

# 4. Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

*Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 11 mars 2019*



Plan local  
d'urbanisme

PLU



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont le contenu est fixé par les articles L151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme, définissent « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent inclure les orientations suivantes :

*« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*6° Adapter la délimitation de certains périmètres où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36, en fonction de la qualité de la desserte. »*

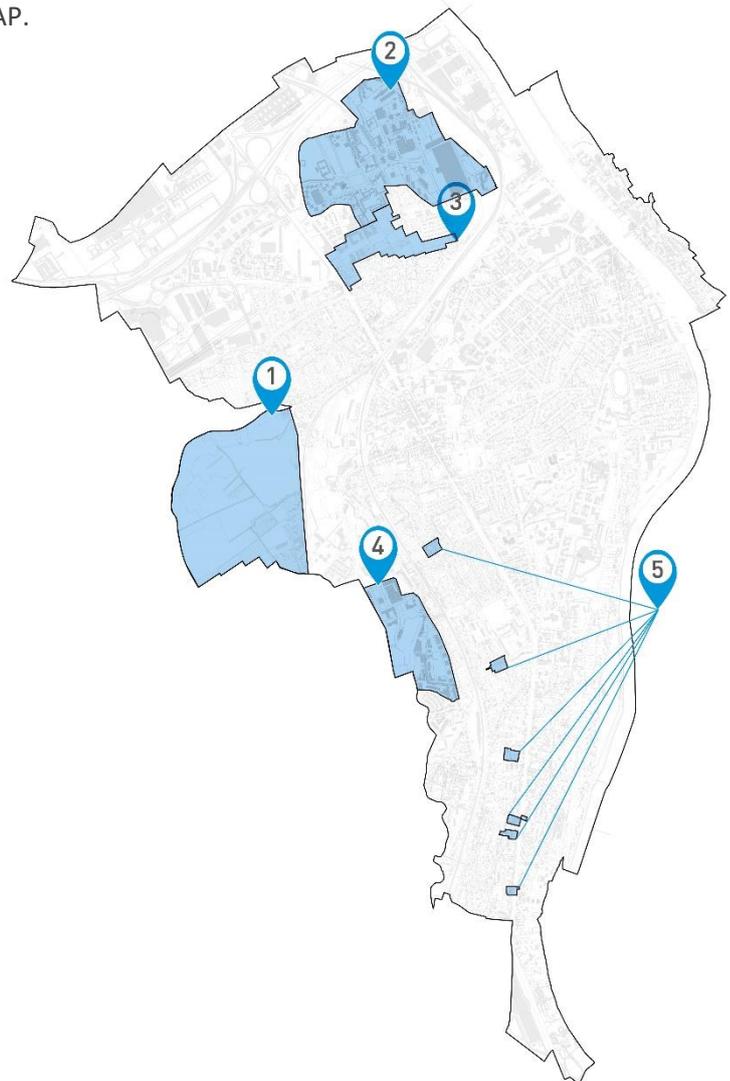
Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la commune de Corbeil-Essonnes a tenu à transcrire un certain nombre d'entre eux au sein d'OAP.

### **5 OAP géographiques sont proposées :**

1. Le cirque de l'Essonne
2. Les Tarterêts
3. La Montagne-des-Glaïses
4. La papeterie
5. Les secteurs AUH

### **4 OAP thématiques :**

- A. La trame verte et bleue
- B. La mobilité et le stationnement
- C. Qualité de l'habitat
- D. Patrimoine

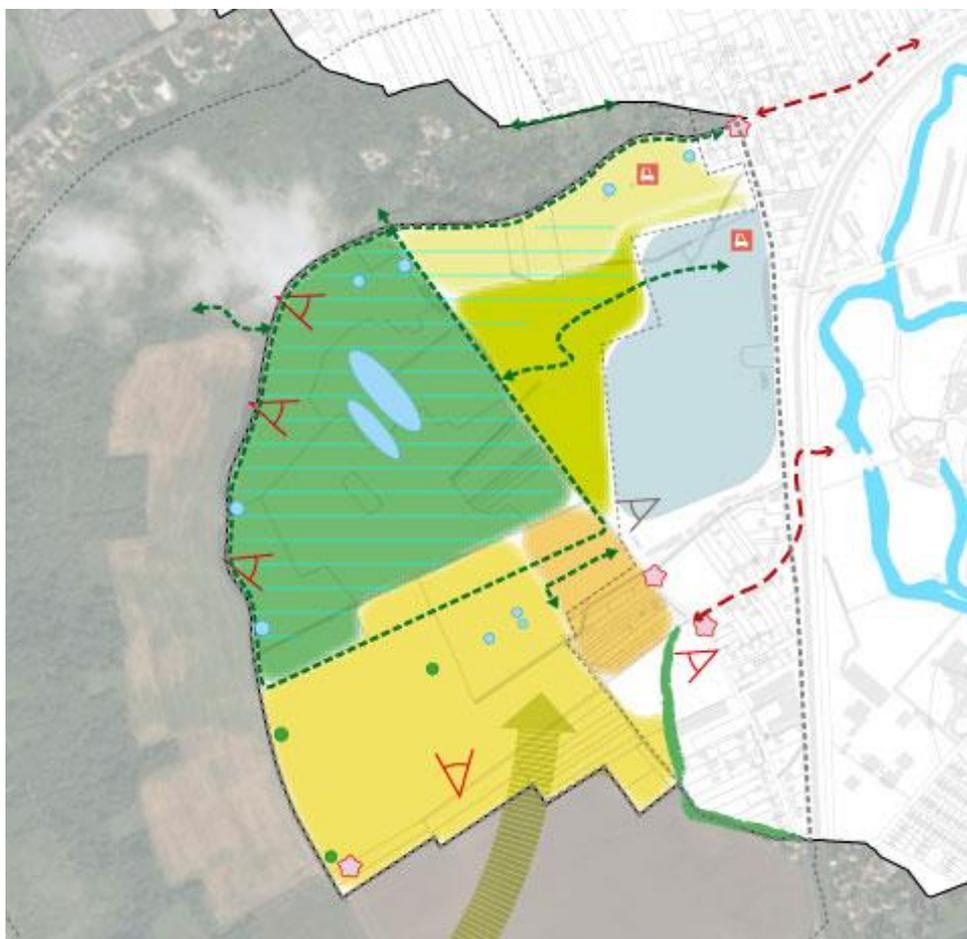


# Les OAP géographiques



Le PADD affirme la volonté de protéger le Cirque de l'Essonne tout en assurant la mise en œuvre du projet écologique de parc régional. L'OAP vient confirmer et décliner ses orientations.

