repéré sur le document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la ville.</p> <p>- Le long des voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés préfectoraux n° 0108 et n° 0109 du 20 mai 2003.</p> <p>- Dans la zone de dangers des Grands Moulins de Corbeil telle qu'elle est délimitée sur le document graphique, toute nouvelle construction ou modification de l'existant qui conduirait à augmenter le nombre de personnes susceptibles d'être exposées à un sinistre de cet établissement, est interdite ».</p> <p>- Dans les secteurs concernés, la réalisation de constructions est autorisée sous réserve qu'elle respecte les prescriptions fixées dans le P.P.R.I. (voir plan et règlement en annexes servitudes)</p>	<p>Grands Moulins de Corbeil telle qu'elle est délimitée sur le document graphique, toute nouvelle construction ou modification de l'existant qui conduirait à augmenter le nombre de personnes susceptibles d'être exposées à un sinistre de cet établissement, est interdite ».</p> <p>En UI* sont autorisées les aires d'accueil des gens du voyage</p>	<p>danger des Grands Moulins a été déplacée à l'article 1 puisqu'il s'agissait d'une interdiction de modification ou de nouvelle construction.</p>
<p>ZONE UI Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux rives de l'Essonne</p>	<p>a) prescriptions sur le document graphique</p> <p>b) recul de 5 m s'il n'y a pas de mention sur le document graphique.</p> <p>Les ouvrages liés à l'exploitation du domaine fluvial peuvent être implantés en limite séparative.</p> <p>c) Retrait de 5 m par rapport aux rives de l'Essonne.</p> <p>Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution</p>	<p>a) prescriptions sur le document graphique</p> <p>b) recul de 5 m s'il n'y a pas de mention sur le document graphique.</p> <p>Les ouvrages liés à l'exploitation du domaine fluvial peuvent être implantés en limite séparative.</p> <p>Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.</p>	<p>Les règles existantes sont conservées car elles correspondent à la typologie de la zone.</p> <p>Le recul concernant les rives de l'Essonne est supprimé car dorénavant la zone ne comprend plus de rives appartenant à l'Essonne.</p>

	électrique ne sont pas assujettis à ces règles.		
ZONE UI Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Sur limite ou en retrait de 2,5 m. En retrait (égale au minimum à la hauteur de la façade) si en limite de UA, UB, UE, UG et UH	Sur limite ou en recul de 2,5 m En recul (égale au minimum à la hauteur de la façade) si en limite de UA, UB et UH.	Les règles de recul sont conservées car suffisantes pour que la distance entre les immeubles en vis à vis soit suffisante. La référence aux zones UE et UG pour le recul est supprimé du fait de la disparition de ces zones.
ZONE UI Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Distance de 5 m. Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.	Distance de 5 m. Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.	Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour protéger les vis-à-vis en cas de vues directe.
ZONE UI Article 9 Emprise au sol	60 % Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.	60 % Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles. Exception pour les équipements collectifs.	L'emprise au sol de la zone est maintenue car suffisante pour répondre à la construction dans le secteur. Une disposition pour plus de souplesse envers les équipements d'intérêt collectif est introduite
ZONE UI Article 10 Hauteur maximum des constructions	20 m au point le plus haut. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages, constructions ou installations dont le fonctionnement nécessite une hauteur plus importante : silos, antennes.	20 m au point le plus haut. Ajout d'un cas particulier : quand limite avec UH, hauteur maxi 15 m dans une bande de 20m Dans les secteurs PPRI, la H max est calculé à partir de la PHEC	La hauteur est maintenue car suffisante pour permettre les réalisations correspondant à la typologie du secteur. Une hauteur moins importante en limite de la zone UH permet d'effectuer une transition entre les zones pavillonnaires et les secteurs d'activités. La précision sur la hauteur prise en compte dans les zones PPRI est nécessaire car il s'agit d'une adaptation obligatoire à une contrainte de servitude d'utilité publique qui impose une côte minimale de seuil.

		<p>Terrain en pente : hauteur calculé au milieu de section de 12m de façade</p> <p>Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages, constructions ou installations dont le fonctionnement nécessite une hauteur plus importante : silos, antennes</p>	<p>Une règle spécifique pour les terrains en pente est introduite afin de faciliter l'application de la règle.</p>
<p>ZONE UI Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Plantations obligatoires en limite de terrain et d'aire de stationnement.</p> <p>Le classement de certains secteurs en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Article 157 du Code Forestier.</p>	<p>10% de la surface fera l'objet d'un traitement végétalisé</p> <p>1 arbre /100m² d'aire de stationnement de surface de plus de 10 places.</p> <p>Les espaces verts en terrasse et toitures végétalisées sont comptabilisés pour 50% de leur surface dans la surface d'espaces verts.</p> <p>Plantations obligatoires en limite de terrain et d'aire de stationnement.</p> <p>Prescriptions de particulières à respecter pour les terrains visés au document graphique comme espaces paysagers protégés.</p> <p>Interdiction de tous changements d'affectation pour les EBC. L'abattage dans cette zone doit faire l'objet d'une autorisation préalable.</p>	<p>Une surface minimum d'espaces verts est introduite traduisant la volonté communale d'imposer une végétation suffisante dans le paysage urbain de la zone.</p> <p>Avec les préoccupations environnementales alliées à la prise en compte de l'insertion paysagère du cadre urbain, les toitures végétalisées sont désormais intégrées dans la comptabilisation des espaces verts imposés (à hauteur de 50%). Cette disposition permet d'encourager la végétalisation des terrasses qui améliorent l'isolation et retiennent une partie des eaux pluviales.</p> <p>Une nouvelle règle est introduite pour les Espaces Paysagers Protégés dont les prescriptions sont présentes dans les dispositions générales. Cette protection nouvelle de secteurs verts est toutefois différente de celles des EBC et permet la réalisation d'aménagement prenant en considération ces espaces naturels de qualité et leur ouverture au public.</p>
<p>ZONE UI Article 14 Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>Pas de COS</p>	<p>Pas de COS</p> <p>COS : 0,50 pour les hébergements hôteliers</p>	<p>L'absence de COS est maintenue.</p> <p>Pour encadrer l'implantation d'hôtels dans la zone, un COS est imposé à cette destination.</p>

3.2.7 zone UL

ZONE UL	P.L.U.	P.L.U. modifié	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>ZONE UL Article 1 Occupations du sol interdites</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2. - Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation au sens des articles R 443-4 et 5 du code de l'urbanisme sauf dans la zone UL située aux Tarterêts le long de la Francilienne. <p>De plus dans la zone UL, à l'exception du secteur ULb, sont interdites les constructions à usage de commerce, d'industrie, d'artisanat et entrepôt autres que celles visées à l'article 2.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2. - Les constructions nouvelles dans le secteur concerné par la servitude L 123-2 a), sauf celles visées à l'article 2 - les constructions à destination de commerce, sauf celles visées à l'article 2 - les constructions à destination d'industrie, sauf celles visées à l'article 2 - Les constructions à destination d'artisanat, sauf celles visées à l'article 2 - les constructions à destination agricole - Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation au sens du code de l'urbanisme - Les installations classées existantes soumises à déclaration dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation sauf celles autorisées sous condition à l'article 2 	<p>De nouvelles précisions sont apportées pour interdire toutes activités non compatibles avec le caractère de la zone.</p>
<p>ZONE UL Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations. - Les installations classées soumises à déclaration préalable sauf dans la zone UL correspondant au Moulin du Laminoir, à condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que, dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations. - Dans les périmètres définis au document graphique (servitude L123-2 a), les constructions nouvelles sont interdites dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement. Les travaux sur immeubles existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du PLU de plus de 5%. - Une servitude (article L 123-2 c du code de l'urbanisme) est 	<p>Seules les habitations nécessaires au fonctionnement de la zone sont autorisées.</p> <p>Servitude de projet instaurée dans l'attente de la définition d'un projet.</p> <p>Servitude de localisation d'un équipement afin de</p>