Elle décline les orientations du plan programme 2017-2023 (associant les 3 communes, Grand Paris Sud, le SIARCE, le CAUE de l'Essonne et le département) propres au territoire de Corbeil-Essonnes pour ce secteur



## Préserver la trame verte et valoriser les éléments paysagers du site

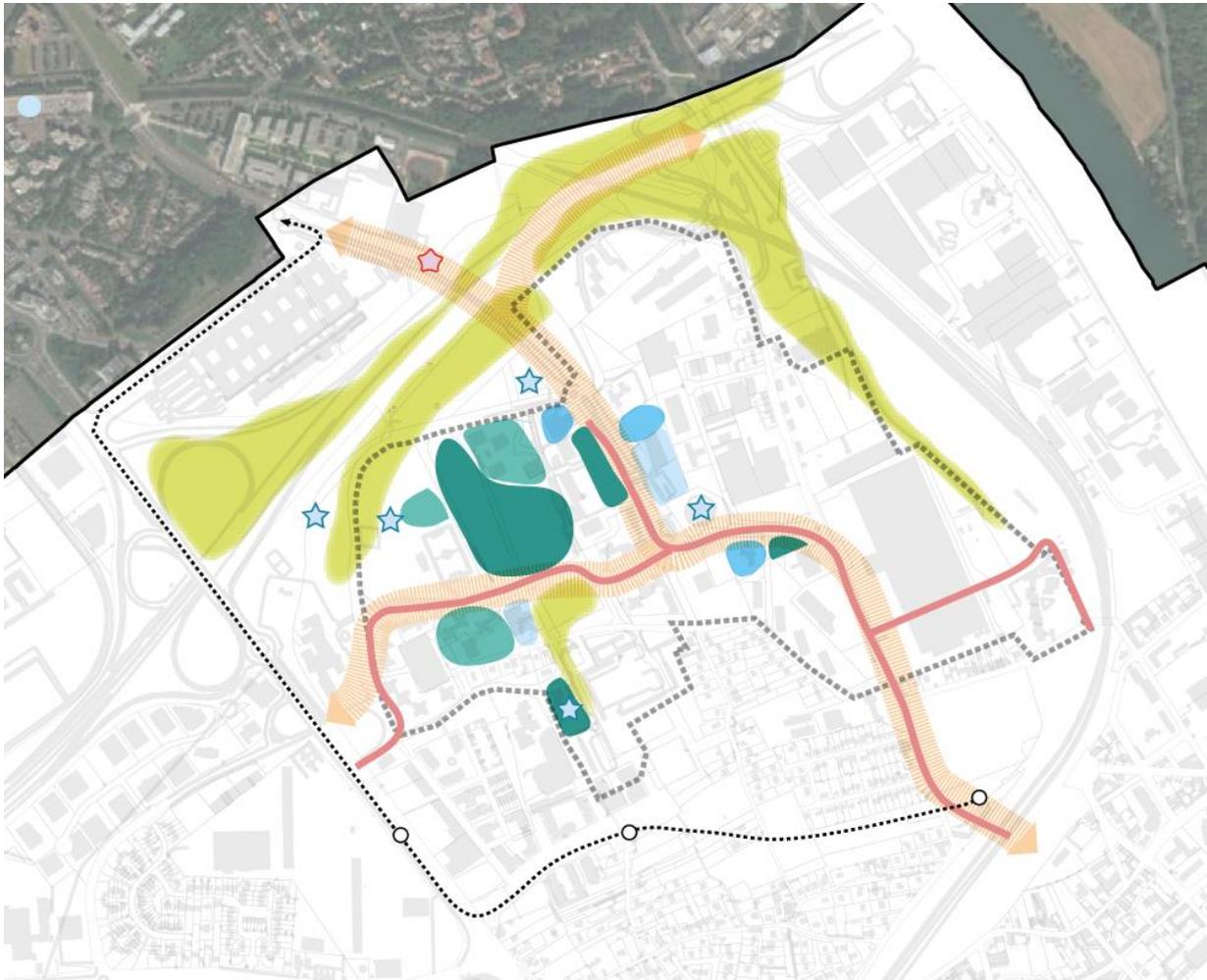
- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Cœur du cirque à préserver et valoriser                                       |  | Pérenniser les vues et la qualité des cônes de vues |
|  | Réaliser des espaces verts et de loisirs                                      |  | Franges boisées à densifier                         |
|  | Préserver les espaces naturels  |  | Continuités agricoles à préserver                   |
|  | Préserver les espaces agricoles et cultivés                                   |  | Plan d'eau à créer                                  |
|  | Développer une association pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP) |  | Mare et mouillère à créer                           |
|  | Créer des jardins familiaux   |  | Zone humide dégradée à réhabiliter                  |
|  | Arbre isolé à valoriser   |  |   |

## Améliorer l'accessibilité et développer les liaisons douces

- |  |   |
|--|---|
|  | Entrées de site à conforter                             |
|  | Parkings à créer ou requalifier (emplacement indicatif) |
|  | Création d'itinéraires cyclables                        |
|  | Sentiers à renforcer                                    |
|  | Secteur d'Équipements                                   |

Le PADD affirme la volonté de finaliser le renouvellement urbain du quartier en veillant à l'amélioration de l'accessibilité et des équipements. L'OAP vient confirmer et décliner ses orientations.

Elle s'appuie sur les orientations du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).



Périmètre de l'OAP

**Accompagner le renouvellement urbain du quartier des Tartrets** (dont la programmation est définie par le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain à l'horizon 2030)

*Phasage de principe :*

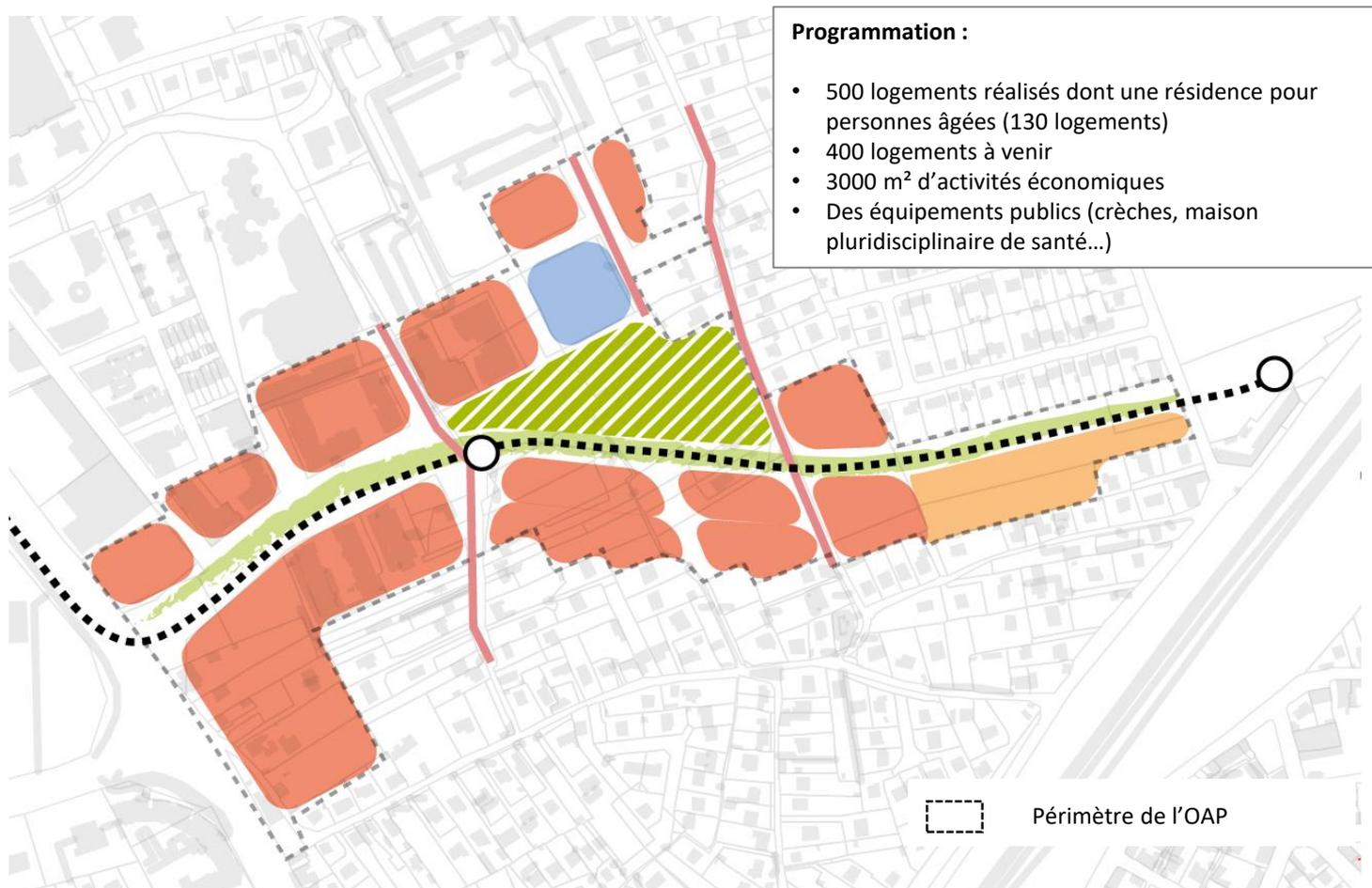
- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3
- Phase 4
- Compléter et renouveler l'offre en équipements

**Améliorer l'accessibilité du secteur par la requalification des espaces publics**

- Relier le quartier aux polarités majeures (CHSF/ RER, RN7)
- Accompagner l'arrivée du Tzen 4
- Développer le maillage interne en requalifiant l'espace public
- Entrée de ville à conforter
- Doter le quartier d'une continuité paysagère

Le PADD affirme la volonté de maîtriser la densification et le maintien de la mixité sociale.  
L'OAP vient confirmer et décliner ses orientations.

Elle décline en partie les orientations de la ZAC Montagne des Glaises dont la réalisation est déjà initiée.



### Promouvoir une offre de logements diversifiée

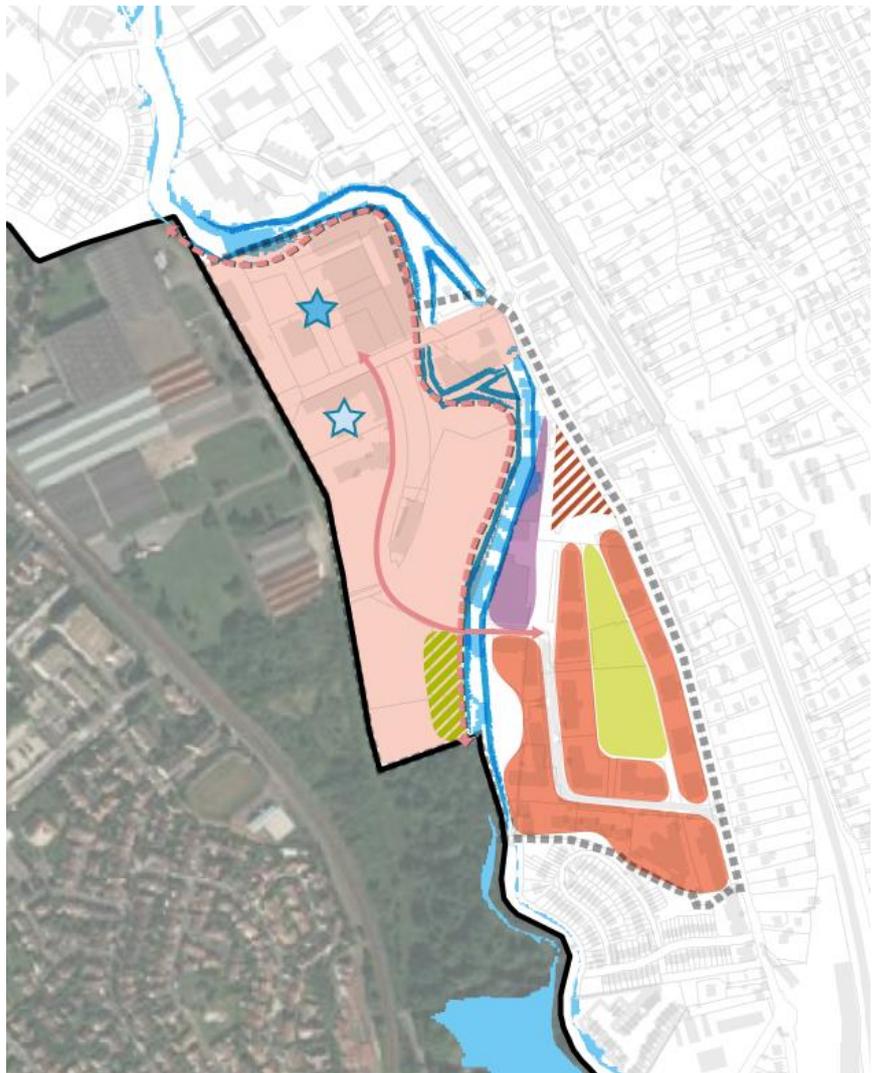
- Développer une nouvelle offre de logements sous la forme d'habitat collectif
- Développer une nouvelle offre de logements sous la forme de maison de ville
- Développer une résidence senior

### Améliorer l'accessibilité du secteur par des aménagements paysagers

- Développer le maillage interne en requalifiant l'espace public
- Créer un mail paysager support de cheminements doux
- Création d'espaces verts
- Accompagner l'arrivée du Tzen 4

Le PADD affirme la volonté d'accompagner la finalisation du projet.  
L'OAP vient confirmer et décliner ses orientations.