	<p>fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le long des voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés préfectoraux n°0108 et 109 du 20 mai 2003. - Parmi les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, - Les aires de stationnement ouvertes au public, - Les affouillements et exhaussements de sol. <p>Sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs concernés, la réalisation de constructions est autorisée sous réserve qu'elle respecte les prescriptions fixées dans le P.P.R.I. (voir plan et règlement en annexes servitudes) 	<p>instaurée sur les parcelles localisées au document graphique. A l'intérieur de ce périmètre de servitude, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt général mentionnés sur le document graphique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable et à autorisation préalable pour les dépôts d'hydrocarbure, et les chaufferies collectives ainsi que les installations classées existantes soumises à déclaration dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation à condition : <ul style="list-style-type: none"> - Que, dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. 	<p>s'assurer de la possibilité de l'implanter dans ce périmètre.</p> <p>Les occupations du sol potentiellement nuisantes sont autorisées sous condition pour des raisons de sécurité</p>
<p>ZONE UL Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux rives de l'Essonne</p>	<p>A l'alignement ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la façade.</p> <p>Dans la zone UL a, les constructions autorisées devront s'implanter de préférence à proximité de la voirie existante.</p> <p>Pas de règle pour les ouvrages techniques</p>	<p>A l'alignement ou en recul d'au moins la moitié de la hauteur de la façade.</p> <p>Pas de règle pour les ouvrages techniques</p>	<p>La règle d'implantation est maintenue car elle correspond à la vocation de la zone.</p> <p>La phrase sur le sous secteur ULa est supprimée car trop subjective.</p>
<p>ZONE UL Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites</p>	<p>7.1 Sur les limites ou en retrait égale à la hauteur de la façade ou 8 m min en cas de vue directe, ou de 3 m min sans vue directe.</p> <p>7.2 L'implantation des bâtiments est autorisée dans</p>	<p>7.1 Sur les limites ou en recul égale à la hauteur de la façade ou 8 m min en cas de vue directe, ou de 3 m min sans vue directe.</p> <p>Toutefois l'implantation en recul est obligatoire si la limite</p>	<p>Les règles de recul sont maintenues car elles correspondent au caractère de la zone.</p> <p>Un recul est obligatoire en limite avec la zone UH afin</p>

séparatives	<p>le prolongement du bâtiment existant y compris sur la limite séparative. Dans ce dernier cas, si la limite séparative correspond à une limite entre la zone UL et la zone UH, le linéaire total de bâti implanté sur la limite séparative ou dans la marge de retrait ne peut excéder 10 mètres.</p> <p>Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.</p>	<p>séparative correspond à une limite entre la zone UL et une zone UH.</p> <p>Implantation en limite autorisée si hauteur max de 3,5m au faitage</p> <p>7.2 L'implantation des bâtiments est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant y compris sur la limite séparative. Dans ce dernier cas, si la limite séparative correspond à une limite entre la zone UL et la zone UH, le linéaire total de bâti implanté sur la limite séparative ou dans la marge de recul ne peut excéder 10 mètres.</p> <p>Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.</p>	<p>de permettre la transition entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses.</p> <p>Disposition permettant l'extension de constructions existantes, toutefois encadrée en limite de la zone UH.</p>
<p>ZONE UL Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Distance de 4 m.</p> <p>Pas de règle pour les ouvrages techniques</p>	<p>Distance de 4 m.</p> <p>Pas de règle pour les ouvrages techniques</p>	<p>Les règles sont conservées car cohérentes avec le caractère de la zone et suffisantes pour permettre de dégager les vues.</p>
<p>ZONE UL Article 9 Emprise au sol</p>	<p>70 %</p> <p>Pas de règle pour les ouvrages techniques</p>	<p>70 %</p> <p>Pas de règle pour les ouvrages techniques</p>	<p>L'emprise au sol de la zone est maintenue car suffisante pour répondre à la construction dans le secteur.</p>
<p>ZONE UL Article 10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>18 m.</p> <p>ULb : 108 m NGF</p> <p>Dépassement possible pour les ouvrages ou installations dont le fonctionnement nécessite une hauteur supérieure</p>	<p>18 m.</p> <p>ULb : 108 m NGF.</p> <p>Cas particulier pour les limites avec UH : hauteur limitée à 15 m maxi dans une bande de 20m à proximité de UH.</p> <p>Dans les secteurs PPRI, la H max est calculé à partir de la PHEC.</p>	<p>Les hauteurs, cohérentes avec le caractère de la zone sont maintenues.</p> <p>Une hauteur moins importante en limite de la zone UH permet d'effectuer une transition entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses.</p> <p>La précision sur la hauteur prise en compte dans les zones PPRI est nécessaire car il s'agit d'une adaptation obligatoire à une contrainte de servitude d'utilité publique qui impose une côte minimale de seuil.</p>

		<p>Terrain en pente : hauteur calculé au milieu de section de 12m de façade</p> <p>Dépassement possible pour les ouvrages ou installations dont le fonctionnement nécessite une hauteur supérieure.</p>	<p>Une règle spécifique pour les terrains en pente est introduite afin de faciliter l'application de la règle.</p>
<p>ZONE UL Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent</p> <p>10 % des espaces libres doivent être plantés et rester perméables.</p> <p>Changement de destination interdit dans les EBC</p> <p>En secteur ULa, les constructions ou installations autorisées, et notamment les parkings, devront être accompagnés d'aménagements paysagers significatifs.</p>	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent</p> <p>10 % des espaces libres doivent être plantés et rester perméables.</p> <p>Interdiction de tous changements d'affectation pour les EBC. L'abattage dans cette zone doit faire l'objet d'une autorisation préalable.</p> <p>Prescriptions particulières à respecter pour les terrains visés au document graphique comme espaces paysagers protégés.</p>	<p>La surface d'espaces verts est maintenue car suffisante pour une zone d'équipement.</p> <p>La règle pour les EBC est maintenue dans le but de conserver les espaces verts de qualité.</p> <p>Une nouvelle règle est introduite pour les Espaces Paysagers Protégés dont les prescriptions sont présentes dans les dispositions générales. Cette protection nouvelle de secteurs verts est toutefois différente de celles des EBC et permet la réalisation d'aménagement prenant en considération ces espaces naturels de qualité et leur ouverture au public.</p>
<p>ZONE UL Article 14 Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>Pas de COS.</p> <p>Le COS de ULa est sur le document graphique.</p>	<p>Pas de COS.</p> <p>Pour le sous secteur ULa, le COS est de 0,06 et de 0,01 dont la localisation est indiquée au document graphique.</p> <p>Pas de COS pour le service public</p>	<p>Le COS n'est pas imposé car les articles 9 et 10 sont suffisants.</p> <p>Des COS spécifiques sont indiqués au document graphique en raison du caractère du secteur.</p>