Elle actualise l'OAP existante pour prendre en compte les évolutions du projet.



Programmation :	
Phase 1 (2010-2014) :	643 logements réalisés
Phase 2 (2014-2016) :	224 logements
Phase 3 (2015-2020) :	680 logements environ
Phase 4 : au-delà de 2020	250 logements environ

Périmètre de l'OAP

Limite des zones impactées par un PPRI

### Préserver le cadre de vie du quartier

Secteur à dominante résidentielle

Secteur à dominante commerciale

Espace public paysager intégrant une offre de stationnement

Voies de desserte existantes

Espaces verts

### Finaliser le quartier de la Papeterie

Secteur à dominante résidentielle

Opération d'environ 250 logements

Implantation d'un groupe scolaire

Création d'une voie desserte

Création d'un espace vert

Principes de restauration des berges et des abords de l'Essonne

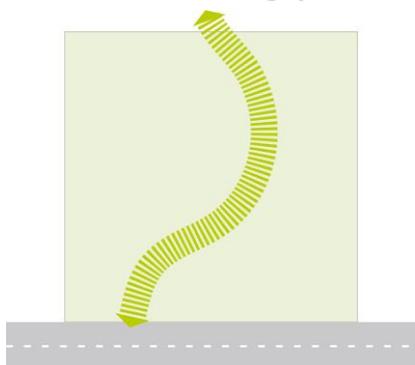
Aménagement d'un chemin piéton le long des berges

Le PADD affirme la volonté de poursuivre, protéger et valoriser le cadre de vie de la zone pavillonnaire en assurant une qualité environnementale des opérations.

L'OAP vient confirmer et décliner ses orientations.

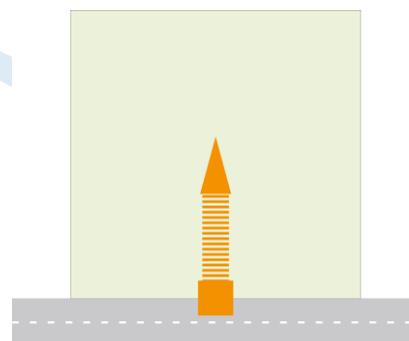
Elle vient préciser les orientations que tout projet d'aménagement au sein des secteurs AUH (opérations d'ensemble uniquement) devra respecter. L'objectif retenu est de ne permettre de nouvelles constructions que sous condition de le faire dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les trois principes :

### Prise en compte des continuités écologiques



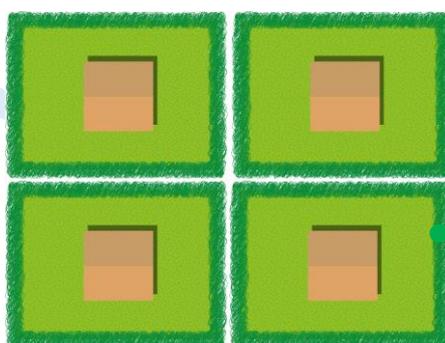
L'aménagement, l'organisation et l'implantation des constructions doivent garantir le maintien des continuités écologiques existantes et conserver une bande verte de 2 mètres minimum de large d'une extrémité à l'autre permettant de traverser la zone AUH.

### Minimiser l'imperméabilisation des espaces communs



- Prévoir un accès adapté et mutualisé d'une largeur suffisante pour desservir les constructions
- Aménager des espaces communs qui limitent l'imperméabilisation des sols

### Garantir des espaces verts perméables



Haie

- Prévoir un traitement paysager des limites de chaque lot ou parcelle
- Garantir des espaces verts de jardins (minimum 60 % d'espaces vert de pleine terre)

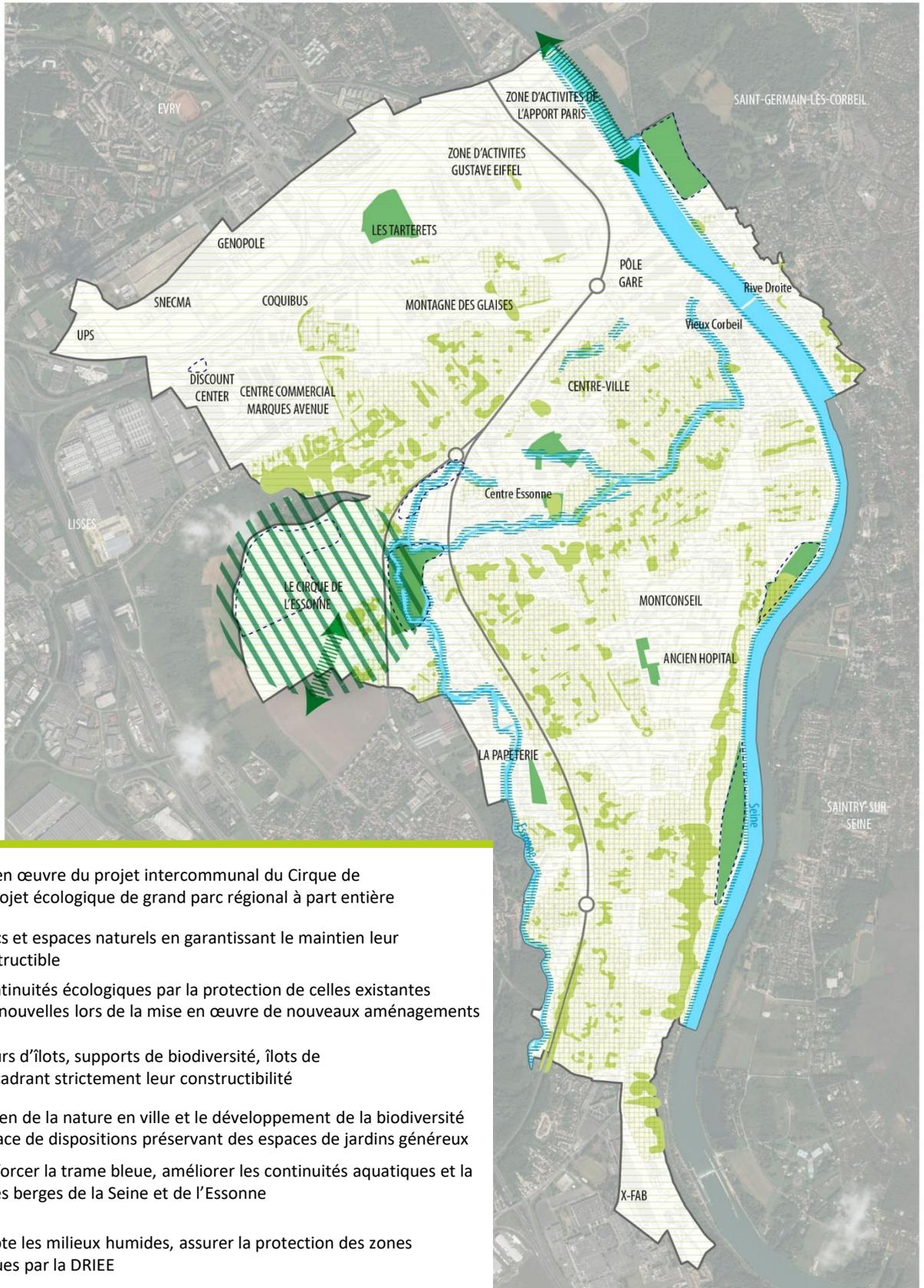


# Les OAP thématiques



**Le PADD affirme la volonté de protéger et de valoriser les composantes de la trame verte et bleue. L'OAP trame verte et bleue vient confirmer et décliner ses orientations.**

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Les éléments qui la compose sont décrits et analysés dans le rapport de présentation. L'OAP propose des prescriptions et des recommandations à destination de la collectivité, des aménageurs et des habitants visant à préserver et renforcer les continuités écologiques. Elle s'articule avec le règlement écrit et le règlement graphique, et les OAP sectorielles.

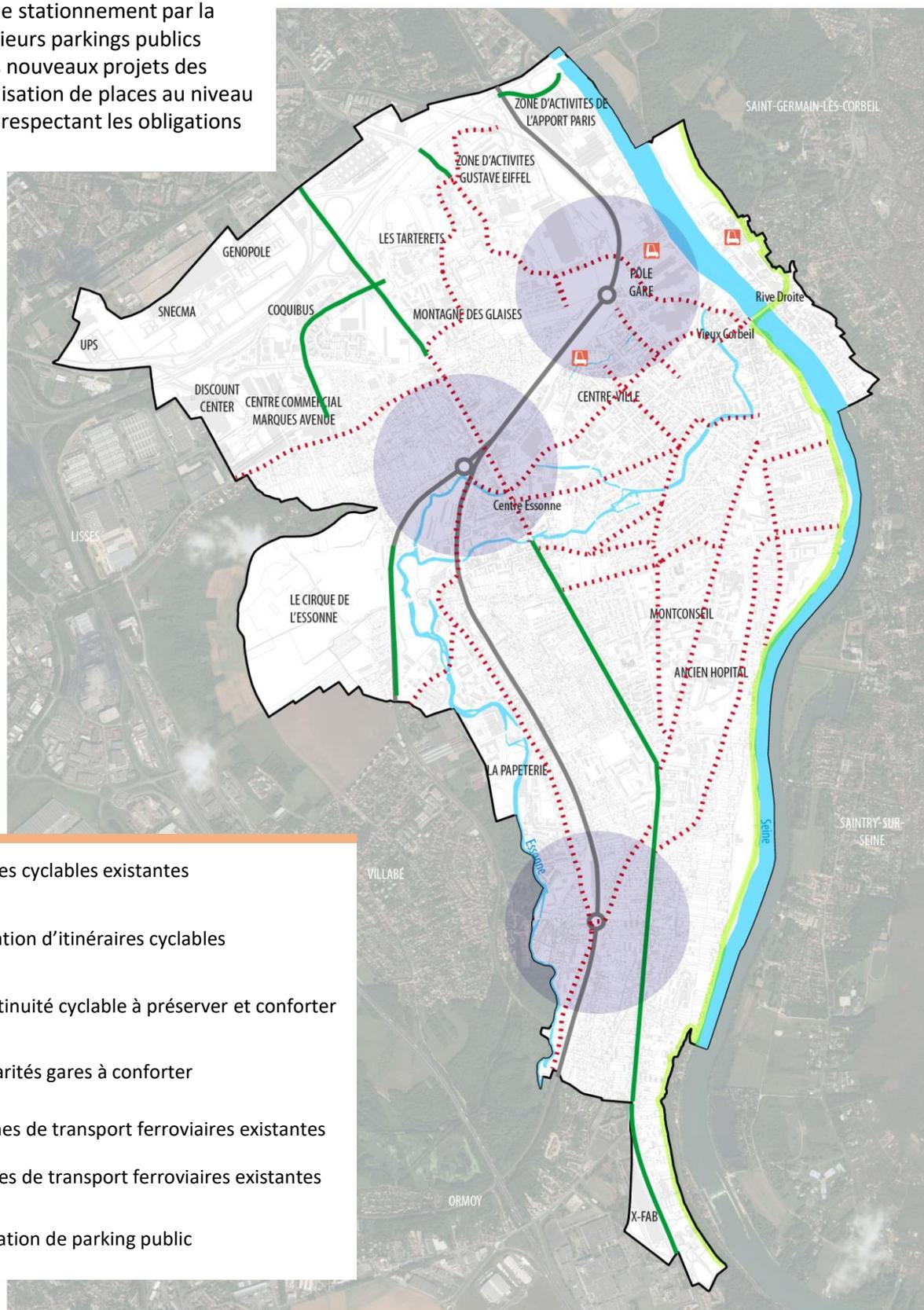


-  Assurer la mise en œuvre du projet intercommunal du Cirque de l'Essonne : un projet écologique de grand parc régional à part entière
-  Protéger les parcs et espaces naturels en garantissant le maintien leur caractère inconstructible
-  Conforter les continuités écologiques par la protection de celles existantes et la création de nouvelles lors de la mise en œuvre de nouveaux aménagements
-  Protéger les cœurs d'îlots, supports de biodiversité, îlots de fraîcheur, en encadrant strictement leur constructibilité
-  Assurer le maintien de la nature en ville et le développement de la biodiversité par la mise en place de dispositions préservant des espaces de jardins généreux
-  Préserver et renforcer la trame bleue, améliorer les continuités aquatiques et la végétalisation des berges de la Seine et de l'Essonne
-  Prendre en compte les milieux humides, assurer la protection des zones humides reconnues par la DRIEE

Le PADD affirme la volonté d'améliorer la mobilité, les déplacements pour l'ensemble des usagers  
L'OAP mobilités stationnement vient confirmer et décliner ses orientations.