3.2.8 ZONE UP

ZONE UP	P.L.U.	P.L.U. modifié	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>ZONE UP Article 1 Occupations du sol interdites</p>	<p>Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UP.2 sont interdites.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'habitat, - les constructions à destination d'hébergement hôtelier, les constructions à destination de bureaux sauf celles visées à l'article 2, - les constructions à destination de commerces sauf celles visées à l'article 2 - les constructions à destination d'artisanat, - les constructions à destination d'industrie sauf celles visées à l'article 2, - les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, - les constructions à destination d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2 - les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sauf celles visées à l'article 2 - Le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme. - Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées, - l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, - les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, - l'ouverture et l'exploitation des carrières - Les installations classées existantes soumises à déclaration nécessitant une autorisation sauf celles autorisées à l'article 2 	<p>De nouvelles précisions sont apportées pour interdire toutes activités non compatibles avec le caractère de la zone.</p>

<p>ZONE UP Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements collectifs, - Les équipements de loisirs et liés au transport fluvial des personnes, - Les logements liés au fonctionnement des activités autorisées, - Les constructions à usage d'activités commerciales liées au tourisme ou au transport fluvial des personnes (restaurants etc.), - Les aires de stationnement. - Les installations à usage d'entrepôt liées à l'exposition du trafic fluvial des marchandises à condition qu'elles ne soient pas de nature à créer des nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage. - Les installations classées <ul style="list-style-type: none"> - soumises à déclaration préalable à condition : <ul style="list-style-type: none"> * que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage. * qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. - Les installations classées soumises à déclaration et autorisation en application de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976. - La création de locaux de gardiennage et de logements de fonction est autorisée si elle résulte de nécessités impératives d'exploitation liées au gardiennage et à des permanences dans la limite de 20 m2 de SHON par poste de travail de gardiennage et d'un logement pour les logements de fonction. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions de service public ou d'intérêt collectif, - Les équipements de loisirs et liés au transport fluvial des personnes, - Les constructions à usage d'activités commerciales liées au tourisme ou au transport fluvial des personnes (restaurants etc.), - Les installations à usage d'entrepôt liées à l'exposition du trafic fluvial des marchandises à condition qu'elles ne soient pas de nature à créer des nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage. - Les installations classées soumises à déclaration préalable à condition : <ul style="list-style-type: none"> * que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage. * qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. - La création de locaux de gardiennage et de logements de fonction est autorisée si elle résulte de nécessités impératives d'exploitation liées au gardiennage et à des permanences dans la limite de 20 m2 de surface de plancher par poste de travail de gardiennage et d'un logement pour les logements de fonction. 	<p>Les occupations du sol potentiellement nuisantes sont autorisées sous condition pour des raisons de sécurité.</p> <p>Seules les habitations nécessaires au fonctionnement de la zone sont autorisées.</p>
<p>ZONE UP Article 6</p> <p>Implantation</p>	<p>Retrait de 3 m par rapport au quai Bourgoïn. Dérogation possible dans la limite de 30 %</p>	<p>Recul de 3 m par rapport au quai Bourgoïn. Dérogation possible dans la limite de 30 %</p>	<p>Les règles de l'article 6 sont maintenues car elles correspondent à la vocation</p>

des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux rives de l'Essonne	<p>du linéaire de la zone UP.</p> <p>Un passage de sécurité continu, d'une largeur de 1,50 m pouvant être portée à 3,25 m pour des motifs liés à l'exploitation des ports, sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau.</p> <p>Pas de règles pour les ouvrages techniques</p>	<p>du linéaire de la zone UP.</p> <p>Un passage de sécurité continu, d'une largeur de 1,50 m pouvant être portée à 3,25 m pour des motifs liés à l'exploitation des ports, sera maintenu libre de toute construction en bordure des plans d'eau.</p> <p>Pas de règles pour les ouvrages techniques</p>	de la zone.
<p>ZONE UP</p> <p>Article 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Sur limite ou en retrait.</p> <p>Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.</p>	<p>Sur limite ou en recul de 8m mini.</p> <p>8m mini obligatoire en limite avec la zone UH.</p> <p>Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.</p>	<p>La règle permettant de s'implanter en limite ou en recul est maintenue avec toutefois la précision de la distance du recul de 8m.</p> <p>Un recul est obligatoire en limite avec la zone UH afin de permettre la transition entre les zones pavillonnaires et les zones plus denses.</p>
<p>ZONE UP</p> <p>Article 8</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Distance de 3 m.</p> <p>L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.</p> <p>Les bâtiments devront être implantés de manière à laisser libre les percées visuelles vers la Seine dans le prolongement des vois existantes ou à créer à l'exception de la rue Bessin.</p> <p>Pas de règles pour les ouvrages techniques</p>	<p>Distance de 3 m.</p> <p>L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux quais.</p> <p>Les bâtiments devront être implantés de manière à laisser libre les percées visuelles vers la Seine dans le prolongement des vois existantes</p> <p>Pas de règles pour les ouvrages techniques</p>	<p>Les règles sont maintenues car elles correspondent au caractère de la zone.</p> <p>L'exception de la rue Bessin est supprimée</p>
<p>ZONE UP</p> <p>Article 9</p> <p>Emprise au sol</p>	<p>50 %</p> <p>Pas de règles pour les ouvrages techniques</p>	<p>50 %</p> <p>Pas de règles pour les ouvrages techniques</p>	<p>L'emprise au sol de la zone est maintenue car suffisante pour répondre à la construction dans le secteur.</p>
<p>ZONE UP</p> <p>Article 10</p> <p>Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Les signaux architecturaux autorisés ne sont pas soumis à ces dispositions.</p> <p>Hauteur = 8 m au point le plus haut pour les bureaux et entrepôts, 12 m pour les autres installations, cette hauteur pouvant être augmentée de 3 m sur 20 % maximum de</p>	<p>Dans les secteurs PPRI, la H max est calculé à partir de la PHEC</p>	<p>La règle sur les signaux architecturaux est supprimée car elle n'a plus lieu d'être.</p> <p>La précision sur la hauteur prise en compte dans les zones PPRI est nécessaire car il s'agit d'une adaptation obligatoire à</p>