A l'échelle du territoire communal deux grands enjeux principaux se dégagent : le développement des circulations douces aussi bien pour les déplacements du quotidien que des loisirs d'une part et la prise en compte des besoins en stationnement tant publics que privés d'autre part. il s'agit donc prioritairement de :

- Renforcer l'offre de stationnement par la réalisation de plusieurs parkings publics
- Fixer pour tous les nouveaux projets des obligations de réalisation de places au niveau maximum tout en respectant les obligations du PDUIF.

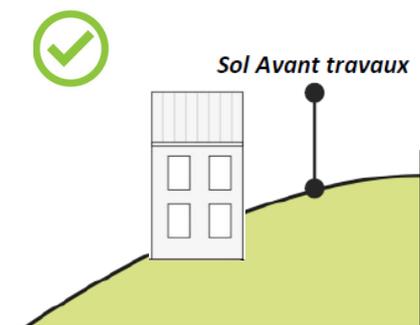


Le PADD affirme la volonté de protéger et de valoriser l'identité et la qualité du cadre de vie de Corbeil-Essonnes ce qui passe par la maîtrise de l'évolution de ces quartiers résidentiels et tout particulièrement pavillonnaires.

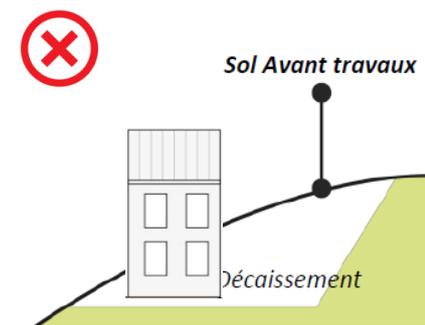
Cette OAP permet de définir un certain nombre de prescriptions architecturales, de composition du bâti ou encore d'aménagement extérieur de manière à favoriser un habitat de qualité qui s'insère au mieux dans l'environnement urbain et paysager existant.

## Les constructions sur des terrains en pente

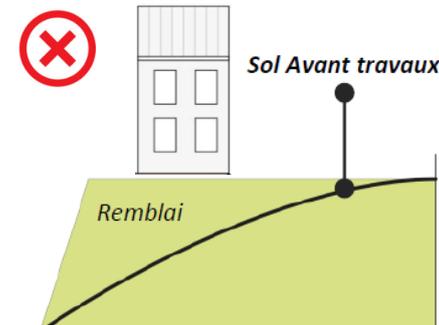
Sur des terrains pentus, la construction devra s'adapter au terrain en limitant au maximum les travaux de décaissement ou remblai. Pour les constructions existantes, la création d'un nouveau niveau par des travaux de décaissement est interdit.



*Vue du terrain en coupe*



*Vue du terrain en coupe*



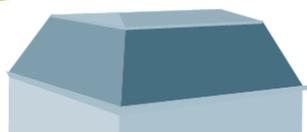
*Vue du terrain en coupe*

## Les toitures

Pour les constructions neuves et la création d'une extension, les toitures à pente seront privilégiées.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les volumes auront une forme et une hauteur en harmonie avec le type de construction, traditionnelle ou contemporaine.

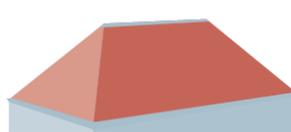
**Toiture à pentes**



*Toiture à la Mansart*

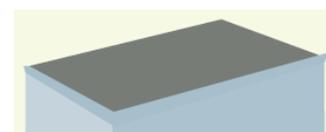


*Toiture à 2 pentes*



*Toiture à 4 pentes*

**Toiture terrasse**



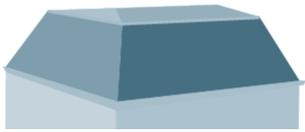
*Toiture terrasse*

## Les toitures

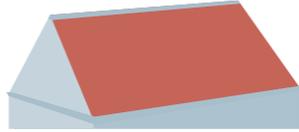
Il est préconisé de choisir un matériau de qualité. La tuile de terre cuite et l'ardoise sont les matériaux privilégiés pour couvrir les toitures à pente des constructions principales.



### Les matériaux préconisés



Toiture à la Mansart



Toiture à pentes



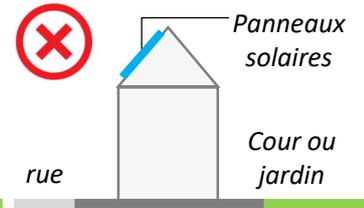
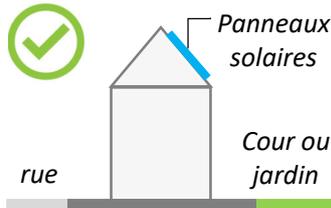
L'intégration de panneaux solaires devra avoir un impact minime sur l'environnement paysager. Ils ne devront pas être visibles depuis la voie. I



### Les matériaux interdits



Annexes non accolées à la construction principale : tôles et shingle acceptés si elles s'insèrent avec l'existant.



## Les façades

Les façades devront présenter un agencement harmonieux des ouvertures. Les baies devront être alignées horizontalement et verticalement selon leur axe central.



## Les façades

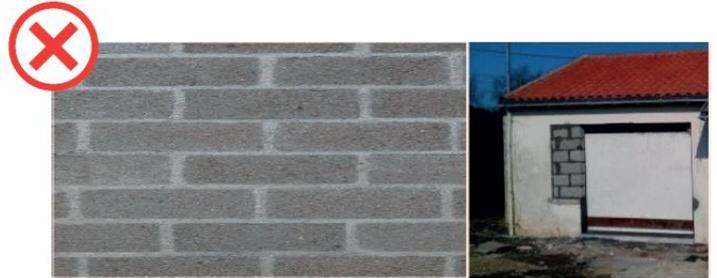
L'emploi de matériaux nobles, plus résistants aux effets du temps, de la pollution et des intempéries, est fortement recommandé.

Les teintes principales des façades seront colorées.

Les encadrements de fenêtres, les modénatures et éléments de décors s'harmoniseront avec la teinte de la façade. Ils seront en général de teinte plus claire que celle-ci.

Les soubassements devront être de teinte plus soutenue pour les façades situées à l'alignement.

La multiplication des matériaux mis en œuvre de manière incohérente ou l'emploi de matériaux bruts destinés à être recouverts sont proscrits.

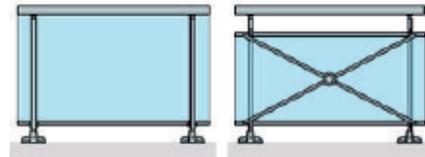


Les éléments de décor doivent respecter les styles architecturaux régionaux.

Les garde-corps des fenêtres et portes-fenêtres doivent être simples et réalisés prioritairement en ferronnerie.

Pour les constructions d'habitations collectives, les balcons seront traités de manière homogène et opaques.

### Gardes corps



## Les clôtures

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures et constructions existantes voisines.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un soubassement dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.