	<p>l'emprise au sol autorisée dans la zone.</p>	<p>Terrain en pente : hauteur calculé au milieu de section de 12m de façade</p> <p>Hauteur = 8 m au point le plus haut pour les bureaux et entrepôts, 12 m pour les autres installations, cette hauteur pouvant être augmentée de 3 m sur 20 % maximum de l'emprise au sol autorisée dans la zone.</p>	<p>une contrainte de servitude d'utilité publique qui impose une côte minimale de seuil.</p> <p>Une règle spécifique pour les terrains en pente est introduite afin de faciliter l'application de la règle.</p>
<p>ZONE UP Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>1. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité. Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, les arbres existants devront être maintenus ou remplacés</p> <p>2. Les rideaux de végétation peuvent être imposés en bordure des terrains, afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement</p> <p>3. 10 % minimum de la surface du terrain sera traité en espace vert planté, engazonné ou paysager.</p> <p>Le classement de certains secteurs en espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Article 157 du Code Forestier.</p>	<p>Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité. Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions, les arbres existants devront être maintenus ou remplacés</p> <p>Les rideaux de végétation peuvent être imposés en bordure des terrains, afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement</p> <p>10 % minimum de la surface du terrain sera traité en espace paysager de qualité.</p> <p>Prescriptions de particulières à respecter pour les terrains visés au document graphique comme espaces paysagers protégés.</p>	<p>La surface d'espaces verts est maintenue car suffisante pour une zone portuaire.</p> <p>Une nouvelle règle est introduite pour les Espaces Paysagers Protégés dont les prescriptions sont présentes dans les dispositions générales. Cette protection nouvelle de secteurs verts est toutefois différente de celles des EBC et permet la réalisation d'aménagement prenant en considération ces espaces naturels de qualité et leur ouverture au public.</p>
<p>ZONE UP Article 14 Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>Pas de COS</p>	<p>Pas de COS</p>	<p>Le COS n'est pas imposé car les articles 9 et 10 sont suffisants.</p>

3.2.9 ZONE UPM

ZONE UPM	P.L.U.	P.L.U. modifié	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>ZONE UPM Article 1 Occupations du sol interdites</p>	<p>Inexistant</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination agricole - Les installations industrielles classées sauf celles autorisées sous condition à l'article 2 - les constructions soumises à autorisation préalable et à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées sauf celles autorisées sous condition à l'article 2, - Les installations classées existantes soumises à déclaration sauf celles autorisées sous condition à l'article 2 - Le stationnement des caravanes isolées - Les stockages d'ordures ménagères ou dépôts de matériaux - l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, - les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, - l'ouverture et l'exploitation des carrières 	<p>Des précisions sont apportées pour interdire toutes activités non compatibles avec le caractère de la zone.</p>
<p>ZONE UPM Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Inexistant</p>	<p>- Les installations classées nouvelles soumises à déclaration préalable et à autorisation préalable pour les dépôts d'hydrocarbure et les chaufferies collectives ; ainsi que les installations classées existantes soumises à déclarations dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation à conditions qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de causer des dommages graves aux personnes en cas d'accident</p>	<p>Les occupations du sol potentiellement nuisantes sont autorisées sous condition pour des raisons de sécurité.</p>
<p>ZONE UPM Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux rives de l'Essonne</p>	<p>Inexistant</p>	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie par le document graphique de la zone UPM.</p> <p>Les balcons et oriels ne peuvent excéder 0.80 m de profondeur en surplomb du domaine public, si l'emprise publique est égale ou supérieure à 8 m. Ils doivent être placés à 4,30 m au moins au-dessus du sol s'il n'existe pas de</p>	<p>La rédaction de règles n'est pas nécessaire puisque le document graphique définit les implantations du projet par rapport aux voies et emprise publique.</p> <p>Les saillies sur le domaine public sont introduites sous conditions pour favoriser la réalisation de balcons et saillis tout en les réglementant.</p>

		<p>trottoir et à 3,50 m s'il existe un trottoir de 1,40 m au moins de largeur.</p> <p>Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.</p>	
<p>ZONE UPM Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	Inexistant	<p>La limite d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par le document graphique de la zone UPM.</p> <p>En cas d'implantation en recul, les marges minimales de recul sont égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un minimum de 6 mètres, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes - La moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres, si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes. <p>Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.</p>	<p>La rédaction de règles n'est pas nécessaire puisque le document graphique définit les implantations du projet par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les règles de recul sont suffisantes pour créer une distance entre les immeubles en vis à vis suffisante pour ne pas occasionner de gêne.</p>
<p>ZONE UPM Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	Inexistant	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les indications du document graphique de la zone UPM.</p> <p>Si les bâtiments ne sont pas accolés, la distance entre les façades est au minimum de 8 m ; elle est de 4 m si aucune façade en vis-à-vis ne comporte de vues directes.</p> <p>Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à cette règle.</p>	<p>La rédaction de règles n'est pas nécessaire puisque le document graphique définit les implantations des constructions du projet les unes par rapport aux autres.</p> <p>Toutefois, une distance minimum est indiquée.</p>
<p>ZONE UPM Article 9 Emprise au sol</p>	Inexistant	<p>Les zones de constructibilité de la zone sont indiquées sur le document graphique de la zone UPM. Aucune emprise au sol en dehors de ces délimitations n'est autorisée.</p> <p>Pour les constructions situées en dessous du niveau du sol, il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.</p>	<p>L'indication d'une emprise pour le projet n'est pas nécessaire puisque le document graphique définit l'emprise des constructions.</p>

<p>ZONE UPM Article 10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Inexistant</p>	<p>Les hauteurs sont définies par le document graphique de la zone UPM.</p>	<p>La rédaction de règles n'est pas nécessaire puisque le document graphique définit la hauteur maximum des constructions du projet.</p>
<p>ZONE UPM Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Inexistant</p>	<p>Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Les espaces laissés libres donnant sur le parc ou des équipements seront de préférence plantés en limite séparative. La frontière sera marquée par une frange végétale franche en accompagnement de la clôture du lot. En cas d'espace de service lié aux commerces (stockages extérieurs, cours de service, etc.) un écran visuel est imposé.</p> <p>Les zones de recul doivent être traitées de manière à préserver l'intimité et gérer le rapport visuel entre la rue et les logements en rez-de-chaussée (masque végétal franc, clôtures végétalisées, haies)</p>	<p>La règle de plantation pour les aires de stationnement est insérée pour mettre en valeur ces espaces souvent pauvres en aménagement paysager.</p> <p>Une règle est introduite pour la création d'écran visuel paysager entre les logements en RDC et les rues exposées au passage afin de préserver l'intimité des habitants de ce niveau particulièrement exposé.</p>
<p>ZONE UPM Article 14 Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>Inexistant</p>	<p>Il n'est pas fixé de COS.</p>	<p>Le COS n'est pas nécessaire car les articles 9 et 10 sont règlementés et définis au document graphique.</p>

3.3 Zone à urbaniser

Le PLU de Corbeil-Essonnes ne comporte pas de zone à urbaniser.

3.4. Les zones agricoles

Le PLU de Corbeil-Essonnes ne comporte pas de zone agricoles.