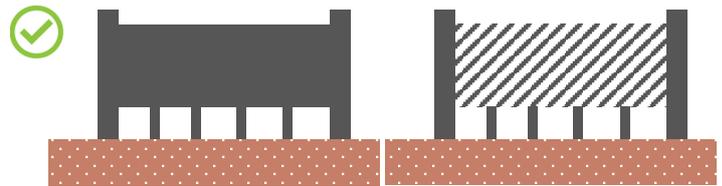
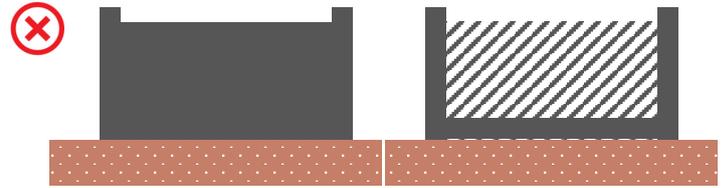
Le festonnage est autorisé.

### Clôtures sur rue



## Les clôtures

A l'intérieur des secteurs soumis au risque d'inondation les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI).

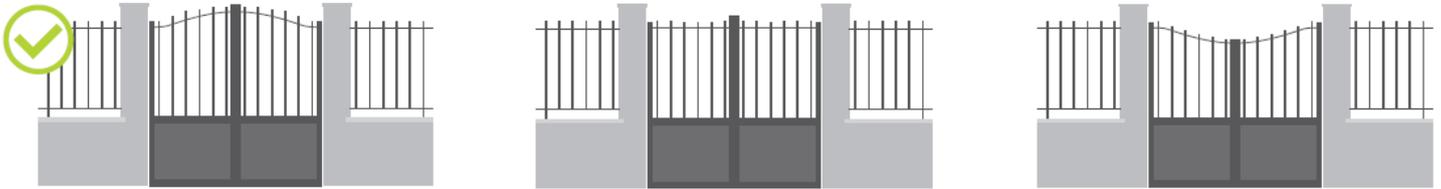


Pour une bonne harmonie de la clôture, il est préférable que les portails et portillons soient de la même hauteur que la clôture ainsi que tous les éléments qui la constituent.

Les portails doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que la clôture qui l'accompagne et peints d'une couleur identique.

Les piles de clôture accompagnent les portails et portillons doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la clôture. Elles peuvent être surmontées d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture.

### Portails et portillons



## La typologie des opérations de logements

Dans les zones UB et UC, 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 logements dont la surface et la modularité permettent l'aménagement d'un T5 devront représenter 5% minimum du programme quand ce dernier comporte au moins 20 logements.

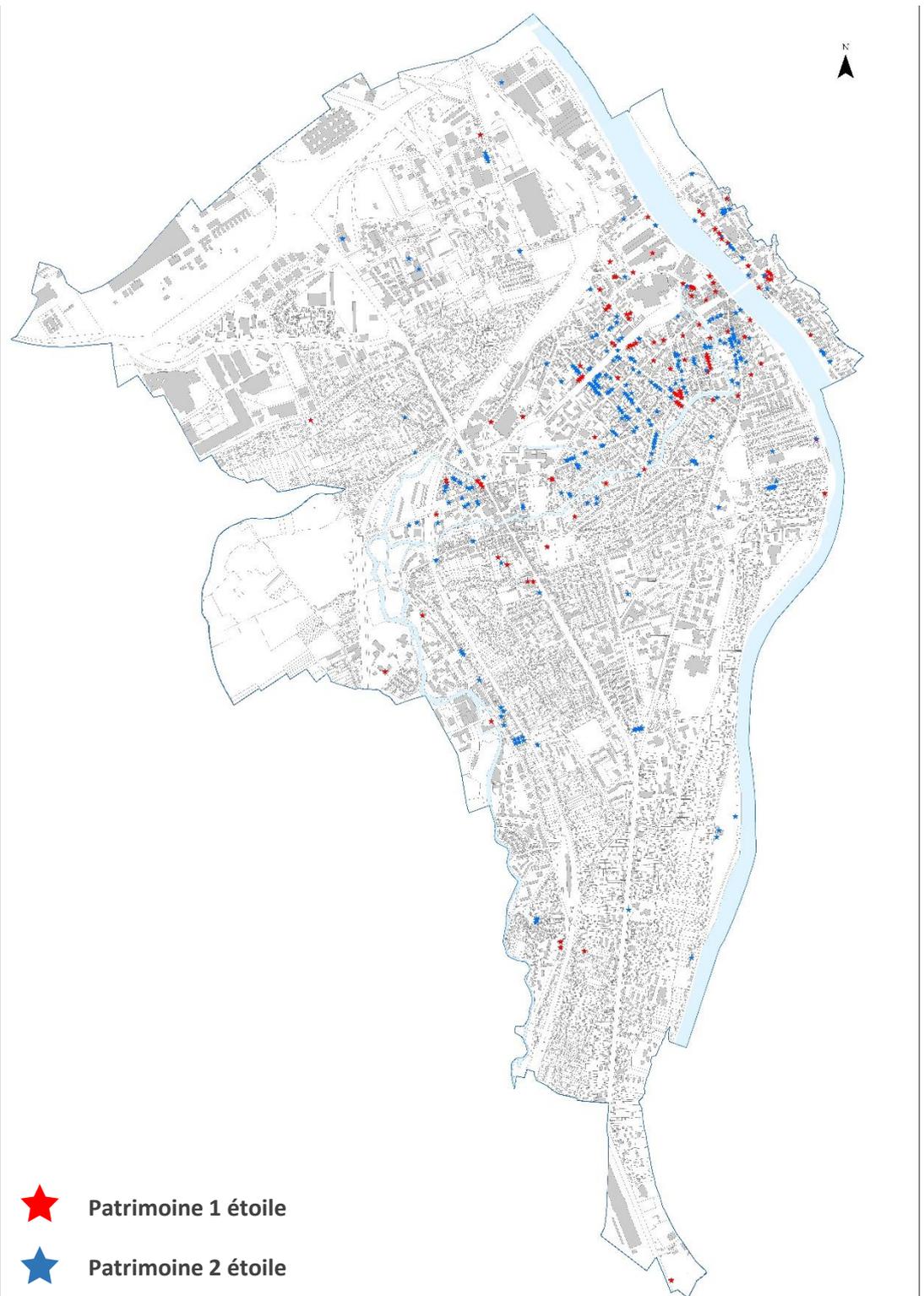
Cette prescription ne s'applique pas aux résidences jeunes travailleurs, étudiantes, seniors et hôtelières

Le PADD affirme la volonté de protéger et de valoriser le patrimoine de la commune dans son ensemble et toute sa diversité. L'OAP Patrimoine vient confirmer et décliner ses orientations.