3.5. Les zones naturelles et forestières

ZONE N	P.L.U.	P.L.U. modifié	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>ZONE N Article 1 Occupations du sol interdites</p>	<p>Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas visés à l'article 2.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'habitat sauf celles visées à l'article 2, - les constructions à destination d'hébergement hôtelier, - les constructions à destination de bureaux, - les constructions à destination de commerces, - les constructions à destination d'artisanat, - les constructions à destination d'industrie, - les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, - les constructions à destination d'entrepôt - les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif sauf celles visées à l'article 2 - Le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme. - Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées, - l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des 	<p>L'ensemble des constructions est interdite sauf exception de l'article 2 dans cette zone afin de préserver le caractère naturel et de qualité du secteur.</p>

		<p>campeurs et des caravanes,</p> <ul style="list-style-type: none"> - les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, - l'ouverture et l'exploitation des carrières 	
<p>ZONE N Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation ou la reconstruction des constructions existantes à conditions qu'elles aient été édifiées avec une autorisation ou une déclaration de travaux - Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'activité agricole, forestière, hydrauliques, au traitement des eaux usées, à la réalisation des projets de voirie ou des aires de stationnement. - Les équipements légers liés aux activités sportives de détente et de plein air et les équipements d'accueil des promeneurs à condition : <ul style="list-style-type: none"> - Qu'ils ne génèrent pas de nuisances, - Qu'ils soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site. - Les abris de jardin - Les places de stationnement sous réserve qu'elles soient réalisées en techniques douces (pelouses stabilisées, pavés autobloquants...) de manière à ne pas imperméabiliser le sol. - De plus, dans le secteur N*, sont autorisées les aires d'accueil de caravanes à condition qu'elles soient réalisées en respectant le caractère naturel dominant du site. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation et l'extension d'une emprise au sol maximum de 10 m² nonobstant les dispositions de l'article 9 du règlement sans création de logement supplémentaire - Les abris de jardin d'une surface de plancher de 10 m² maximum à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site. - Les équipements légers liés aux activités sportives de détente et de plein air et les équipements d'accueil des promeneurs à condition : <ul style="list-style-type: none"> - Qu'ils ne génèrent pas de nuisances, - Qu'ils soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site. - Les places de stationnement sous réserve qu'elles soient réalisées en techniques douces (pelouses stabilisées, pavés autobloquants...) de manière à ne pas imperméabiliser le sol. 	<p>Une règle permettant de petite extension ponctuelle est introduite sur les bâtiments déjà existants.</p> <p>Certaines activités sont autorisées quand elles sont en accord avec la vocation de la zone et ne peuvent engendrer de nuisances.</p> <p>Pour favoriser l'accessibilité de la zone, des places de stationnement sont autorisées sous condition de respecter le caractère du secteur.</p>
<p>ZONE N Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et</p>	<p>Retrait de 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, à l'exception des équipements nécessaires pour le fonctionnement du réseau routier.</p>	<p>Recul de 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur, à l'exception des équipements nécessaires pour le fonctionnement du réseau routier.</p>	<p>Le maintien de la règle de recul permet de conserver le caractère urbain existant et de protéger les rives.</p>

<p>emprises publiques et aux rives de l'Essonne</p>			
<p>ZONE N Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des limites séparatives.</p> <p>Admis dans les marges les ouvrages techniques de distribution, les éléments légers type perrons, lucarnes, terrasses couvertes</p> <p>Installations liées à l'exploitation du domaine fluvial : retrait ou alignement.</p>	<p>Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des limites séparatives.</p> <p>Admis dans les marges les ouvrages techniques de distribution, les éléments légers type perrons, lucarnes, terrasses couvertes</p> <p>Installations liées à l'exploitation du domaine fluvial : recul ou alignement.</p>	<p>L'ensemble des règles de l'article est conservé car elles correspondent au caractère de la zone. En tout état de cause, cette règle ne concerne que les rares cas de constructions autorisées.</p>
<p>ZONE N Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent entre elles une distance au moins égale à celle du bâtiment le plus haut.</p>	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent entre elles une distance au moins égale à celle du bâtiment le plus haut</p>	<p>Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour protéger les vis-à-vis en cas de vues directe.</p>
<p>ZONE N Article 9 Emprise au sol</p>	<p>10 %</p> <p>Pas d'emprise définie pour l'exploitation du domaine fluvial.</p>	<p>10 %</p> <p>Pas d'emprise définie pour l'exploitation du domaine fluvial</p>	<p>L'emprise est suffisante pour permettre la réalisation des petites constructions autorisées sous conditions à l'article 2.</p>
<p>ZONE N Article 10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres super-structures exclues.</p> <p>10 m au point le plus haut.</p> <p>Pour les ouvrages liés à l'exploitation du domaine fluvial la hauteur maximale est fixée à 15 m maximum à partir du niveau de la chaussée existante située sur la berge.</p>	<p>10 m au point le plus haut.</p> <p>Pour les ouvrages liés à l'exploitation du domaine fluvial la hauteur maximale est fixée à 15 m maximum à partir du niveau de la chaussée existante située sur la berge.</p> <p>Dans les secteurs PPRI, la H max est calculé à partir de la PHEC</p>	<p>La définition de la hauteur est supprimée car elle ne semblait pas nécessaire.</p> <p>La précision sur la hauteur prise en compte dans les zones PPRI est nécessaire car il s'agit d'une adaptation obligatoire à une contrainte de servitude d'utilité publique.</p>
<p>ZONE N Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.</p> <p>Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Interdiction de tous changements d'affectation pour</p>	<p>Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.</p>	

	<p>les EBC.</p>	<p>Interdiction de tous changements d'affectation pour les EBC. Autorisation nécessaire pour coupe et abattage d'arbres dans un EBC.</p> <p>Prescriptions de particulières à respecter pour les terrains visés au document graphique comme espaces paysagers protégés.</p>	<p>Les règles concernant les EBC sont maintenues mais il est également introduit des règles spécifiques aux Espaces Paysagers Protégés dont les prescriptions sont présentes dans les dispositions générales. Cette protection nouvelle de secteurs verts est toutefois différente de celles des EBC et permet la réalisation d'aménagement prenant en considération ces espaces naturels de qualité et leur ouverture au public.</p>
<p>ZONE N Article 14 Coefficient d'emprise du sol</p>	<p>Pas de COS</p>	<p>Pas de COS</p>	<p>Le COS n'est pas nécessaire dans cette zone autorisant peu de construction et déjà très réglementée par l'article 9.</p>

IV – LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Corbeil-Essonnes ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale définie par l'ordonnance du 3 juin 2004 ratifiée par la loi du 9 décembre 2004 (cf. articles L 121-10 et R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme). Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 n'est pas applicable au P.L.U. de Corbeil-Essonnes, car le débat portant sur le projet d'aménagement et de développement durable a eu lieu avant le 1^{er} février 2013 (Art. 11, 2° du décret).

Toutefois, en fonction de l'article R 123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il s'agit, par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution...
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

4.1 Le PLU et l'Agenda 21

Un Agenda 21 est en cours d'élaboration. Il préconisera une mise en œuvre d'une politique partagée de développement durable. Cette démarche est complémentaire des mesures de protection de l'environnement intégrées dans le P.L.U.

4.2 Le maintien et la protection des composantes paysagères de Corbeil-Essonnes

4.2.1 La topographie

L'analyse a montré le caractère marqué de la topographie de Corbeil-Essonnes, situé à la confluence de la Seine et de l'Essonne et en contrebas du plateau de l'Essonne, dessinant des promontoires orientés vers le Sud, l'Ouest et l'Est. Cette situation forme des vues en balcon sur la Seine et l'Essonne que les dispositions du PLU ne modifient pas. Les hauteurs autorisées dans les zones concernées par ces vues ne sont pas modifiées et conservent les gabarits propres aux quartiers des coteaux. La zone pavillonnaire passe d'une multiplicité de secteurs aux implantations variées à une zone UH unique, dans laquelle la hauteur ne dépasse pas R + 1 + combles. Un secteur UHa, à flanc du coteau longeant la Seine, conserve une superficie minimale des terrains de 500 m² afin de préserver un tissu urbain aéré et les vues sur la vallée.