Cette OAP permet d'identifier et cartographier l'ensemble du patrimoine qui a fait l'objet d'un repérage fin. Elle a aussi pour objectif de donner une vision d'ensemble de la richesse et diversité du patrimoine présent sur le territoire en le classifiant par typologie.

Le patrimoine remarquable est répertorié en deux catégories : Le patrimoine 1 étoile \* et le patrimoine deux étoiles \*\*

Enfin, l'OAP vient préciser, pour chaque typologie identifiée, un certain nombre de prescriptions spécifiques,



## Prescriptions applicables à tout élément de patrimoine identifié

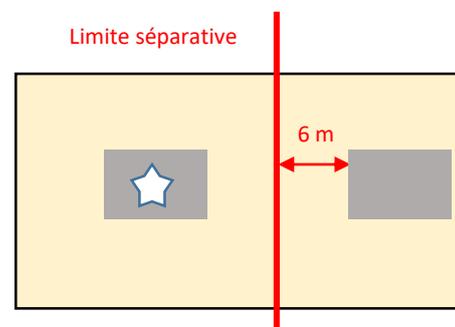
En complément des prescriptions présentées ci-dessous, figure en annexe de l'OAP une fiche présentant une description et des points de veille pour chacune des constructions.

Toute intervention sur le patrimoine inventorié doit faire l'objet d'un projet architectural argumenté. Le recours à un architecte sera encouragé.

Les éléments bâtis repérés comme patrimoine ne pourront supporter : la démolition du bâti principal, l'isolation par l'extérieur...

Les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Conserver le fonctionnement de l'entité foncière bâti principal + bâtis annexes + espaces ouverts attenants.
- Préserver, conserver et mettre en valeur les éléments symboliques (graphisme, logos, détails caractéristiques visibles de la voie) témoignant du passé.
- Utiliser les techniques et matériaux d'origine
- Création et modification des percements possibles prenant en compte la qualité et les caractéristiques de l'existant, notamment la composition ou les proportions.
- Menuiseries extérieures, bardages, serres et portails : aluminium autorisé. PVC ou matières plastiques et volets roulants interdits.
- Choix des couleurs détaillé et argumenté.
- Rendre obligatoire la coordination des finitions (ravalement, menuiseries extérieures, ferronnerie, etc.) entre les différentes constructions,
- Aménagements, sols, plantations, piscines, appentis et clôtures doivent faire l'objet d'un projet paysager argumenté.
- Une architecture contemporaine pourra être autorisée pour éviter le pastiche.
- Clôtures et portails doivent être coordonnés à l'architecture du bâti, notamment en cas de remplacement.
- Conserver la dominante végétale : l'abattage d'arbres n'est pas autorisé sans justification d'une analyse phytosanitaire
- Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum de 6 mètres, lorsque cette limite correspond à une limite avec un terrain sur lequel des bâtiments remarquables ont été repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



## Prescriptions applicables à tout élément de patrimoine 1 étoile identifié



Surélévation et extension possibles mais dans le respect de l'architecture d'origine (style, matériaux, mise en œuvre, etc.).



## Prescriptions applicables à tout élément de patrimoine 2 étoiles identifiés

### Patrimoine industriel

Les façades existantes seront de préférence conservées dans leur composition actuelle. Des adaptations pourront être autorisées dans le cadre d'un projet architectural.

Surélévation et extension possibles mais dans le respect de l'architecture d'origine (style, matériaux, mise en œuvre, etc.) ; une architecture contemporaine pourra être autorisée pour éviter le pastiche.

Conserver le plus possible la logique fonctionnelle : pleins/vides, accès, éclairement, etc.

Régler les éventuels découpages sur la logique d'origine du bâti.

Privilégier le caractère fonctionnel de l'architecture et préférer une utilisation adaptée aux volumes dans le cas d'une reconversion.

### Hôtel particulier

Extensions et surélévations proscrites.

Proscrire la création de nouveaux percements dans la façade principale.

Proscrire la création d'entrées séparatives

Proscrire la création d'entrées séparatives (ex : par une terrasse, à la faveur d'une porte-fenêtre).

Limiter le percement de la clôture (entrée de véhicules)

Conserver la dominante végétale et ne pas découper les espaces verts en jardinets avec accès individuel aux logements à rez-de-chaussée.

### Commerce et activité

En cas d'ancienne activité autour d'une cour (garages, ateliers, bâtis agricoles), la mise en valeur et les aménagements devront respecter l'intégrité de la cour et des bâtis annexes.

Conserver autant que possible les enseignes, graphismes de l'activité.

### Maison bourgeoise

Surélévations interdites.

Proscrire la création de nouveaux percements dans la façade principale.

Proscrire la création d'entrées séparatives

Éviter le recoupement des fenêtres (ex : création de 2 salles de bains à cheval à la place d'une seule pièce).

Limiter le percement de la clôture (entrée de véhicules).

Extensions possibles mais seulement avec un véritable projet architectural.

Conserver la dominante végétale et ne pas découper les espaces verts en jardinets avec accès individuel aux logements à rez-de-chaussée.

### Équipement public / privé

Les façades existantes seront de préférence conservées dans leur composition actuelle. Des adaptations pourront être autorisées dans le cadre d'un projet architectural.

Surélévation et extension possibles mais dans le respect de l'architecture d'origine (style, matériaux, mise en œuvre, etc.) ; une architecture contemporaine pourra être autorisée pour éviter le pastiche.

Privilégier le caractère fonctionnel de l'architecture et préférer une utilisation adaptée aux volumes dans le cas d'une reconversion.



## Prescriptions applicables à tout élément de patrimoine 2 étoiles identifiés

### Maisons de ville

Proscrire les surélévations et extensions visibles de la voie.

Proscrire la création de nouveaux percements dans la façade principale sauf châssis de toit.

Jeux de couleurs différents entre les différentes maisons souhaitable.

Limiter le percement de la clôture (entrée de véhicules)

### Ensemble urbain

Privilégier la cohérence de l'ensemble

Prendre l'élément bâti le mieux préservé comme référence et en appliquer les solutions à chaque intervention sur les autres bâtis

Proscrire les surélévations et extensions visibles de la voie.

Proscrire la création de nouveaux percements dans la façade principale sauf châssis de toit

Jeux de couleurs différents dans l'ensemble urbain souhaitable (volets)

### Pavillons

Proscrire les surélévations et extensions visibles de la voie.

Proscrire la création de nouveaux percements dans la façade vue de la voie

Conserver la dominante végétale et ne pas découper les espaces verts en jardinets avec accès individuel aux logements à rez-de-chaussée.

Limiter le percement de la clôture (entrée de véhicules)