4.2.2 Le patrimoine paysager

Cette topographie marquée a induit une remarquable diversité paysagère et naturelle, intégrée à l'environnement urbain. La préservation de ce patrimoine est un enjeu essentiel pour la valorisation du cadre de vie. Le PADD a inscrit cette volonté de préservation dans ses orientations, tout comme la nécessité de mailler la trame verte et bleue de la ville en favorisant la mise en relation des espaces verts et des berges des cours d'eau ainsi que la création de nouveaux squares de proximité.

Les mesures réglementaires qui traduisent cette volonté sont de deux ordres.

- Des mesures de préservation des espaces naturels par le classement de zones N inconstructibles, couvrant notamment les berges et les coteaux de la Seine, dans le respect de leur classement pour leur caractère pittoresque, mais aussi le Cirque de l'Essonne dans son intégralité.

Cette zone N couvre également certains parcs de la ville (parc de Robinson) mais recouvre également les allées Aristide Briand ainsi qu'un périmètre à proximité de la Francilienne. Par ailleurs, un secteur du quartier Montconseil est également classé dans cette zone afin de préparer l'édification d'un parc urbain en lien avec le projet de rénovation. En revanche, les espaces paysagers aménagés comportant des constructions (notamment autour des équipements publics) ne peuvent être classés en zone N ; ils sont donc classés en zone UL.

Par ailleurs, les espaces boisés classés situés sur les coteaux de Seine sont conservés. Une partie des abords immédiats de l'école d'infirmières est déclassé afin de permettre la réalisation du projet de reconversion en groupe scolaire. L'emplacement concerné ne constitue pas actuellement un espace réellement naturel et boisé justifiant le classement en EBC.

Les espaces paysagers protégés sont figurés au document graphique et protégés au titre de l'article L.123-5-7° du Code de l'Urbanisme ; à ce titre, leur modification est soumise à déclaration. Il s'agit d'une protection différente de celle des EBC qui permet à la fois une protection du caractère paysager et la réalisation d'aménagements permettant leur ouverture au public. Enfin, un inventaire des arbres remarquables figure en annexe du présent rapport de présentation.

La réglementation vise, selon la nature des espaces concernés :

- à préserver ou améliorer au sein de ces territoires les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts publics (zone N) ;
- à maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture, de la promenade et des activités sportives ou culturelles, voire technique.... Peuvent trouver place dans cette zone, par exemple, des équipements sportifs, des installations de location de vélos, de restauration, de jeux d'enfants (zone UL)...
- Des mesures de préservation du caractère verdoyant des typologies pavillonnaires (UH) et mixtes (UB). Le règlement traduit ainsi cette volonté d'assurer un maillage vert dans les zones urbaines par le retrait et l'implantation différenciée selon la largeur des parcelles : retrait par rapport aux voies en zone UH, et sur certaines voies en zone UB, retrait par rapport aux limites au-delà de la bande de 25 mètres dans les zones UB et UH ; retrait de 6 mètres par rapport aux berges de l'Essonne (article 6 de la zone UA), pourcentage imposé d'espaces verts perméables sur les parcelles (articles UA, UB, UC et UH 13). Cette dernière disposition inclut également les toitures végétalisées.

L'ensemble de ces mesures répond à l'objectif de mailler les trames verte et bleue de la ville tout en permettant la création de corridors écologiques, repérés notamment dans le projet de Schéma Directeur de la Région Île-de-France arrêté en octobre 2012.

4.3 La préservation et l'amélioration des formes urbaines

4.3.1 Le patrimoine architectural

Enjeu d'identité pour la ville comme d'appartenance pour ses habitants, l'analyse du patrimoine bâti a fait l'objet d'une étude spécifique visant à inventorier la richesse architecturale d'une ville organisée à partir de deux centres anciens et dont l'industrialisation a laissé des témoignages encore visibles dans le paysage. Cette étude a permis de mettre en évidence les caractéristiques propres au patrimoine corbeil-essonnois, dues à la situation de la ville et à son histoire. Cette étude a également permis d'élaborer une stratégie de conservation de l'état du bâti et de la mixité des fonctions des secteurs anciens.

A la suite de cet inventaire, qui a répertorié plus de 200 bâtiments, des dispositions ont été introduites à l'article 11 et dans une annexe spécifique du règlement des différentes zones. Ces dispositions réglementent la restructuration, la restauration et la rénovation des bâtiments remarquables. L'inventaire de ces bâtiments figure en annexe du règlement du PLU.

Par ailleurs, l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur a été allégé : un cahier de recommandations architecturales a été élaboré et élargit de manière didactique les dispositions figurant auparavant dans le règlement, dans un objectif de valorisation des caractéristiques de la trame urbaine. Sont repris dans ce cahier les couleurs, les matériaux, les essences végétales, les perspectives...

4.3.2 Les formes urbaines des quartiers

En lien avec l'objectif de préservation du cadre de vie et du paysage, le PLU a opté pour une meilleure lisibilité des règles existantes en ce qui concerne l'implantation, les hauteurs et les prospects. L'évolution réglementaire provient de la simplification du zonage, qui englobe un certain nombre des anciens secteurs du P.L.U. qui sont supprimés et/ou regroupés (UE, UG, des sous-secteurs d'UA et UH) dans des secteurs à destination plus générale et aux règles plus claires. Par ailleurs, le souci de préservation du cadre de vie a poussé la ville à s'engager dans une harmonisation des limites entre zones de destination différentes.

De manière générale, le PLU n'implique pas d'incidence notable sur l'environnement, entérinant la situation actuelle et accompagnant les évolutions prévues des formes urbaines existantes.

- Préservation des centres anciens

Les centres anciens conservent leur secteur UA qui est étendu afin d'inclure deux zones dévolues aux équipements. Les dispositions afférentes aux différents sous-secteurs sont unifiées, notamment en ce qui concerne les hauteurs. Le règlement évolue cependant en ce qui concerne les marges de recul sur les berges de l'Essonne, qui passent à six mètres, afin de permettre la mise en valeur de ces berges aujourd'hui bordés d'espaces privatifs.

- Harmonisation de zones mixtes (collectives et pavillonnaires)

Ces zones constituent les « marches » des centres anciens et englobent notamment les alentours de la Gare que la ville souhaite voir faire évoluer vers un tissu mixte entre habitat et activités, mais aussi la rue de la Papeterie qui conduit vers le nouveau quartier de la Papeterie qu'il convient d'intégrer à ce tissu mixte. Une partie de la zone mixte (anciennes zones UB et UE) a été intégrée dans la zone pavillonnaire et les hauteurs autorisées ont été réduites.

Afin de favoriser l'animation urbaine, une emprise supplémentaire est accordée pour les commerces en rez-de-chaussée ainsi que pour les équipements. Un sous-secteur de « faubourg » (la rue de la Papeterie) possède une emprise légèrement supérieure afin de permettre la réalisation de projets précis accompagnant le projet de la Papeterie. Les reculs sur par rapport à l'espace public conservent les caractéristiques spécifiques à la situation de chaque secteur. Ainsi, les marges de recul par rapport à l'espace public sont figurés au document graphique pour maintenir une façade unie le long des axes.

La constitution d'une bande de 25 mètres de profondeur à partir de l'alignement à l'intérieur de laquelle l'implantation se fait sur les limites ou en retrait permet d'aérer les cœurs d'îlots et de ménager des transitions entre les zones centrales et pavillonnaires.

- Protection des secteurs pavillonnaires

La ville connaît un regain d'attractivité engendrant une densification qui menace le cadre de vie des zones pavillonnaires. Cette densification tend à artificialiser les cœurs d'îlot et aboutit à des façades urbaines peu lisibles, notamment le long du boulevard John Kennedy.

Des mesures de préservation du cadre de vie ont été retenues, afin de conserver ces tissus pavillonnaires, supports de verdure. A ce sujet, la zone UH unique a été étendue sur un certain

nombre de secteurs auparavant en zone mixte (UB ou UE), notamment le long du boulevard John Kennedy et dans le quartier Robinson. Les gabarits et les implantations réduites de cette zone doivent limiter les opportunités foncières de densification.

Cette limitation de la densification ne verrouille pas cependant l'évolution de ces quartiers : à cet effet, les terrains bénéficient d'une emprise suffisante pour des extensions (article UH 9) grâce à la création d'un bonus conditionné cependant au respect des autres articles du règlement.

Par ailleurs, afin de ménager la vues et les paysages urbains, des dispositions ont été prises afin de créer des zones de transition harmonieuse entre le tissu ancien et le tissu pavillonnaire. Ainsi, en zone UA et en zone UB, la hauteur maximale est limitée respectivement à 10 mètres et 12 mètres au lieu de 14 mètres dans une bande de 20 mètres adjacente à la limite de la zone UH ; par ailleurs en limite de la zone UH un recul est imposé par rapport aux limites séparatives.

Un certain nombre de périmètres d'étude avait été défini à l'échelle du territoire et plus particulièrement à l'intérieur de zones précises dans le tissu pavillonnaire : le lieu-dit « Le Clos Lecomte », le quartier dit Robinson et les abords du boulevard John Kennedy. Il s'agissait d'une mesure d'attente de l'approbation du P.L.U. qui permettait de prendre en compte l'évolution souhaitée des ces secteurs.

- Evolution des zones collectives

Le parc collectif repartie en zone UC et UD est regroupé dans un secteur UC unique qui ménage des retraits sur voirie et sur limite séparative afin d'éviter les vis-à-vis. Comme en zone UA et UB, le règlement prévoit une disposition particulière dite de transition afin de préserver la zone pavillonnaire situé à proximité.

La hauteur fixée en UCa correspond aux gabarits des projets de construction liés au renouvellement urbain en cours. D'autre part l'emprise est augmentée sur ce secteur, afin de densifier un peu plus dans le respect des objectifs de la loi SRU. L'emprise n'est pas applicable pour les équipements.

4.4 Les effets sur la qualité de l'air et les mesures prises pour limiter les pollutions et nuisances

Dans le cadre de la lutte contre le changement climatique, le PLU a pris, via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, l'engagement d'assurer la transition énergétique. Cet engagement va de pair avec les orientations prises en matière de déplacements et avec les objectifs supracommunaux de réduction de l'utilisation de l'automobile dans la mobilité quotidienne. A cet égard, l'impact du PLU sur la qualité de l'air sera positif : le document intègre les projets actuels (T Zen 1 et transformation de la ligne 402 en T Zen 4, Plan RER D+) et trace le cadre des politiques futures (maillage doux, partage de l'espace public, pôle multimodal de la gare de Corbeil-Essonnes).

En matière de transports, la ville est confrontée à un enjeu de saturation de l'espace public par la circulation automobile et le stationnement. La trame viaire n'est pas adaptée à une circulation de transit dépendant du report des grands axes autoroutiers qui traversent la ville. Une attention particulière a été portée sur les moyens possibles de supprimer les points noirs et de canaliser les flux. L'étude conduite à cet effet a permis d'identifier les emplacements réservés potentiels à créer afin d'améliorer la circulation.

Le maillage doux existant ne permet pas d'optimiser le fonctionnement des modes de transports alternatifs et notamment la valorisation des pôles multimodaux que constituent de fait les trois gares de Corbeil-Essonnes. Cette carence est due à la place que prend l'automobile dans l'espace public, notamment sur les axes comme la RN 7 et le boulevard Henri Dunant. C'est pourquoi la ville s'est appuyée sur les réflexions engagées à des échelles différentes (le Schéma Directeur des Circulations Douces porté par la Communauté d'Agglomération Seine Essonne, le schéma départemental vélo et le Plan Vélo Ile-de-France) afin de définir les axes pouvant accueillir la trame d'un réseau de circulations douces efficaces pouvant permettre d'assurer le report modal de la mobilité quotidienne.

Le P.A.D.D. a pris pour orientation d'améliorer le stationnement. A cet effet, le nombre de places requis par nouveau logement crée est légèrement augmenté, passant d'une place pour 60 m² de surface hors œuvre nette à une place pour 50 m² de surface de plancher, afin de libérer l'espace public de l'emprise du stationnement. En revanche, un périmètre de 300 mètres est créé autour de la gare de Corbeil-Essonnes à l'intérieur duquel la norme pour les bureaux est divisée par deux afin d'encourager l'utilisation des transports en communs par les usagers. Enfin, une réflexion est conduite dans ce quartier afin de relocaliser les différents parcs de stationnement et de créer un parc de grande capacité, afin de délester les rues avoisinantes de la gare et de faciliter la circulation des transports en commun.

La qualité de l'air dépend également des activités économiques et parmi elles, des activités industrielles. Le zonage n'étend qu'à la marge certains secteurs dévolus à l'activité : la zone de la SNECMA est ainsi agrandie afin de répondre aux futurs projets.

4.5 Les effets sur la qualité de l'eau et les mesures prises pour limiter les pollutions

La préservation de l'environnement concerne aussi la gestion des eaux. La situation de Corbeil-Essonnes, baignée par la Seine et l'Essonne, nécessite un soin particulier à cet égard.

Le P.A.D.D. et le PLU (dans l'article 4 du règlement) reprennent les préconisations du Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Réseaux et de Cours d'Eau en matière d'eaux usées et d'eaux pluviales en soumettant à l'autorisation du Syndicat les raccordements à effectuer sur les réseaux.

D'autre part, dans l'objectif de préservation des ressources en eau et des milieux aquatiques, les dispositions du règlement du SIARCE sont reprises à l'article 4 du règlement. Afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, des mesures de rétention sont obligatoires si le débit de fuite maximal défini par le SIARCE est dépassé. L'article 4 relatif à l'eau pluviale précise par ailleurs l'obligation d'infiltration de ces eaux dans le sol. Cette préconisation va de pair avec l'obligation faite aux constructeurs de disposer d'une superficie perméable minimale sur leur parcelle (article 13).

Le P.A.D.D. précise l'orientation de valorisation des berges de la Seine et de l'Essonne, dans le cadre du Schéma Directeur des berges de l'Essonne en cours d'élaboration. Le recul par rapport à l'Essonne est élargi dans toutes les zones.

4.6 La prise en compte des risques et des nuisances

La prise en compte des risques est une composante importante de la limitation des impacts de l'environnement. Un certain nombre de risques a été identifié à l'échelle du territoire de la ville de Corbeil-Essonnes et les mesures prises pour en limiter les impacts ont été intégrés au PLU.

En ce qui concerne les risques d'inondations, le règlement rappelle dans l'article 2 du règlement de chaque zone la nécessité de prendre en compte les Plans de Prévention des Risques d'Inondation des Vallées de l'Essonne (PPRI approuvé le 18 juin 2012) et de la Seine (PPRI approuvé le 20 octobre 2003). Par ailleurs, afin de limiter les risques de coulées de boue, l'article 4 précise le débit de fuite à la parcelle dans le respect du règlement d'assainissement élaboré par le SIARCE et préconise l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Les projets pourront être interdits ou autorisés sous conditions par application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les formations argileuses et marneuses situées sur le territoire de la ville ont imposé la prise en compte des risques de mouvements de terrains dus au retrait et au gonflement des argiles. Un descriptif des zones impactées figure dans le rapport de présentation du PLU et un cahier de recommandations pour les constructeurs a été inclus dans les annexes du règlement. En ce qui concerne les risques de mouvement de terrain dus aux carrières souterraines, un descriptif a été fait dans le rapport, bien qu'il n'existe pas encore de dispositions réglementaires liées à la prévention de ce risque naturel prévisible.

Le transport de matières dangereuses par canalisations souterraines est l'objet d'une disposition contenue dans l'article 2 du règlement des différentes zones. Des zones de dangers ont été définies dans le respect de la circulaire et de l'arrêté du 4 août 2006. Par ailleurs, un plan des conduites et des préconisations ont été intégrés en annexe du règlement du PLU. Le rapport de présentation comprend dans sa première partie (V. Document de planification et contraintes réglementaires ; 5.4 Les servitudes d'utilité publique), des éléments concernant le risque lié à la présence de canalisations de gaz haute pression traversant la commune de Corbeil-Essonnes. Ces éléments, inscrits en annexe du PLU, proviennent notamment de la fiche d'information (transmise par le préfet à la commune en complément du porté à connaissance en date du 16 juillet 2010). Ces risques entraînent notamment des contraintes particulières en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations (zone justifiant une restriction du développement et zone justifiant une vigilance).

Enfin, les risques technologiques incluent les silos des Grands Moulins de Corbeil et de la Francilienne, pour lesquels une étude de dangers a été conduite et ses préconisations intégrées aux dispositions réglementaires de la zone UI. Ces préconisations interdisent notamment, dans l'article 2, toute nouvelle construction ou modification de l'existant qui conduirait à augmenter le nombre de personnes susceptibles d'être exposées à un sinistre.

4.7 Les effets sur l'économie

La ville de Corbeil-Essonnes a connu une relative désindustrialisation accompagnée d'une tertiarisation de son économie et d'une hausse de la part des cadres dans les actifs. A ceci s'ajoute la dévitalisation commerciale des centres anciens allant de pair avec les problèmes d'emprise de l'automobile vus au paragraphe relatif à la qualité de l'air.

La redynamisation des commerces du centre-ville est une orientation primordiale du PLU qui s'applique dans le règlement et dans les stratégies foncières de la ville. Pour le règlement, l'emprise au sol est majorée dans le cas de commerces au rez-de-chaussée dans la zone UB. Par ailleurs, le droit de préemption commercial a été institué dans les centres de Corbeil et d'Essonne afin de diversifier l'offre.

En matière d'activités, les grandes zones d'activité de Corbeil-Essonnes représentent un gisement économique et foncier que la ville souhaite conforter en veillant sur les mutations et en favorisant l'installation de grandes entreprises. La zone de l'Apport Paris constitue un exemple en la matière. D'autre part, la ville souhaite conforter le rôle de locomotives économiques que représentent la SNECMA et le Génopôle en élargissant la zone UI réservée à l'activité économique sur des parcelles au Nord afin d'accompagner les projets de ce secteur.

4.8 Les effets sur la démographie

Le regain démographique enregistré par la ville, poussé par un solde naturel positif et par une réduction du déficit du solde migratoire, atteste de l'attractivité nouvelle de Corbeil-Essonnes. Cependant, cette poussée démographique qui compense le départ de familles avec enfants doit être soutenue par la poursuite du rythme actuel de la construction (205 logements par an entre 1999 et 2007).

Ces évolutions, allant de pair avec les obligations au niveau régional (SDRIF) et intercommunal (PLHI), ont guidé l'estimation démographique présente dans le PADD. Le PADD précise que les objectifs régionaux et intercommunaux seront respectés, grâce aux opérations de développement urbain en cours : 500 logements par an, dont 120 logements sociaux hors renouvellement urbain, sur la période 2008 – 2013.

Les chiffres de la construction actuelle et l'évaluation du point mort démographique ont fondé une estimation de croissance de 0,5 à 0,8 % par an, soit 1 500 à 2 300 nouveaux habitants à l'orée 2020. Un tel chiffre constitue une option viable de croissance maîtrisée de la ville qui tient compte à la fois des besoins répertoriés en matière de typologies, de demande et de densification mesurée de la trame urbaine, mais aussi des projets en cours ou ceux à développer.

La limitation de la constructibilité en tissu pavillonnaire (zone UH et ses limites avec les zones mixtes UB) participe à cet objectif de maîtrise de la croissance en orientant les projets éventuels dans des secteurs préférentiels.

4.9 Les effets sur les équipements publics

Le diagnostic contenu dans le rapport de présentation a révélé la saturation des équipements scolaires, une conséquence du solde naturel positif. Une réponse à court terme a été trouvée avec l'ouverture de nouvelles classes après la reconstruction de deux écoles. A plus long terme, les opérations projetées nécessiteront de nouvelles réponses. A cet égard, la reconversion de l'école d'infirmières du quartier Montconseil est actée, nécessitant le déclassement de l'EBC présent sur la parcelle.

Un groupe scolaire de 16 classes est inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation relative au nouveau quartier de la Papeterie. Cette orientation d'aménagement et de programmation prévoit par ailleurs une crèche, une salle de quartier et un équipement sportif couvert de type gymnase.

Cette pression des besoins s'exerce également sur d'autres types d'équipements, pour la petite enfance, pour les équipements sportifs et socio-culturels, mais aussi pour la santé. Pour ce faire, le secteur d'équipements UL a été reconduit dans le zonage, Ce secteur a vu certains équipements reclassés en zone urbaine, mais il a été également étendu à proximité de l'ancien hôpital, pour lequel une servitude d'attente au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'Urbanisme, afin de définir un projet global incluant notamment le Palais des Cultures.

Un déficit en matière de praticiens a été noté dans les quartiers de renouvellement urbain. Pour le résorber, le PADD entérine le projet de maison de santé pluridisciplinaire engagé dans le quartier des Tarterêts.



Commune de **Corbeil-Essonnes**

2, place Galignani – 91100 Corbeil-Essonnes
Téléphone : 01.60.89.71.79

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

1

RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 1

PARTIE 2



Commune de **Corbeil-Essonnes**

2, place Galignani – 91100 Corbeil-Essonnes
Téléphone : 01.60.89.71.79

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

1.1

RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC,

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Commune de **Corbeil-Essonnes**

2, place Galignani – 91100 Corbeil-Essonnes

Téléphone : 01.60.89.71.79

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

1.2

RAPPORT DE PRESENTATION

**PARTIE 2 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLAN
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
ET JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT**