

## 2.2 Justifications des choix retenus et impacts sur l'environnement

PLU approuvé le 17.10.2019

*Modification n° 1 du PLU approuvée le 29.06.2022*

*Modification n° 2 du PLU approuvée le 03.07.2024*



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
091-219101748-20240703-DEL240703N5-1-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

# Sommaire

Introduction.....	5
<b>Explication des choix retenus pour établir le PLU.....</b>	<b>7</b>
1. Choix retenus pour établir le PADD.....	7
2. Justification de la production de logements envisagée .....	15
3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD .....	21
4. Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis .....	22
5. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.....	31
A. L'OAP trame verte et bleue et cirque de l'Essonne .....	32
B. L'OAP Patrimoine.....	34
C. L'OAP Mobilité et Stationnement .....	36
D. L'OAP les secteurs AUH.....	37
E. L'OAP Qualité de l'habitat .....	38
F. L'OAP Tarterêts .....	39
G. L'OAP Montagne des Glaises .....	40
H. L'OAP Papeterie .....	41
6. Justification du dispositif règlementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD.....	42
A. La zone UA .....	44
B. La zone UB .....	50
C. La zone UC .....	56
D. La zone UH1 .....	62
E. La zone UH2 .....	66
F. La zone UI .....	74

G.	La zone UL.....	79
H.	La zone UP .....	83
I.	La zone UPM .....	87
J.	La zone AUH.....	91
K.	La zone N .....	97
L.	zone Azh .....	101
7.	Justification des autres règles transversales à toutes les zones .....	104
A.	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures .....	104
B.	Stationnement .....	105
C.	Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	109
8.	Justification des autres dispositions du PLU.....	110
9.	Les impacts du PLU sur l'environnement.....	118
10.	Les indicateurs de suivi .....	133

# Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Corbeil-Essonnes ont été construites à partir des articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

## *Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

#### *Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
  - 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
  - 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
  - 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
  - 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
  - 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
- Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

#### *Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

#### *Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

## 1. Choix retenus pour établir le PADD

### *Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU*

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 9 juillet 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tout d'abord construit autour des deux axes suivants :

### **AXE 1 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE PROTECTION ET DE VALORISATION DES ATOUTS ET RICHESSES DU TERRITOIRE**

#### ❖ **Le centre-ville (Corbeil / Essonnes / Rive-Droite)**

1. Constituer un véritable centre-ville en reliant les cœurs historiques
2. Valoriser le cœur historique, marqueur de l'identité corbeil-essonnoise
3. Améliorer les déplacements intra-muros et intra-quartiers
4. Assurer la transition écologique et énergétique du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique
5. Redynamiser et animer le centre-ville
6. Aménager le centre-ancien pour faciliter son appropriation par les habitants

#### ❖ **Les quartiers pavillonnaires**

1. Poursuivre, protéger et valoriser le cadre de vie de la zone pavillonnaire
2. Assurer une qualité environnementale et énergétique des constructions
3. Assurer des transitions qualitatives avec les quartiers d'habitat collectif

❖ **Les composantes de la trame verte et bleue**

1. Protéger et valoriser les parcs et espaces naturels d'ampleur
2. Zoom sur le Cirque de l'Essonne : un projet écologique de grand parc régional à part entière
3. Maintenir le rôle social et partagé des espaces verts
4. Préserver et renforcer les trames verte et bleue
5. Adapter la commune aux enjeux du changement climatique
6. Assurer une meilleure prévention contre les risques naturels

**AXE 2 : AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LE DYNAMISME DE LA COMMUNE A TRAVERS LA FINALISATION DES PROJETS ENGAGES ET LA MISE EN ŒUVRE DE NOUVELLES ACTIONS ET OPERATIONS CIBLEES MAITRISEES**

❖ **Le pôle gare**

1. Développer un projet rénovateur d'ampleur modérée autour de la gare
2. Faire du tissu économique une composante majeure du réaménagement du site
3. Renforcer l'accessibilité et la mobilité

❖ **Les Tarterêts**

1. Finir le profond renouvellement urbain du quartier grâce à l'ANRU 2
2. Veiller à ce que l'accessibilité du quartier des Tarterêts soit maintenue
3. Finir les équipements pour répondre aux besoins de la population
4. Dynamiser l'activité économique pour la zone franche urbaine
5. Pérenniser les investissements réalisés par le biais de la gestion urbaine et sociale de proximité

❖ **La Montagne des Glaises**

1. Maîtriser la densification et maintenir la mixité sociale
2. Renforcer les liens inter-quartiers

❖ **La Papeterie**

1. Finaliser la Papeterie
2. Finir la reconquête des berges de l'Essonne dans la perspective d'un lien cyclo-pédestre entre les limites de Corbeil-Essonnes

❖ **Montconseil et l'ancien hôpital**

1. Achever la réhabilitation urbaine du quartier de Montconseil
2. Reconvertir le site de l'ancien hôpital (appel à projet « Inventons la métropole 2 » lancé en mars 2018)
3. Valoriser le paysage urbain et naturel du quartier en s'appuyant sur la topographie existante
4. Renforcer l'offre d'équipements
5. Pérenniser les investissements réalisés par le biais de la gestion urbaine et sociale de proximité

❖ **Les zones d'activités économiques**

1. Poursuivre le développement économique et commercial des Granges-Coquibus
2. Maintenir une offre d'emplois diversifiée sur la commune
3. Optimiser le secteur d'activités de la SNECMA
4. Revaloriser l'entrée de ville « Apport-Paris »
5. Requalifier et développer la zone d'activités de l'Apport-Paris
6. Soutenir le développement de la nouvelle zone d'activités des Haies-Blanches sur le Coudray-Montceaux

### **Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.**

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p><b>AXE 1 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE PROTECTION ET DE VALORISATION DES ATOUTS ET RICHESSES DU TERRITOIRE</b></p> <p>❖ <b>Le centre-ville (Corbeil / Essonnes / Rive-Droite)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Constituer un véritable centre-ville en reliant les cœurs historiques</li> <li>2. Valoriser le cœur historique, marqueur de l'identité corbeil-essonnoise</li> <li>3. Améliorer les déplacements intra-muros et intra-quartiers</li> <li>4. Assurer la transition écologique et énergétique du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique</li> <li>5. Redynamiser et animer le centre-ville</li> <li>6. Aménager le centre-ancien pour faciliter son appropriation par les habitants</li> </ol>	<p>La commune de Corbeil-Essonnes est composée de <b>trois centres anciens</b> (Centre-Essonnes, Vieux Corbeil et Rive-Droite), sans continuité urbaine ni fonctionnelle aujourd'hui. Les deux cœurs historiques sont des <b>polarités commerciales importantes</b> de la commune. Le bâti y est de nature diverse avec des <b>constructions anciennes, parfois dégradées</b>, sans valeur patrimoniale particulière qui, au regard de leur situation présentent un réel potentiel en termes de mutabilité et de densification. D'autres constructions sont intéressantes en termes de <b>valeur patrimoniale et historique</b> (ensembles urbains remarquables comme la place du Moulin-Galant, patrimoine rural, bâtiments remarquables : maisons bourgeoises, etc.).</p> <p>Cependant, la présence de logements anciens cumulée à la fragilité sociale de certains ménages, provoquent des situations de <b>précarité énergétique</b>.</p> <p>Les enjeux pour ces quartiers sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une dimension patrimoniale forte</li> <li>- Un enjeu de préservation et de valorisation de l'esprit des constructions et de la composition urbaine, notamment lors de réhabilitations ou d'extensions</li> </ul>
<p><b>AXE 1 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE PROTECTION ET DE VALORISATION DES ATOUTS ET RICHESSES DU TERRITOIRE</b></p> <p>❖ <b>Les quartiers pavillonnaires</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Poursuivre, protéger et valoriser le cadre de vie de la zone pavillonnaire</li> </ol>	<p>Les quartiers pavillonnaires occupent une surface importante du territoire. Le diagnostic souligne la <b>diversité des tailles de parcelles, des hauteurs, de la densité, des formes urbaines</b> et la richesse des <b>cœurs d'ilots végétalisés</b> qui composent ces ensembles urbains. A l'instar des quartiers anciens, certains bâtis sont dans un <b>état de dégradation avancée</b> et accueillent des ménages dans des <b>situations de précarité énergétique</b>.</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Assurer une qualité environnementale et énergétique des constructions</li> <li>3. Assurer des transitions qualitatives avec les quartiers d'habitat collectif</li> </ol>	<p>Plusieurs enjeux sont identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser le cadre de vie de la zone pavillonnaire</li> <li>- Assurer la qualité environnementale des constructions</li> <li>- Assurer des transitions qualitatives entre les différents quartiers d'habitat</li> </ul>
<p><b>AXE 1 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE PROTECTION ET DE VALORISATION DES ATOUTS ET RICHESSES DU TERRITOIRE</b></p> <p>❖ <b>Les composantes de la trame verte et bleue</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Protéger et valoriser les parcs et espaces naturels d'ampleur</li> <li>2. Zoom sur le Cirque de l'Essonne : un projet écologique de grand parc régional à part entière</li> <li>3. Maintenir le rôle social et partagé des espaces verts</li> <li>4. Préserver et renforcer les trames verte et bleue</li> <li>5. Adapter la commune aux enjeux du changement climatique</li> <li>6. Assurer une meilleure prévention contre les risques naturels</li> </ol>	<p>Le paysage de la commune de Corbeil-Essonnes présente une grande diversité végétale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'importantes <b>masses naturelles</b> avec le Cirque de l'Essonne, le bois des Tarterêts, le parc de Robinson, les berges de la Seine...</li> <li>- Une urbanisation comportant de <b>nombreux jardins privés</b> qui viennent renforcer le caractère arboré du territoire, sous forme de cœurs d'ilots.</li> <li>- 52 hectares d'espaces verts entretenus : <b>31,7ha de parcs, 20,7ha de squares...</b></li> <li>- ...et 130 ha pour <b>le Cirque de l'Essonne</b>, dont 50ha à Corbeil-Essonnes. Espace Naturel Sensible, le Cirque de l'Essonne fait l'objet d'un plan de réaménagement, de protection et d'ouverture au public. Ce projet ambitieux de conférer à ce parc une envergure régionale.</li> </ul> <p>La commune est également sujette à de <b>nombreux risques naturels</b> (risque d'inondation par débordement de la Seine et de l'Essonne, risque d'inondation par remontée de nappes, risque lié aux cavités souterraines en Rive Droite) <b>et technologiques</b> (deux ouvrages hydrauliques sont sujet à risques, risque de transport de matières dangereuses, risques technologiques et industriels).</p> <p>Des enjeux <b>de préservation et valorisation de la trame verte et bleue</b> sont pointés, ainsi que des enjeux <b>de prévention et protection du territoire face aux différents risques</b>.</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p><b>AXE 2 : AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LE DYNAMISME DE LA COMMUNE A TRAVERS LA FINALISATION DES PROJETS ENGAGES ET LA MISE EN ŒUVRE DE NOUVELLES ACTIONS ET OPERATIONS CIBLEES MAITRISEES</b></p> <p>❖ <b>Le pôle gare</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Développer un projet rénovateur d'ampleur modéré autour de la gare</li> <li>2. Faire du tissu économique une composante majeure du réaménagement du site</li> <li>3. Renforcer l'accessibilité et la mobilité</li> </ol>	<p>Le pôle gare est localisé à proximité du cœur de ville et constitue un secteur de projet stratégique pour la commune de Corbeil-Essonnes. Fort de sa constitution commerciale (taux de vacance le plus faible de la commune – 11,1%) ce quartier à vocation à <b>devenir un véritable pôle multimodal</b> et à <b>profiter de la proximité des transports</b> pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diversifier et renforcer les activités économiques</li> <li>- poursuivre et améliorer les déplacements</li> <li>- structurer les maillages doux</li> <li>- développer l'offre de logements</li> </ul> <p>Ce site présente donc un <b>fort potentiel de renouvellement, mutabilité</b>, et devrait permettre, dans les années à venir, l'émergence d'un quartier mixte avec de nouveaux logements, équipements, commerces, services mais aussi des activités.</p>
<p><b>AXE 2 : AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LE DYNAMISME DE LA COMMUNE A TRAVERS LA FINALISATION DES PROJETS ENGAGES ET LA MISE EN ŒUVRE DE NOUVELLES ACTIONS ET OPERATIONS CIBLEES MAITRISEES</b></p> <p>❖ <b>Les Tarterêts</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Finir le profond renouvellement urbain du quartier grâce à l'ANRU 2</li> <li>2. Veiller à ce que l'accessibilité du quartier des Tarterêts soit maintenue</li> <li>3. Finir les équipements pour répondre aux besoins de la population</li> <li>4. Dynamiser l'activité économique pour la zone franche urbaine</li> <li>5. Pérenniser les investissements réalisés par le biais de la gestion urbaine et sociale de proximité</li> </ol>	<p>Quartier marqué par la construction de <b>grands ensembles d'habitat collectif</b> aux formes urbaines typiques de cette période (barres et tours), il est <b>bien desservi</b> par les axes routiers (Francilienne, N7) et ferroviaires (gare RER de Corbeil-Essonnes) traversant la commune. <b>L'offre d'équipements</b> du quartier (médiathèque, gymnase, centre de loisir...) <b>doit être renforcée</b>.</p> <p>Les Tarterêts ont connu des actions d'ampleur menées au cours de ces dix dernières années qui ont totalement renouvelé la morphologie et l'image du quartier, notamment grâce à des opérations de démolitions/ reconstructions. Le quartier fait aujourd'hui l'objet d'un <b>Nouveau Programme de Renouvellement Urbain</b> (NPNRU) dont le but est de finaliser la rénovation urbaine du quartier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diversifier le parc de logements</li> <li>- d'opérations d'amélioration de l'habitat,</li> <li>- d'actions sur les équipements (réhabilitation, création de nouveaux équipements)</li> <li>- développement de l'activité économique sur la Zone Franche Urbaine</li> </ul> <p>Au final, ce secteur, via la poursuite de l'opération de renouvellement urbain, présente un potentiel d'évolution pour l'avenir et de développement du parc de logements ou encore des activités.</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<p><b>AXE 2 : AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LE DYNAMISME DE LA COMMUNE A TRAVERS LA FINALISATION DES PROJETS ENGAGES ET LA MISE EN ŒUVRE DE NOUVELLES ACTIONS ET OPERATIONS CIBLEES MAITRISEES</b></p> <p>❖ <b>La Montagne des Glaises</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Maîtriser la densification et maintenir la mixité sociale</li> <li>2. Renforcer les liens inter-quartiers</li> </ol>	<p>La ZAC de la Montagne-des-Glaises correspond à un projet urbain qui devait <b>faire la transition entre des secteurs</b> aussi diversifiés que les abords de la RN7 et la gare ou encore le quartier des Tarterêts et des quartiers pavillonnaires. Il devait également permettre la réalisation de nouveaux logements dans un <b>objectif de diversification de l'offre</b>, en lien avec le projet ANRU sur les Tarterêts.</p> <p>Il s'agit aujourd'hui de finaliser la programmation prévue dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Un potentiel de création de logement est donc encore identifié sur ce site.</p>
<p><b>AXE 2 : AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LE DYNAMISME DE LA COMMUNE A TRAVERS LA FINALISATION DES PROJETS ENGAGES ET LA MISE EN ŒUVRE DE NOUVELLES ACTIONS ET OPERATIONS CIBLEES MAITRISEES</b></p> <p>❖ <b>La Papeterie</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Finaliser la Papeterie</li> <li>2. Finir la reconquête des berges de l'Essonne dans la perspective d'un lien cyclo-pédestre entre les limites de Corbeil-Essonnes</li> </ol>	<p>Le diagnostic identifie la Papeterie comme un des nouveaux quartiers d'habitat collectif émergents, mieux intégrés dans le tissu urbain existant grâce à des hauteurs moins élevées. Il fait l'objet d'un <b>projet d'éco-quartier</b> en cours de réalisation qui accueillera à <b>terme 1600 logements</b> dont des logements privés, sociaux, ou encore des logements spécifiques (étudiants, personnes handicapés, etc.). <b>L'offre commerciale et d'équipements est en cours de renouvellement</b> avec l'arrivée récente de commerces de proximité, et le <b>projet d'un nouvel équipement sportif</b>. Le site s'inscrit également dans le <b>maillage piéton</b> hérité des anciens chemins ruraux, permettant notamment de rejoindre les berges de l'Essonne.</p> <p>Les enjeux sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le renouvellement urbain</li> <li>- Maîtriser l'urbanisation et optimiser l'occupation des habitats collectifs</li> <li>- Diversifier le parc de logements en préconisant la mixité résidentielle</li> </ul>
<p><b>AXE 2 : AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LE DYNAMISME DE LA COMMUNE A TRAVERS LA FINALISATION DES PROJETS ENGAGES ET LA MISE EN ŒUVRE DE NOUVELLES ACTIONS ET OPERATIONS CIBLEES MAITRISEES</b></p> <p>❖ <b>Montconseil et l'ancien hôpital</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Achever la réhabilitation urbaine du quartier de Montconseil</li> </ol>	<p>Tout comme les Tarterêts, le quartier Montconseil est constitué de constructions datant des années 1960-1970 et a fait l'objet d'<b>opérations de renouvellement urbain</b>, dans un <b>objectif global de dédensification du quartier et d'amélioration du cadre de vie</b>.</p> <p>Ce renouvellement urbain n'est pas achevé et se poursuivra à l'avenir avec la réalisation de nouveaux programmes, notamment le long de l'avenue du président Salvador-Allende et des rues adjacentes ou encore avec la</p>

Les orientations du PADD	Les enjeux issus du diagnostic
<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Reconvertir le site de l'ancien hôpital (appel à projet « Inventons la métropole 2 » lancé en mars 2018)</li> <li>3. Valoriser le paysage urbain et naturel du quartier en s'appuyant sur la topographie existante</li> <li>4. Renforcer l'offre d'équipements</li> <li>5. Pérenniser les investissements réalisés par le biais de la gestion urbaine et sociale de proximité</li> </ol>	<p>recomposition de l'ancien centre commercial de Montconseil.</p> <p>Le site a donc un <b>potentiel important d'accueil de nouveaux logements</b> mais aussi <b>d'équipements, services, commerces</b>, etc.</p> <p>Le site de l'ancien hôpital a été sélectionné dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 » lancé en mars 2018.</p> <p><b>Le projet intègre la réalisation d'activités, de services et de logements</b> selon des critères durables et innovants dans leur conception et usage. Un potentiel certain de mutabilité et densification du site est donc identifié.</p>
<p><b>AXE 2 : AMELIORER LE CADRE DE VIE ET LE DYNAMISME DE LA COMMUNE A TRAVERS LA FINALISATION DES PROJETS ENGAGES ET LA MISE EN ŒUVRE DE NOUVELLES ACTIONS ET OPERATIONS CIBLEES MAITRISEES</b></p> <p>❖ <b>Les zones d'activités économiques (Génopôle, centre hospitalier sud-francilien, SNECMA, Coquibus, X-Fab, zone d'activités de l'Apport-Paris, UPS, Marques Avenue, Discount Center...)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Poursuivre le développement économique et commercial des Granges-Coquibus</li> <li>2. Maintenir une offre d'emplois diversifiée sur la commune</li> <li>3. Optimiser le secteur d'activités de la SNECMA</li> <li>4. Revaloriser l'entrée de ville « Apport-Paris »</li> <li>5. Requalifier et développer la zone d'activités de l'Apport-Paris</li> <li>6. Soutenir le développement de la nouvelle zone d'activités des Haies-Blanches sur le Coudray-Montceaux</li> </ol>	<p>Le diagnostic du PLU identifie plusieurs zones d'activités sur le territoire communal et distingue les <b>zones d'activités à vocation industrielle des groupements de centres commerciaux</b>.</p> <p>Certaines des zones d'activités économiques sont aujourd'hui <b>vieillissantes</b> à Corbeil-Essonnes. Ainsi, il convient d'envisager leur réaménagement afin de <b>les adapter aux besoins des entreprises</b> et ainsi poursuivre le développement économique notamment en <b>optimisant certaines zones d'activités</b> (SNECMA, requalification de la zone d'activités de l'Apport Paris, etc.).</p> <p>Aussi, la mutation des zones d'activités économiques et notamment de certaines friches industrielles, doit faire l'objet d'une réflexion pour <b>résorber le taux de vacance et redynamiser l'activité économique</b> sur le territoire. Il est ainsi possible de <b>mieux les intégrer à la ville</b>, tout en favorisant une densification économique.</p>

## 2. Justification de la production de logements envisagée

Les justifications suivantes s'appuient sur les chiffres du référentiel territorial du schéma directeur de la région Ile-de-France afin de calculer la projection sur la période 2013-2030 conformément aux orientations du SDRIF.

La commune compte 49 373 habitants en 2013 (chiffre du référentiel territorial IAU au 31 décembre 2013). La population est en augmentation constante. On relève une croissance démographique importante au cours de ces dernières années (+ 21% entre 2006 et 2013) due à la mise en œuvre de plusieurs projets urbains intégrant une offre en logements importante et diversifiée en termes de taille et de typologie.

Afin d'estimer la population de Corbeil-Essonnes au moment de l'élaboration de l'objectif démographique porté par le projet de PLU à l'horizon 2035, le présent rapport de présentation s'appuie sur les logements réalisés ou accordés sur la période 2013-2018. Ainsi, sur cette période, 3000 logements ont été livrés ou accordés sur le territoire, suivant la répartition suivante :

- 1620 logements au sein des espaces d'habitats c'est-à-dire à travers des opérations de renouvellement urbain ou de densification.
- 1380 logements sur le secteur de la Papeterie en extension des espaces urbanisés.

Tableau synthétisant le nombre de logements produits entre 2013 et 2018 :

Source : Ville de Corbeil- Essonnes	Nombre de logement réalisés au sein des espaces d'habitat (entre dans le calcul de la densification du SDRIF)	Nombre de logements en extension (secteur la Papeterie)
2013	214	
2014	334	
2015	172	
2016	165	
2017	252	
2018	483	
<b>TOTAL</b>	<b>1620</b>	

\* au total sur le secteur de projet de la Papeterie, près de 1550 logements ont été réalisés entre 2010 et 2018.

En s'appuyant sur la production de logements entre 2013 et 2018, nous pouvons estimer la population de Corbeil-Essonnes au 31 décembre 2018, de la manière suivante :

	Situation en 2013	Production de logements sur la période 2013-2018	Situation estimée en 2018
Logements	<b>20 934 logements</b> <i>(source : référentiel IAU 2013)</i>	3 000 logements réalisés soit environ <b>2 760 résidences principales estimées</b> (estimation basée sur un taux de 8% de logements vacants. Ce taux est celui calculé par l'INSEE en 2014)	20 934 logements ( <i>parc en 2013</i> ) + 3 000 logements ( <i>production depuis 2013</i> ) = <b>23 934 logements</b> ( <i>parc estimé en 2018</i> ), soit environ 22 019 résidences principales estimées (estimation basée sur un taux de 8% de logements vacants. Ce taux est celui calculé par l'INSEE en 2014)
Population	<b>49 373 habitants</b> <i>(source : référentiel IAU 2013)</i>	<b>2 760 résidences principales occupées</b> X 2,40 <i>(nombre de personne par logements actuellement constaté entre 2013 et 2018)</i> = <b>+ 6 624 habitants</b> environ	49 373 habitants ( <i>population en 2013</i> ) + 6 624 habitants ( <i>apport de population estimé depuis 2013</i> ) = <b>56 000 habitants</b> environ

En conclusion, en ajoutant le nombre de logements réalisés entre 2013 et 2018 aux 20 934 logements que compte la commune en 2013, la population de Corbeil-Essonnes est estimée à près de 56 000 habitants au 31 décembre 2018 soit une croissance démographique de 13,5%, inférieure à celle de la période 2006-2013.

## La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique

Pour autant, aujourd'hui, le projet porté dans ce PLU, et exprimé dans le cadre du PADD, est de maîtriser davantage l'évolution du territoire. Ainsi, l'objectif est de maîtriser l'évolution démographique de manière à permettre une croissance mesurée située aux alentours de +5% ce qui est donc inférieur au +21% constaté entre 2006 et 2013 ou encore au +13,5% de la période 2013-2018 tout en permettant un maintien du dynamisme démographique.

L'objectif de construction de logements fixé dans le cadre du PLU doit permettre de respecter cet objectif démographique. Au final, ce sont un peu plus de 2 000 nouveaux logements qui sont envisagés par le nouveau PLU (cf. tableau ci-joint).

Ces logements ont pour objectif de diversifier l'offre en proposant différentes tailles de logement et en consolidant la mixité sociale de Corbeil-Essonnes. De ce fait, il est difficile d'estimer de façon précise la population à l'horizon 2035. Nous pouvons toutefois émettre deux hypothèses (cf. tableau ci-après) :

### Hypothèse 1 :

Au regard de la tendance actuelle de baisse de la taille des ménages, le nombre moyen de personnes par résidence principale devrait légèrement baisser (2,3 par exemple), engendrant ainsi un léger point mort à prendre en compte

### Hypothèse 2 :

Le nombre moyen de personnes par résidence principale ne baisse pas et se stabilise à 2,4, hypothèse dans laquelle aucun point mort n'est à prévoir

Opérations / secteurs	Nbr. de logements
<b>Secteurs de projet en cours</b>	
Montagne des Glaises	310 logements
Papeterie	240 logements
Montconseil	82 logements
NPNRU (Tarterêts)	242 logements
<b>TOTAL</b>	<b>874 logements</b>
<b>En diffus</b>	
Zone AUH	30
Autre diffus (centre-ville, projet rond-point R.Doisneau, linéaire RN7, etc.)	500 logements
<b>TOTAL</b>	<b>530</b>
<b>Secteurs de projet futurs</b>	
Pôle gare	200 logements envisagés à ce stade
Ancien Hôpital	450
<b>TOTAL</b>	<b>650</b>
<b>Total secteurs de projet en cours</b>	<b>874</b>
<b>En diffus</b>	<b>530</b>
<b>Total secteurs de projet futurs</b>	<b>2054</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 290</b>

**Hypothèse 1** : Tableau récapitulatif de l'objectif démographique et de la production de logements envisagés par le PLU (version intégrant un point mort) :

Situation estimée en 2018	Objectifs inscrits au PLU	Estimation du nombre de logements à horizon 2035	Estimation de la population à l'horizon 2035
23 934 logements ( <i>parc estimé en 2018</i> ), soit environ <b>22 019 résidences principales</b> estimées (estimation basée sur un taux de 8% de logements vacants, chiffre INSEE en vigueur)	2 050 logements (chiffre estimé), soit environ <b>1 950 résidences principales</b> estimées (estimation basée sur un taux incompressible de 5% de logements vacants)	23 934 logements ( <i>parc estimé en 2018</i> ) + 2 050 logements (production envisagée par le PLU) = 25 984 logements ( <i>parc estimé à horizon 2035</i> ), soit environ <b>24 685 résidences principales</b>	<b>24 685 résidences principales</b> occupées X 2,30 (nombre de personne par logements estimé) = <b>56 775 habitants environ</b>

**Hypothèse 2** : Tableau récapitulatif de l'objectif démographique et de la production de logements envisagés par le PLU (version sans point mort) :

Situation estimée en 2018	Objectifs inscrits au PLU	Estimation du nombre de logements à horizon 2035	Estimation de la population à l'horizon 2035
23 934 logements ( <i>parc estimé en 2018</i> ), soit environ <b>22 019 résidences principales</b> estimées (estimation basée sur un taux de 8% de logements vacants, chiffre INSEE en vigueur)	2 050 logements, soit environ <b>1950 résidences principales</b> estimées (estimation basée sur un taux incompressible de 5% de logements vacants)	23 934 logements ( <i>parc estimé en 2018</i> ) + 2 050 logements (production envisagée par le PLU) = 25 984 logements ( <i>parc estimé à horizon 2035</i> ), soit environ <b>24 685 résidences principales</b>	<b>56 000 habitants</b> (estimation 2018) + <b>4 680 habitants</b> (1 950 résidences principales estimées X 2,40 (nombre de personne par logements inchangé)) = <b>60 920 habitants environ</b>

Ainsi, sur la base de ces deux hypothèses, la réalisation de ces logements devrait permettre de poursuivre la croissance démographique de la ville de manière plus modérée pour atteindre une population comprise entre **56 800 habitants** (hypothèse basse correspondant à une croissance démographique de +1,5%) et **60 900 habitants** (hypothèse haute correspondant à une croissance démographique de +8,5%).

Au final, l'estimation de la population la plus probable se situera certainement à mi-chemin entre ces deux hypothèses (basse et haute), à savoir aux alentours de **58 500 habitants à l'horizon 2035**, ce qui correspond à une croissance démographique de +4,5%.

### **Une production de logements définie dans le respect des orientations du SDRIF**

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) constitue le document d'urbanisme de référence à l'échelle régionale. Il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Ile-de-France. En l'absence de SCoT, les autres documents d'urbanisme, et donc le PLU, doivent être compatibles avec le SDRIF.

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat. La commune est donc concernée par cette orientation puisqu'elle compte la présence de trois gares sur le territoire : Corbeil-Essonnes, Essonnes-Robinson et Moulin-Galant.

A Corbeil-Essonnes, l'augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat correspond à la réalisation de 3 160 logements. Or, depuis 2013, environ 1 620 logements (environ 3 000 avec l'opération Papeterie qui n'entre pas dans le calcul des 15% de densification des espaces d'habitat au sens du SDRIF) ont été autorisés en densification des espaces d'habitat.

Le PLU doit donc, pour être compatible avec le SDRIF, permettre la réalisation d'environ 1 540 logements en densification des espaces d'habitat à horizon 2030 (cf. tableau ci-après).

Situation en 2013	Objectifs définies par le SDRIF à horizon 2030	Situation en 2018	Reste à réaliser à horizon 2030
<u>Nombre de logements :</u> <b>20 934 logements</b> (source : référentiel IAU 2013)  <u>Densité des espaces d'habitat :</u> <b>47,10 logements / ha</b> (source : référentiel IAU 2013)	<b>+15%</b> de la densité moyenne des espaces d'habitat, soit un objectif d'une densité de <b>54,2 logements / ha</b> , ce qui correspond à la réalisation de <b>3 158 logements</b> au sein des espaces d'habitat.	<b>1 620 logements</b> en densification des espaces d'habitat qui ont été autorisé entre 2013 et 2018 (cf. Tableau synthétisant le nombre de logements produits entre 2013 et 2018).	Pour atteindre les objectifs du SDRIF, le nouveau PLU doit donc permettre la réalisation d'environ <b>1 540 logements</b> à horizon 2030 en densification des espaces d'habitat.

Le nouveau PLU prévoit la réalisation d'environ 2 050 logements sur la totalité du territoire à l'horizon 2035. Parmi ces 2 050 logements une grande majorité est prévue en densification des espaces d'habitat et participeront donc de la réponse aux objectifs du SDRIF.

Au total, ce sont environ **1 360 logements** qui sont envisagés en densification des espaces d'habitat par le PLU révisé (cf. tableau ci-contre).

Opérations / secteurs en densification des espaces d'habitat	Nbr. de logements
Montagne des Glaises	310 logements
Montconseil	82 logements
NPNRU (Tarterêts)	242 logements
Zone AUH	30 logements
Autre diffus (centre-ville, projet rond-point R.Doisneau, linéaire RN7, etc.)	500 logements
Pôle gare	200 logements envisagés à ce stade
<b>TOTAL</b>	<b>1 364</b>

### Conclusion :

Au final, la commune participe, à son niveau, de manière volontariste à l'effort de construction de logements demandé en Ile-de-France, et décliné à l'échelle de l'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (objectifs de 2 400 logements par an du SRHH). En effet, ce sont plus de 2 000 logements nouveaux qui sont envisagés et permis par le nouveau PLU.

La structure urbaine, en grande partie déjà fortement constituée et dense, d'une part, et les contraintes physiques du territoire (zones inondables, zones humides, présence de coteaux, d'espaces naturels sensibles, etc.) d'autre part, ne permettent pas de réaliser la totalité des logements en densification des espaces d'habitats.

Parallèlement, des secteurs de potentialité pour l'accueil de logements ont été identifiés (exemple du site de l'ancien Hôpital ou encore de la finalisation du projet Papeterie) et sont mobilisés pour prendre part à l'effort de construction. Ils permettront la réalisation d'une partie importante des logements envisagés dans ce nouveau PLU.

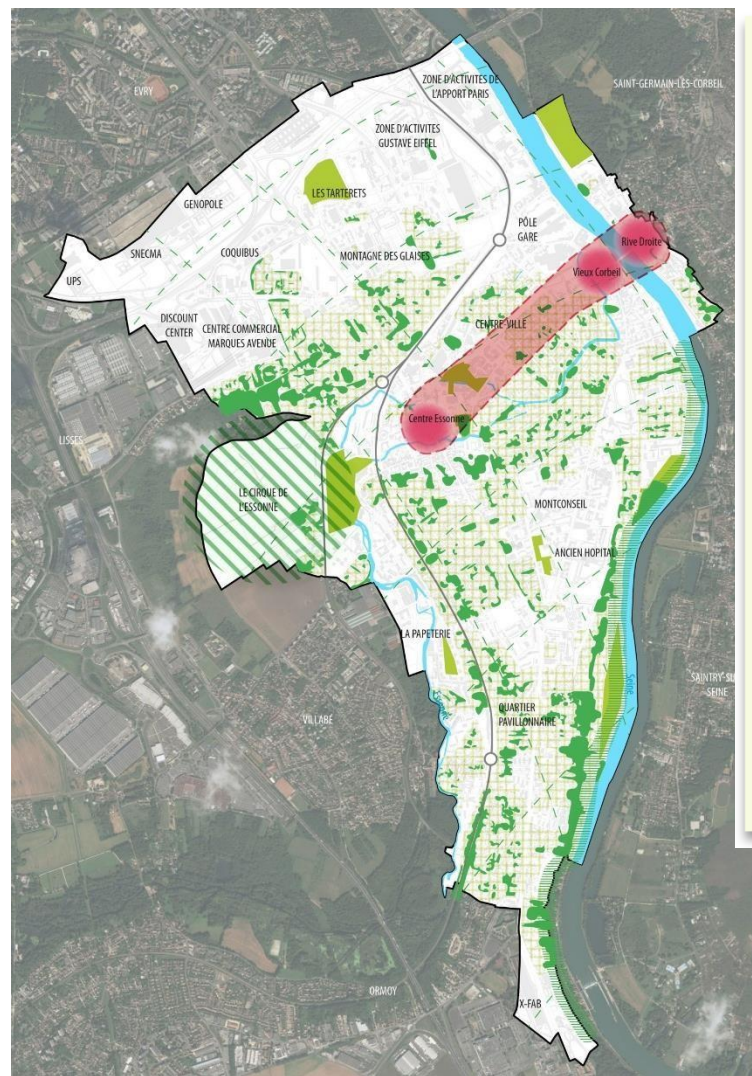
Toutefois, la majorité des logements prévus le sont en densification des espaces d'habitat (environ 1 360) ce qui permettra de réaliser une grande partie des objectifs fixés par le SDRIF (+15%).

### 3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

Le projet de territoire porté, traduit dans ce PLU, et exprimé dans le PADD, a pour objectif fort de préserver l'intégralité des espaces naturels et parcs du territoire mais aussi de préserver les espaces de jardins, corridors écologiques et cœurs d'îlots verts. Cette volonté se traduit par un objectif chiffré ambitieux en termes de limitation de la consommation d'espaces naturels ou agricoles puisque la volonté est de ne consommer aucun espace naturel ou agricole.

Cela se traduit de deux manières dans le dispositif réglementaire :

- D'une part la totalité des espaces naturels et agricoles de la commune sont préservés par le dispositif réglementaire (zonage et règlement)
- D'autre part, l'ensemble des projets de développement, que ce soit en termes de production de logements ou sur le plan économique, sont prévus à l'intérieur des espaces urbanisés du territoire sous forme de densification, optimisation du tissu urbain existant, ou encore de mutation de friches ou de valorisation de dents creuses.



**Un objectif chiffré de limitation de la consommation d'espace volontariste**

**Le projet de territoire qui est porté a pour objectif de n'engendrer aucune consommation d'espace naturel ou agricole. Il est donc affiché la volonté de consommer 0 ha d'espace naturel ou agricole**



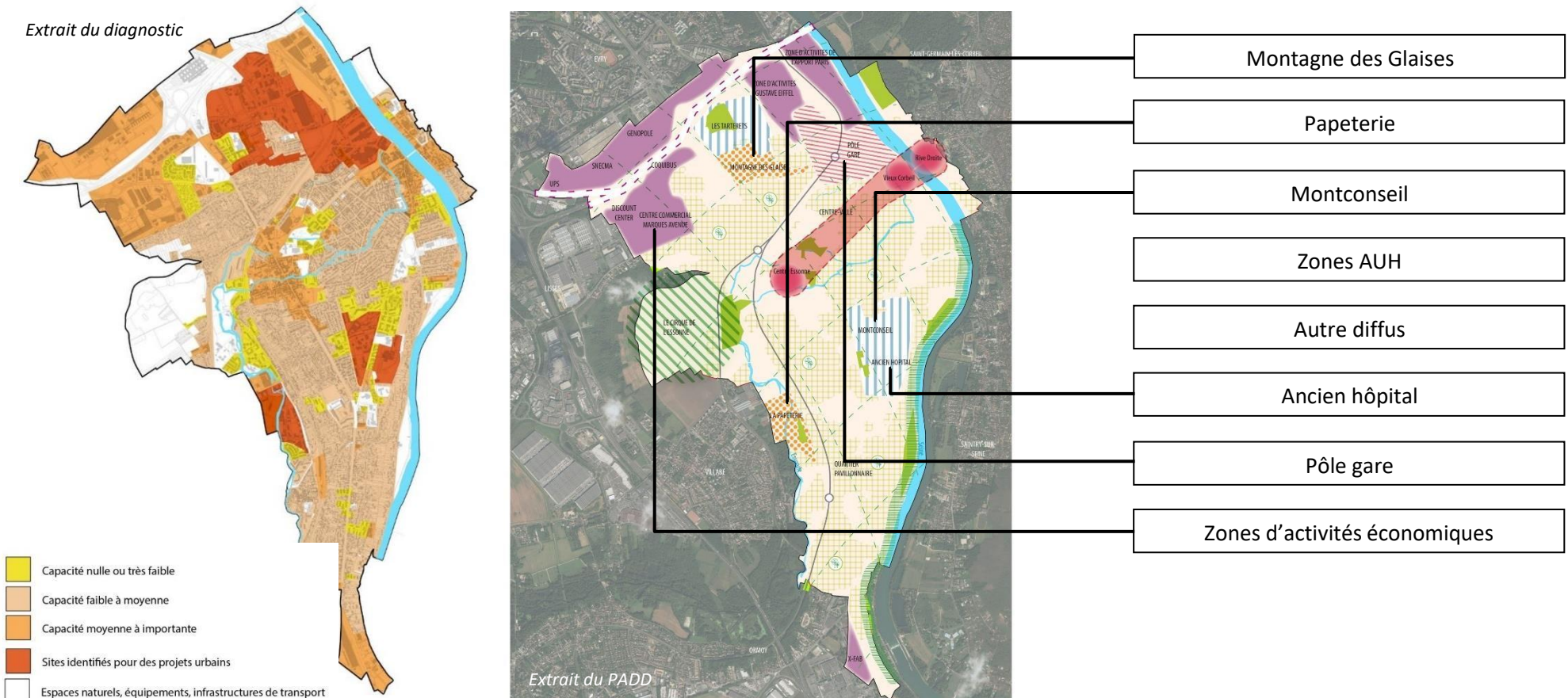
Extrait du PADD



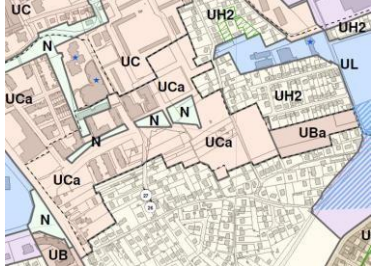

## Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis



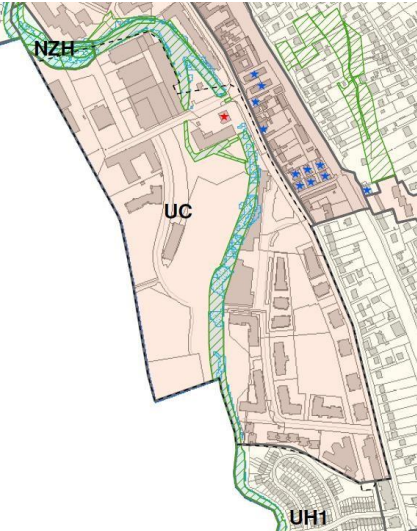

Le diagnostic et état initial de l'environnement comprend une analyse des formes urbaines et un diagnostic foncier qui identifient le potentiel d'évolution et enjeux liés à chaque quartier ainsi que les potentiels de densification du territoire qui ressortent.

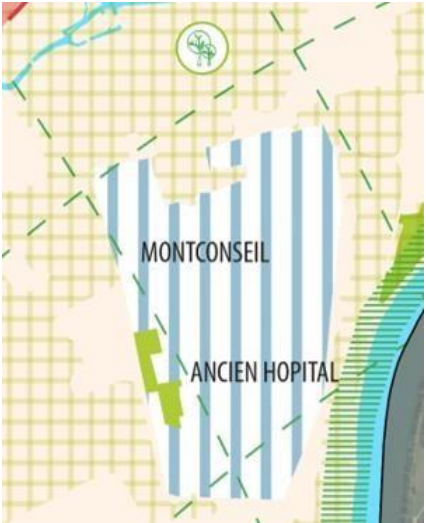

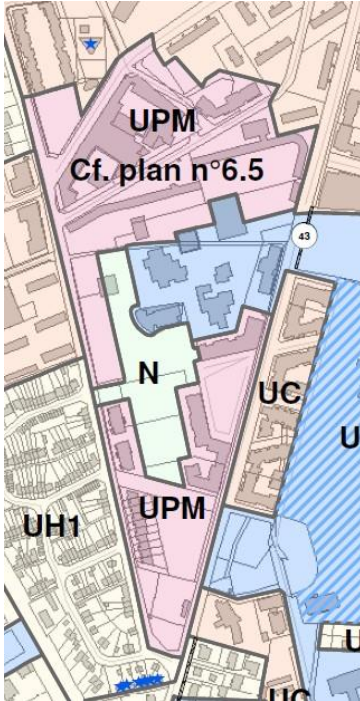
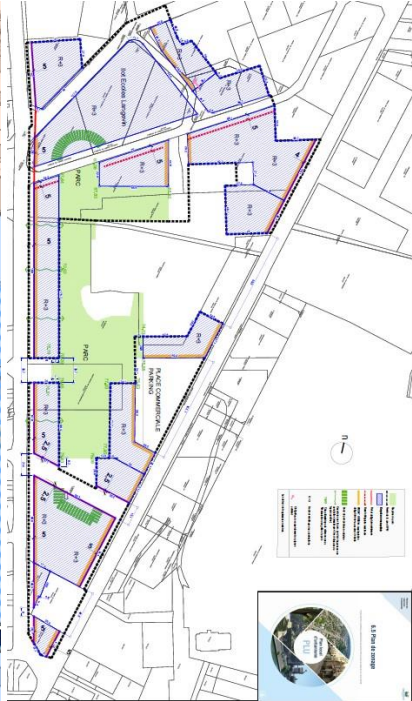
Le projet de territoire s'appuie sur ce diagnostic pour cibler les secteurs support de développement de manière à privilégier une urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à ne pas consommer d'espaces naturels ou agricoles.

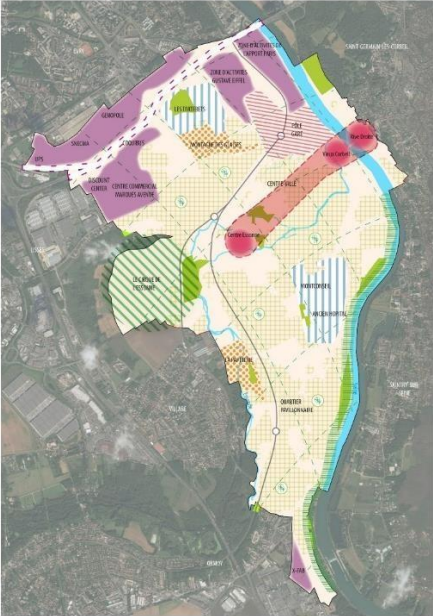

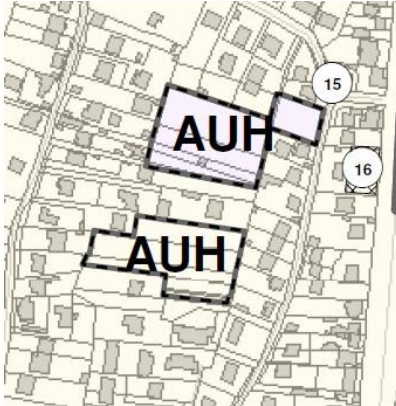
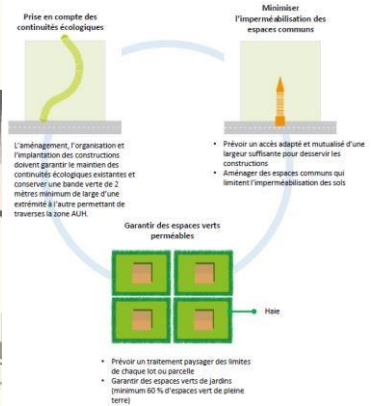
Le dispositif réglementaire, qui traduit le projet de territoire exprimé dans le PADD, permet ce développement à l'intérieur des espaces urbanisés sur des sites de projet spécifiques ou via une densification de tissus urbains existants qui présentent un potentiel.



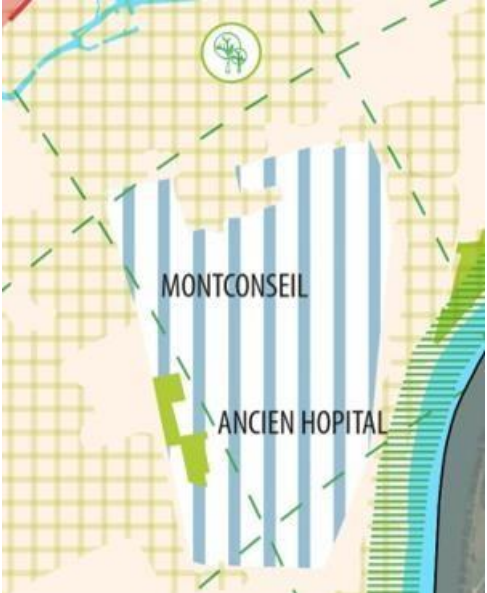
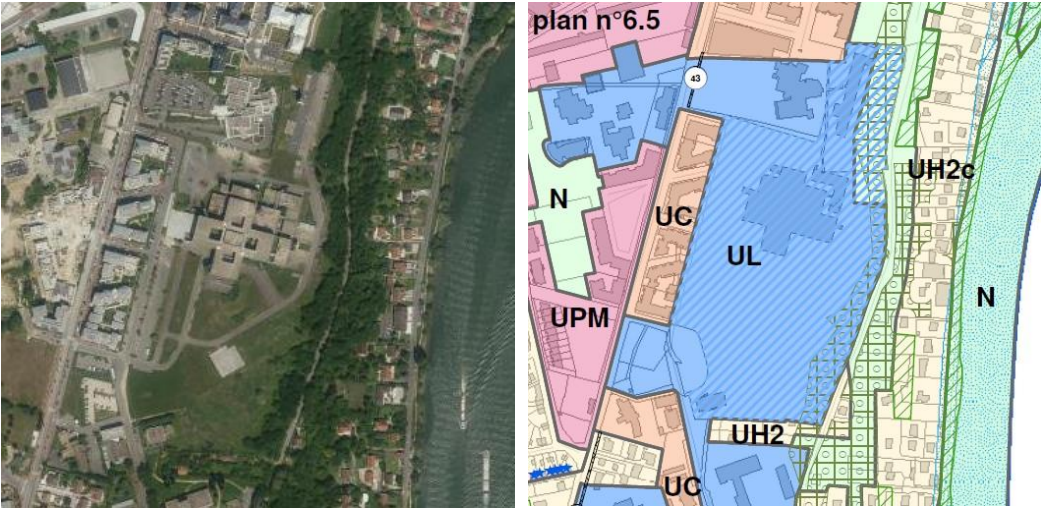
Site de projet / secteur de densification	Le PADD	Le dispositif réglementaire
<p><b>Montagne des Glaises</b></p>	<p><b>Maîtriser la densification et maintenir la mixité sociale</b></p> <p><i>Finaliser la programmation prévue dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Montagne des Glaises par la création d'une offre de 400 logements (dont 90 en cours de construction)</i></p> 	<p>Le site de projet Montagne des Glaises fait l'objet d'une procédure de ZAC. Il s'agit d'un projet urbain situé à proximité de la gare, entre le quartier des Tartarêts et le centre-ville, qui a été engagé au cours des dernières années et qui est aujourd'hui en cours de réalisation. Les premières phases de réalisation du projet ont déjà permis la livraison d'un certain nombre de logements.</p> <p>L'objectif dans le cadre de la révision du PLU est de permettre la poursuite et la finalisation du projet. Ainsi, le périmètre de projet a fait l'objet d'un classement spécifique (sous-secteur UCa) disposant d'un règlement permettant la poursuite du projet tel qu'il est défini dans la ZAC. Par ailleurs, une OAP spécifique Montagne des Glaises complète le dispositif réglementaire avec notamment des éléments de programmation.</p>    <p><i>Vue aérienne</i>                      <i>Extrait du plan de zonage</i>                      <i>OAP Montagne des Glaises</i></p>

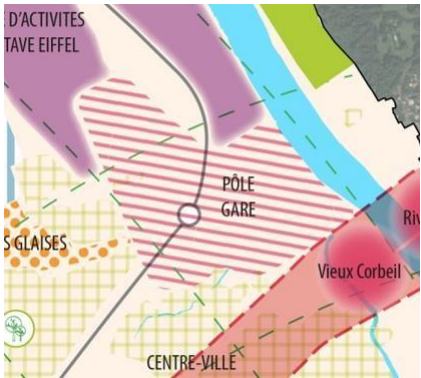
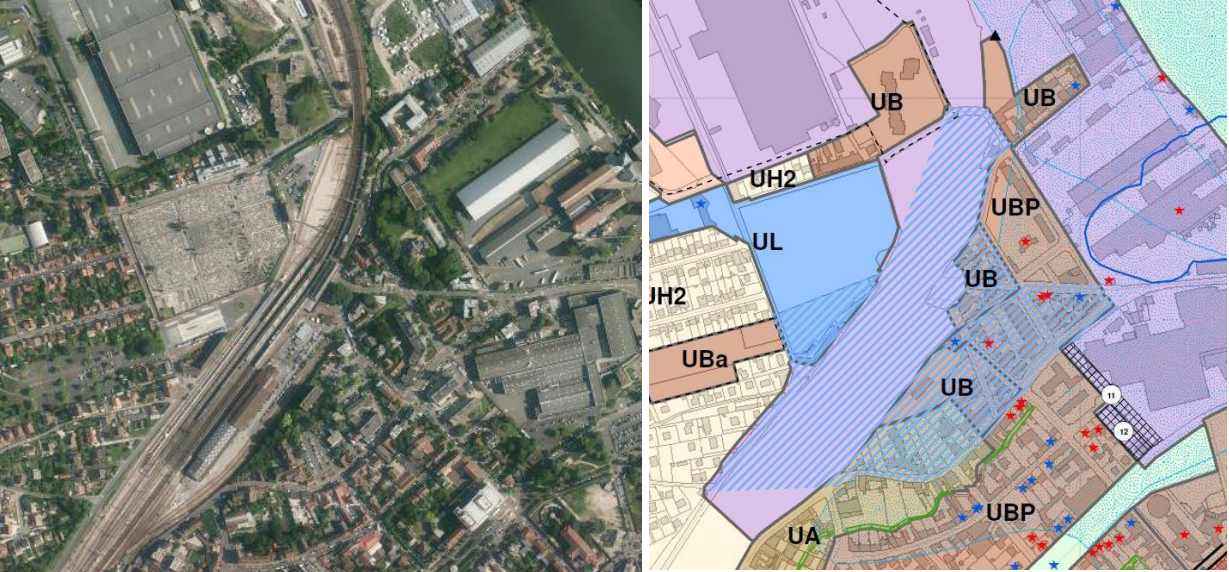
Site de projet / secteur de densification	Le PADD	Le dispositif règlementaire
<p><b>Papeterie</b></p>	<p><b>Finaliser la Papeterie</b></p> <p><b>Finir la reconquête des berges de l'Essonne dans la perspective d'un lien cyclo-pédestre entre les limites de Corbeil-Essonnes</b></p> <p><i>Finir la reconquête des bords de l'Essonne dans la perspective d'un lien pédestre entre les Grands Moulins de Corbeil-Essonnes et Ormoy</i></p> <p><i>Développer les circulations douces afin de faciliter l'accès au RER et ainsi limiter l'utilisation de la voiture</i></p> 	<p>Le site projet urbain de la Papeterie est un projet d'envergure qui a été lancé au cours des dernières années. Il s'agit d'un projet de reconversion d'une friche industrielle sur un site d'activité qui n'était plus utilisé. Ce projet qui permet de développer l'offre résidentielle sur le territoire est aujourd'hui dans une phase opérationnelle. Les premières phases de réalisation du projet ont déjà permis la livraison d'un certain nombre de logements.</p> <p>De la même manière que pour le projet Montagne des Glaises, l'objectif dans le cadre de la révision du PLU est de permettre la poursuite et la finalisation du projet. Ainsi, le périmètre de projet a été classé en zone UC, zone qui bénéficie d'un règlement adapté permettant la réalisation des futures constructions prévues. De plus, une OAP spécifique Papeterie complète le dispositif règlementaire en précisant le contenu du projet et notamment des éléments de programmation.</p>    <p><i>Vue aérienne</i>                      <i>Extrait du plan de zonage</i>                      <i>OAP Papeterie</i></p>

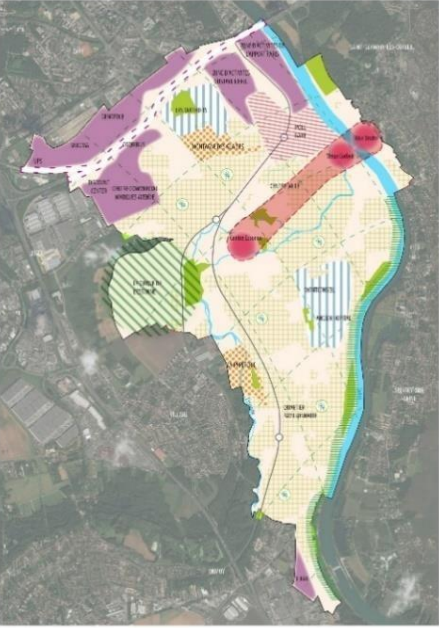

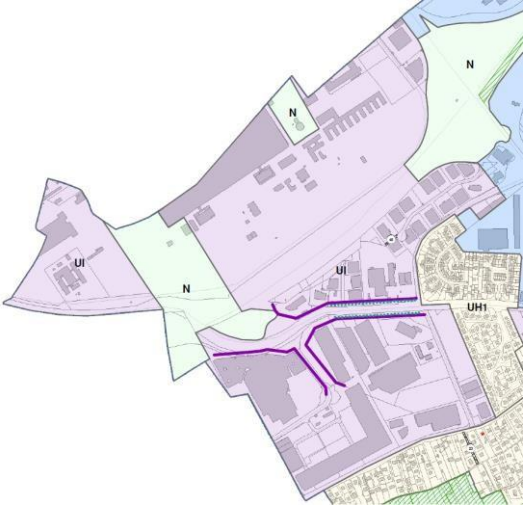
Site de projet / secteur de densification	Le PADD	Le dispositif réglementaire
<p><b>Montconseil</b></p>	<p><b>Achever la réhabilitation du quartier Montconseil</b></p> <p>Recomposer l'ancien centre commercial de Montconseil en développant un programme mixte de logements, d'équipements et de commerces</p> <p>Réaliser les derniers programmes mixtes de logements le long de l'avenue du président-Salvador-Allende (250 logements, dont 168 en cours de construction) et des rues adjacentes</p> <p>Finaliser la requalification des espaces publics (parvis de l'école et voies de desserte)</p> 	<p>Le projet Montconseil est un projet de réhabilitation urbaine qui a été engagé au cours des dernières années dans le cadre d'une procédure ANRU. Les premières phases de réalisation du projet ont déjà permis la réhabilitation d'une partie importante du quartier (réhabilitation de logements, requalification d'espaces publics, etc.), ainsi que la réalisation de logements neufs.</p> <p>L'objectif dans le cadre de la révision du PLU est de permettre la poursuite et la finalisation du projet. Pour cela, le nouveau PLU maintient le secteur spécifique UPM qui est un secteur de plan masse qui avait été élaboré sur la base du projet afin de permettre sa mise en œuvre.</p>    <p><i>Vue aérienne</i>                      <i>Extrait du plan de zonage</i>                      <i>Secteur de plan masse</i></p>

Site de projet / secteur de densification	Le PADD	Le dispositif réglementaire
<p><b>Zones AUH</b></p>	<p><b>Protéger et préserver le cadre de vie des quartiers pavillonnaires</b></p> <p><i>Encadrer l'évolution des quartiers pavillonnaires</i></p> <p><b>Préserver et renforcer les trames vertes et bleues</b></p> <p><i>Assurer la protection des jardins publics et privés, facteur de « nature en ville » et du développement de la biodiversité</i></p> 	<p>Le diagnostic et état initial de l'environnement a permis de faire une analyse fine de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire et de cartographier les espaces verts et cœurs d'îlots qui participent de corridors écologiques à l'intérieur des espaces urbanisés et principalement des quartiers pavillonnaires. Cette analyse a permis d'identifier les principaux espaces verts restants à l'intérieur des quartiers pavillonnaires.</p> <p>L'objectif retenu dans le dispositif réglementaire et qui traduit la volonté de préserver les trames vertes, corridors écologiques, a été de les classer en zone AUH. Ce zonage a un double objectif. Il permet d'abord de définir un règlement spécifique qui reprend en grande parti le règlement de la zone UH2 en étant encore plus volontariste sur le plan environnemental via une emprise maximale autorisée moins élevée et, à l'inverse, une part de pleine terre minimum imposée qui est plus élevée. Mais ce zonage permet aussi d'imposer, à travers l'OAP zones AUH, de conditionner toute urbanisation à une réflexion et un projet d'ensemble qui devra respecter un certain nombre de principes et notamment de prévoir le maintien des continuités vertes, écologiques.</p>  <p><i>Vue aérienne</i></p>  <p><i>Extrait du plan de zonage</i></p>  <p><i>OAP zone AUH</i></p>



Site de projet / secteur de densification	Le PADD	Le dispositif réglementaire
<p><b>Ancien hôpital</b></p>	<p><b>Reconvertir le site de l'ancien hôpital (appel à projet « Inventons la métropole 2 » lancé en mars 2018)</b></p> <p><i>Développer des équipements complétant ceux existants sur la commune et sur l'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart (étudier des projets universitaires, éventuellement axés sur le médical et en lien avec la recherche (Génopôle))</i></p> <p><i>Envisager la réalisation d'activités, de services et de logements de manière non exclusive et selon des critères très qualitatifs, durables et innovants dans leurs conception et usage</i></p> 	<p>Le site de l'ancien hôpital est identifié comme un site à enjeu important et un site de projet majeur pour les années à venir. Il fait l'objet de l'appel à projet « Inventons la métropole 2 » lancé en mars 2018. Si le PADD identifie un certain nombre d'orientations, en termes de programmation notamment (équipements, activités, logements, etc.), un projet d'une telle envergure nécessite de mener des études et une réflexion approfondie dans les mois et années à venir. A ce stade, ce projet n'est pas encore dans une phase opérationnelle.</p> <p>Aussi, l'objectif dans le cadre de la révision du PLU est bien d'identifier ce site comme un site de projet (cf. PADD), mais aussi de mettre en place un outil spécifique (le périmètre de constructibilité limitée) qui garantisse la préservation du site en l'état en attendant d'avoir mené suffisamment d'études et d'avoir défini un projet concerté entre acteurs, partenaires et habitants. Ainsi, le règlement / zonage n'a pas évolué sur ces terrains (maintien de la zone d'équipement UL) et l'instauration du périmètre de constructibilité, pour une période de 5 ans maximum, garantit la préservation du site. Une fois qu'un projet plus abouti aura été élaboré, une procédure d'évolution du PLU (modification par exemple), permettra de définir un dispositif réglementaire adapté sur ce site.</p>  <p><i>Vue aérienne</i></p> <p><i>Extrait du plan de zonage</i></p>

Site de projet / secteur de densification	Le PADD	Le dispositif réglementaire
<p><b>Pôle gare</b></p>	<p><b>Développer un projet rénovateur d'ampleur modéré autour de la gare</b></p> <p><i>Profiter de la proximité des transports en commun</i></p> <p><i>Restructurer la gare avec la suppression de la SERNAM</i></p> <p><i>Développer une offre de 200 logements dans le secteur gare</i></p> <p><b>Faire du tissu économique une composante majeure du réaménagement du site</b></p> <p><b>Renforcer l'accessibilité et la mobilité</b></p> 	<p>Le pôle gare est identifié comme un site à enjeu majeur dans les années à venir, d'autant plus qu'il fait partie du périmètre OIN Porte Sud du Grand Paris instauré par décret en date du 16 avril 2017. Si le PADD identifie un certain nombre d'orientations, en termes de programmation notamment (mixité activité / logements, restructuration de la gare, etc.), aucun projet opérationnel n'est acté et il sera nécessaire de mener à l'avenir des études et une réflexion approfondie sur l'évolution de ce secteur.</p> <p>A ce stade, toute modification du PLU est donc prématurée. Au contraire, l'objectif dans le cadre de la révision est certes d'identifier ce site comme un site de projet (cf. PADD), mais également, dans la même logique que pour le site de l'ancien hôpital, de préserver toute possibilité d'évolution du secteur en attendant d'avoir mené suffisamment d'études et d'avoir défini un projet concerté entre acteurs, partenaires et habitants. Cela se traduit, dans le dispositif réglementaire, par le maintien de l'actuel règlement / zonage et l'instauration d'un périmètre de constructibilité, pour une période de 5 ans maximum. Une fois qu'un projet plus abouti aura été élaboré, alors une procédure d'évolution du PLU (modification par exemple), permettra de définir un dispositif réglementaire adapté sur ce site.</p>  <p><i>Vue aérienne</i> <span style="float: right;"><i>Extrait du plan de zonage</i></span></p>

Site de projet / secteur de densification	Le PADD	Le dispositif réglementaire
<p><b>Zones d'activités économiques</b></p>	<p><b>Poursuivre le développement économique et commercial des Granges-Coquibus</b></p> <p><b>Maintenir une offre d'emplois diversifiée sur la commune</b></p> <p>Safran (600 emplois nouveaux depuis 2014)</p> <p>X-Fab (900 emplois sauvegardés)</p> <p>Génopole (8 500 emplois)</p> <p>CHSF (3 450 emplois); UPS (1 000 emplois en 2018-2019); Marques Avenue et Discount Center (780 emplois) ...</p> <p><b>Optimiser le secteur d'activités de la SNECMA</b></p> <p><b>Requalifier et développer la zone d'activités de l'Apport-Paris</b></p> <p><b>Soutenir la création de la nouvelle zone d'activités des Haies-Blanches sur le Coudray-Montceaux</b></p> 	<p>Les zones d'activités économiques, nombreuses et importantes sur le territoire, présentent un potentiel de densification et d'optimisation, non négligeable.</p> <p>Le projet de territoire, qui vise à poursuivre le développement économique et à soutenir la création de nouvelles entreprises se traduit dans le dispositif réglementaire. Ainsi les secteurs d'activités font l'objet d'un zonage spécifique (zone UI) ce qui permet, d'une part, de pérenniser ces secteurs à vocation économique (toute mutation vers du résidentiel n'est pas rendue possible par le règlement) et, d'autre part, d'y appliquer un règlement adapté et suffisamment souple pour favoriser le développement des activités présentes et l'accueil de nouvelles entreprises.</p>   <p><i>Vue aérienne</i> <span style="margin-left: 200px;"><i>Extrait du plan de zonage</i></span></p>

## Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.

Le PLU précédent ne comptait qu'une OAP sur le secteur de la Papeterie. Celle-ci a été mise à jour dans le présent PLU suite aux évolutions du projet.

### Orientations du PADD



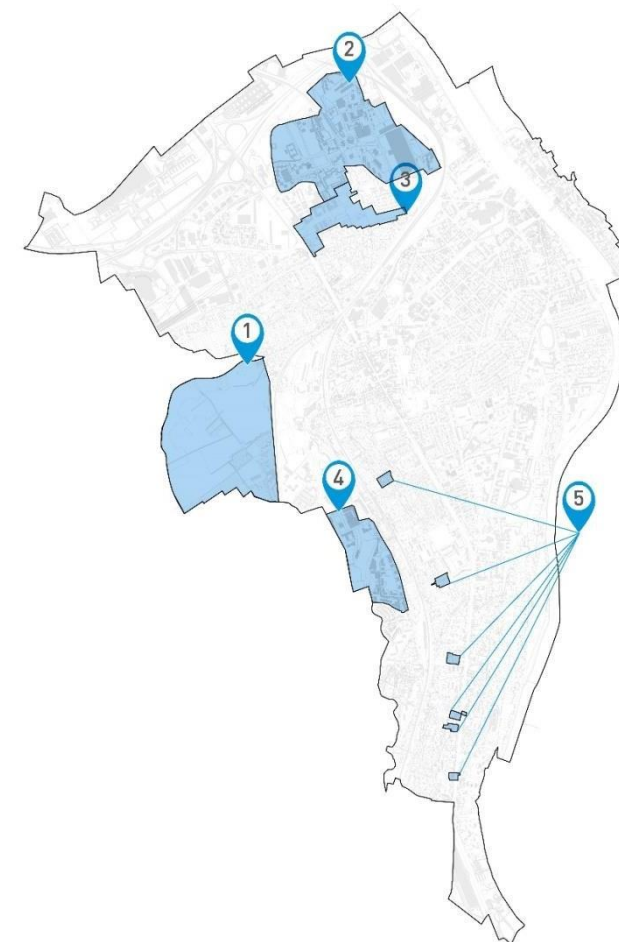
Au total, 9 OAP ont été créées dans le cadre de la révision.

### 5 OAP géographiques :

- Une OAP Le Cirque de l'Essonne
- Une OAP Les Tarterêts
- Une OAP La Montagne des Glaises
- Une OAP La Papeterie
- Une OAP les secteurs AUH

### 4 OAP thématiques :

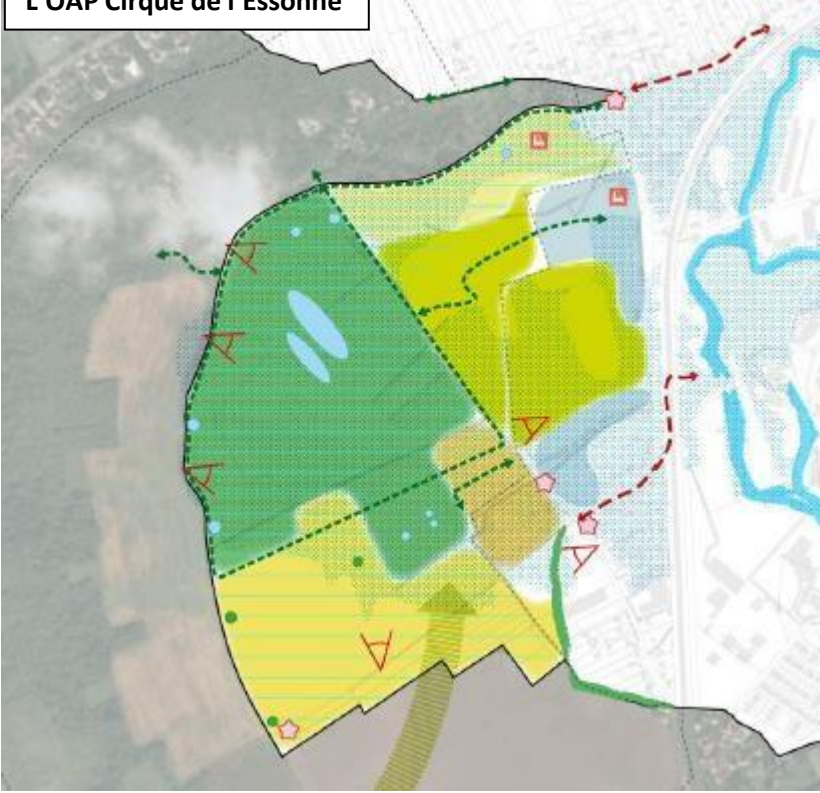
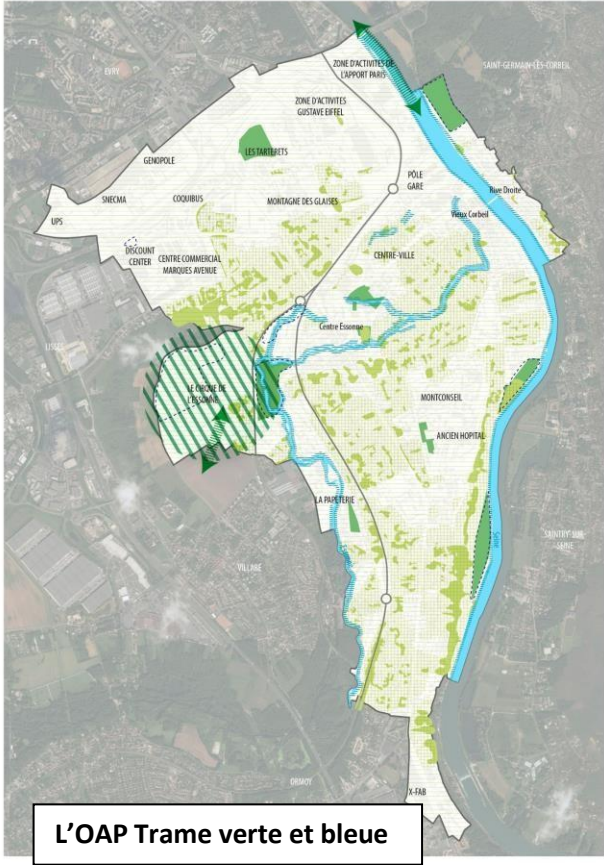
- Une OAP Trame verte et bleue
- Une OAP La mobilité et le stationnement
- Une OAP Patrimoine
- Une OAP Qualité de l'habitat



Les OAP sectorielles

## AXE 1 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE PROTECTION ET DE VALORISATION DES ATOUTS ET RICHESSES DU TERRITOIRE

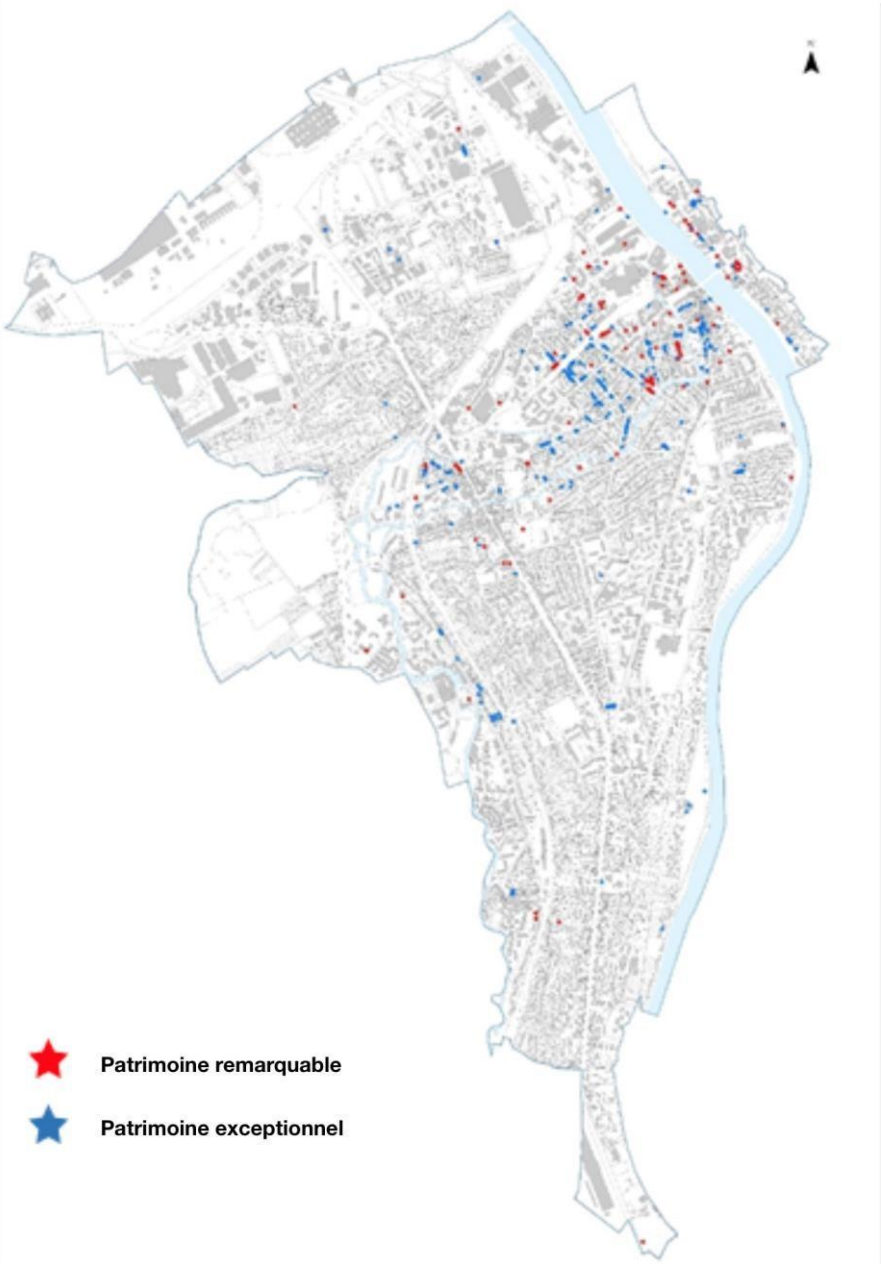
### A. L'OAP trame verte et bleue et cirque de l'Essonne

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger et valoriser les parcs et espaces naturels d'ampleur</li> <li>- Zoom sur le Cirque de l'Essonne : un projet écologique de grand parc régional à part entière</li> <li>- Maintenir le rôle social et partagé des espaces verts</li> <li>- Préserver et renforcer les trames verte et bleue</li> <li>- Adapter la commune aux enjeux du changement climatique</li> <li>- Assurer une meilleure prévention contre les risques naturels</li> </ul>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>L'OAP Cirque de l'Essonne</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>L'OAP Trame verte et bleue</b></p>  </div> </div>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Justifications</b></p>	<p>La question de la trame verte et bleue fait l'objet d'une attention particulière exprimée dans le PADD. Ainsi plusieurs orientations visent à préserver et développer cette trame verte et bleue dans toutes ses composantes.</p> <p>L'intégration d'une OAP thématique sur cette question s'est naturellement imposée dans le cadre de cette révision.</p> <p>Celle-ci a pour objectif de décliner de manière plus fine les orientations du PADD que ce soit à travers une cartographie détaillée à l'échelle de l'ensemble du territoire ou via des prescriptions adaptées aux différents secteurs.</p> <p>Ainsi, l'OAP identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les principales composantes de trame verte à préserver (parcs publics, berges de Seine...)</li><li>• Les corridors et continuités écologiques à préserver ou à développer</li><li>• Les continuités aquatiques (Seine et Essonne) à préserver et à végétaliser</li><li>• Les principaux cœurs d'îlots et îlots de fraîcheur à protéger</li><li>• Le principe de préservation des espaces de jardins dans les quartiers pavillonnaires</li><li>• Les zones humides reconnues par la DRIEE</li></ul> <p>Un zoom spécifique sur le cirque de l'Essonne a fait l'objet d'une OAP afin de retranscrire les orientations du plan programme 2017-2023 réalisé par le département de l'Essonne, le Grand Paris Sud, les communes limitrophes, etc. Elle vient préciser localement les orientations visant à préserver et à valoriser les éléments paysagers du site ainsi que les éléments programmatiques permettant d'améliorer l'accessibilité.</p>

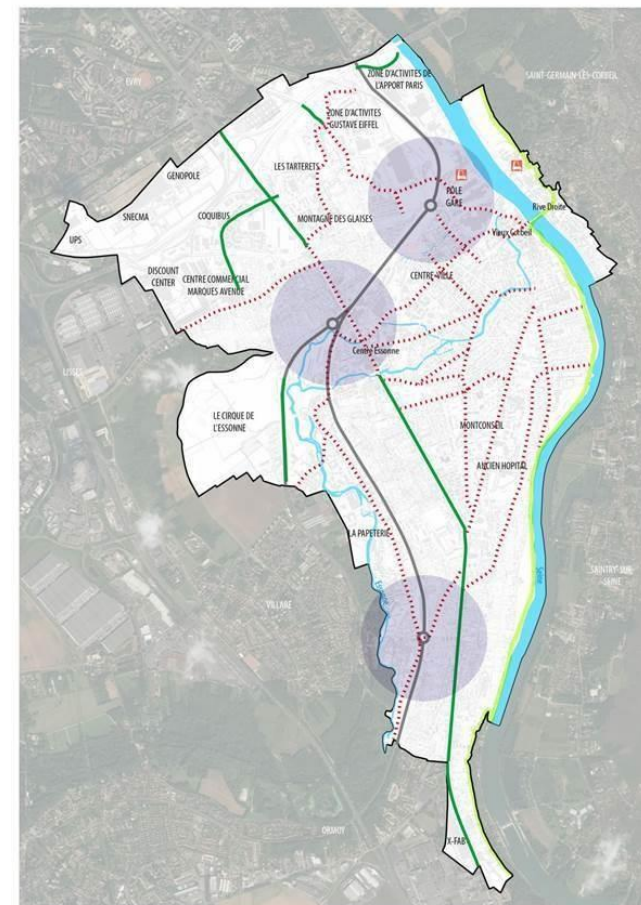
## B. L'OAP Patrimoine

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
<p><i>Le ceille (Corbeil / Essonnes / Rive-Droite) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Constituer un véritable centre-ville en reliant les cœurs historiques</i></li><li>- <i>Valoriser le cœur historique, marqueur de l'identité corbeil-essonnoise</i></li><li>- <i>Améliorer les déplacements intra-muros et intra-quartiers</i></li><li>- <i>Redynamiser et animer le centre-ville</i></li></ul>	<p>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 ces orientations.</p> <p>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.</p> <p>Enfin, l'OAP vient préciser, pour chaque typologie identifiée, et via des fiches par bâtiment (cf. annexe OAP patrimoine) un certain nombre de prescriptions spécifiques qui sont complémentaires des protections édictées au titre du zonage et règlement (article L.151-19 du code de l'urbanisme).</p> <p>Le PLU actuel disposait déjà d'un recensement patrimonial sur lequel des prescriptions par typologie venaient s'appliquer. L'OAP a eu pour but de rendre visibles et opposables ces prescriptions qui figuraient dans les annexes du PLU actuel.</p>	 <p>★ Patrimoine remarquable ★ Patrimoine exceptionnel</p>

## C. L'OAP Mobilité et Stationnement




Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Le centre-ville (Corbeil / Essonnes / Rive-Droite) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constituer un véritable centre-ville en reliant les cœurs historiques</li> <li>- Améliorer les déplacements intra-muros et intra-quartiers</li> </ul> <p><i>Grandes orientations transversales :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un nouveau plan de circulation</li> <li>- Améliorer la fluidité automobile et canaliser les flux</li> <li>- Développer un réseau de circulations douces accessible conformément au schéma directeur intercommunal des circulations douces</li> <li>- Favoriser l'intermodalité et la multi-modalité des transports</li> <li>- Renforcer l'offre de stationnement par la réalisation de plusieurs parkings (environ 2 000 nouvelles places)</li> <li>- Inciter au développement piéton et cycliste et faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite (PMR)</li> <li>- Accentuer la rénovation de la voirie</li> <li>- Durcir les obligations en matière de stationnement et interdire la suppression des places existantes</li> </ul>	<p>Le PADD affirme la volonté d'améliorer la mobilité, les déplacements pour l'ensemble des usagers L'OAP mobilités stationnement vient confirmer et décliner ces orientations.</p> <p>A l'échelle du territoire communal deux grands enjeux principaux se dégagent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le développement des circulations douces aussi bien pour les déplacements du quotidien que pour les loisirs</li> </ul> <p>Sur ce sujet, l'OAP reprend notamment les itinéraires cyclables du schéma directeur intercommunal des circulations douces du Département.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la prise en compte des besoins en stationnement tant publics que privés d'autre part.</li> </ul> <p>Sur ce sujet, il s'agit prioritairement de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer l'offre de stationnement par la réalisation de plusieurs parkings publics (plusieurs Zooms sur les emprises des parkings publics prévus sont intégrés à l'OAP),</li> <li>• Fixer pour tous les nouveaux projets des obligations de réalisation de places au niveau maximum tout en respectant les obligations du PDUIF et interdire la suppression des places existantes.</li> </ul>



## D. L'OAP les secteurs AUH

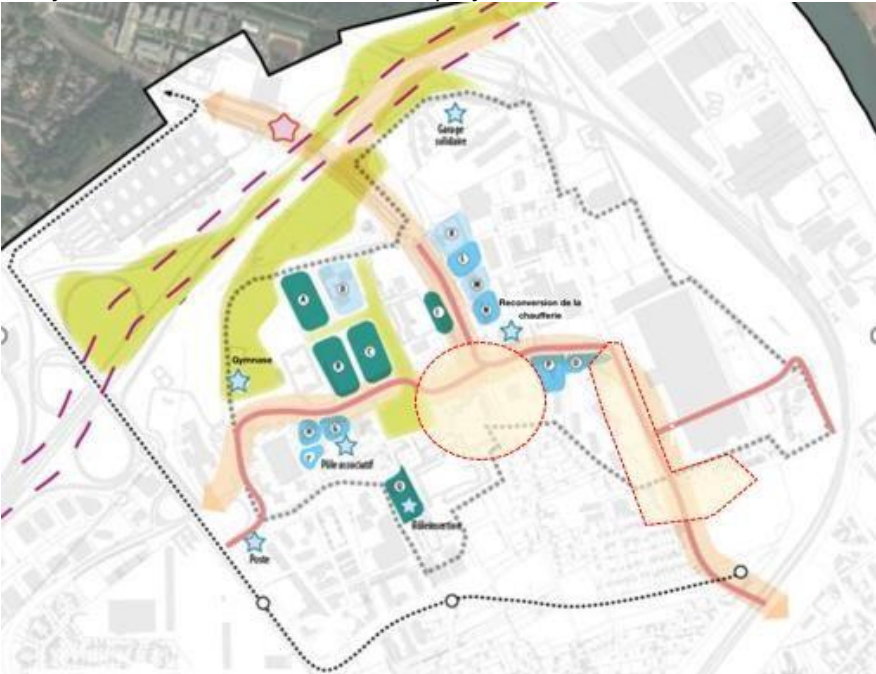
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Les quartiers pavillonnaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Poursuivre, protéger et valoriser le cadre de vie de la zone pavillonnaire</i></li> <li>- <i>Assurer une qualité environnementale et énergétique des constructions</i></li> <li>- <i>Assurer des transitions qualitatives avec les quartiers d'habitat collectif</i></li> </ul>	<p>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.</p> <p>L'OAP vient confirmer et décliner ces orientations.</p> <p>Elle vient préciser les orientations que tout projet d'aménagement au sein des secteurs AUH devra respecter.</p> <p>Tout projet d'aménagement au sein des secteurs AUH devra ainsi respecter les trois principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte des continuités écologiques,</li> <li>- Minimiser l'imperméabilisation des espaces communs,</li> <li>- Garantir des espaces verts perméables.</li> </ul> <div data-bbox="1344 319 2083 1165"> <p><b>Prise en compte des continuités écologiques</b></p> <p>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.</p> <p><b>Minimiser l'imperméabilisation des espaces communs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir un accès adapté et mutualisé d'une largeur suffisante pour desservir les constructions</li> <li>• Aménager des espaces communs qui limitent l'imperméabilisation des sols</li> </ul> <p><b>Garantir des espaces verts perméables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir un traitement paysager des limites de chaque lot ou parcelle</li> <li>• Garantir des espaces verts de jardins (minimum 60 % d'espaces vert de pleine terre)</li> </ul> </div>

## E. L'OAP Qualité de l'habitat


Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Les quartiers pavillonnaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre, protéger et valoriser le cadre de vie de la zone pavillonnaire</li> <li>- Assurer une qualité environnementale et énergétique des constructions</li> <li>- Assurer des transitions qualitatives avec les quartiers d'habitat collectif</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les orientations portent ainsi sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions en cas de terrains en pente, afin d'interdire les décaissements qui fragilise notamment les coteaux de Seine.</li> <li>- Les toitures et façades,</li> <li>- Les matériaux préconisés,</li> <li>- Les clôtures,</li> <li>- La programmation en termes de typologie de logements afin de diversifier l'offre et répondre aux besoins. Aujourd'hui, plus de 67% des logements ont 3 pièces et plus.</li> </ul> <div data-bbox="1294 341 2107 799"> <p><b>Les toitures</b></p> <p>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.</p> <p>Certaines peuvent également être réalisées en zinc, on choisira dans ce cas un zinc pré-patiné. L'utilisation d'un matériau d'aspect peu qualitatif et peu durable est interdit.</p> <p><b>Les matériaux préconisés</b></p>  <p><b>Les matériaux interdits</b></p>  <p>Annexes non accolées à la construction principale : tôles et shingle, acceptés si elles s'insèrent avec l'existant.</p> </div> <div data-bbox="1294 842 2107 1294"> <p><b>Les façades</b></p> <p>Les façades devront présenter un agencement harmonieux des ouvertures. Les baies devront être alignées horizontalement et verticalement selon leur axe central.</p>  </div>

## AXE 2 : Améliorer le cadre de vie et le dynamisme de la commune à travers la finalisation des projets engagés et la mise en œuvre de nouvelles actions et opérations ciblées et maîtrisées

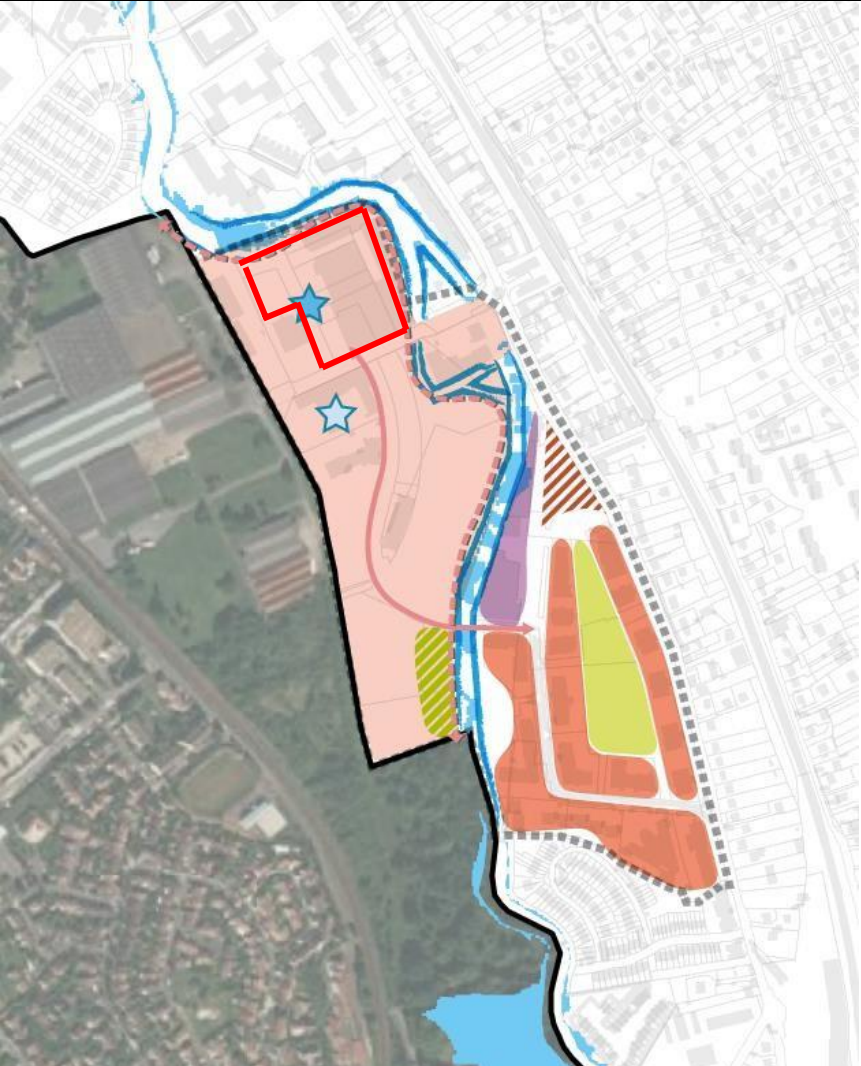
### F. L'OAP Tarterêts

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Les Tarterêts, Montconseil :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Finir le profond renouvellement urbain du quartier grâce à l'ANRU 2</li> <li>- Veiller à ce que l'accessibilité du quartier des Tarterêts soit maintenue</li> <li>- Finir les équipements pour répondre aux besoins de la population</li> <li>- Achever la réhabilitation urbaine du quartier de Montconseil</li> <li>- Renforcer l'accessibilité et la mobilité</li> </ul> <p><i>Pérenniser les investissements réalisés par le biais de la gestion urbaine et sociale de proximité</i></p>	<p>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 ces orientations.</p> <p>Elle s'appuie sur les orientations du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).</p> <p>Elle a pour objectif de donner de la visibilité au projet de renouvellement urbain sur ce secteur.</p> 

## G. L'OAP Montagne des Glaises

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Montagne des Glaises, Papeterie :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Maîtriser la densification et maintenir la mixité sociale</i></li> <li>- <i>Renforcer les liens inter-quartiers</i></li> <li>- <i>Finaliser la Papeterie</i></li> <li>- <i>Finir la reconquête des berges de l'Essonne dans la perspective d'un lien cyclo-pédestre entre les limites de Corbeil-Essonnes</i></li> </ul>	<p>Le PADD affirme la volonté de maîtriser la densification et le maintien de la mixité sociale. L'OAP vient confirmer et décliner ces orientations.</p> <p>Le secteur de la Montagne des Glaises est un projet dont la réalisation est déjà initiée à travers la réalisation de la ZAC.</p> <p>L'OAP décline en partie les orientations de la ZAC Montagne des Glaises soit la volonté de promouvoir une offre de logements diversifiée et d'améliorer l'accessibilité du secteur par des aménagements paysagers.</p> 

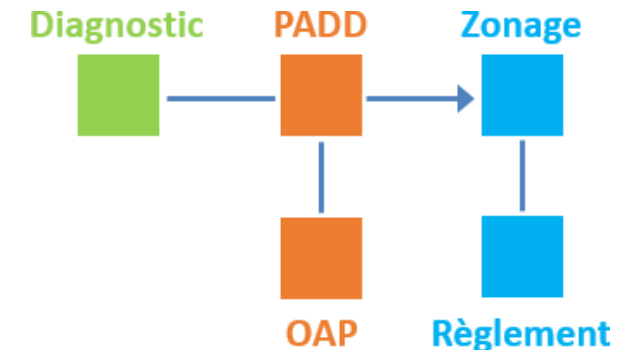
## H. L'OAP Papeterie

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><i>Montagne des Glaises, Papeterie :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Maîtriser la densification et maintenir la mixité sociale</i></li><li>- <i>Renforcer les liens inter-quartiers</i></li><li>- <i>Finaliser la Papeterie</i></li><li>- <i>Finir la reconquête des berges de l'Essonne dans la perspective d'un lien cyclo-pédestre entre les limites de Corbeil-Essonnes</i></li></ul>	<p>L'OAP Papeterie vient actualiser l'OAP existante pour prendre en compte les évolutions du projet.</p> <p>La phase 1 étant déjà réalisée, l'objectif est de préserver le cadre de vie du quartier.</p> <p>Sur la phase 2, il est prévu la réalisation de logements, d'un groupe scolaire, de voies de desserte, d'un espace vert et de cheminements piétons.</p> <p>La volonté de revalorisation des berges de l'Essonne est également inscrite.</p> 

## 4. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

### *La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD*

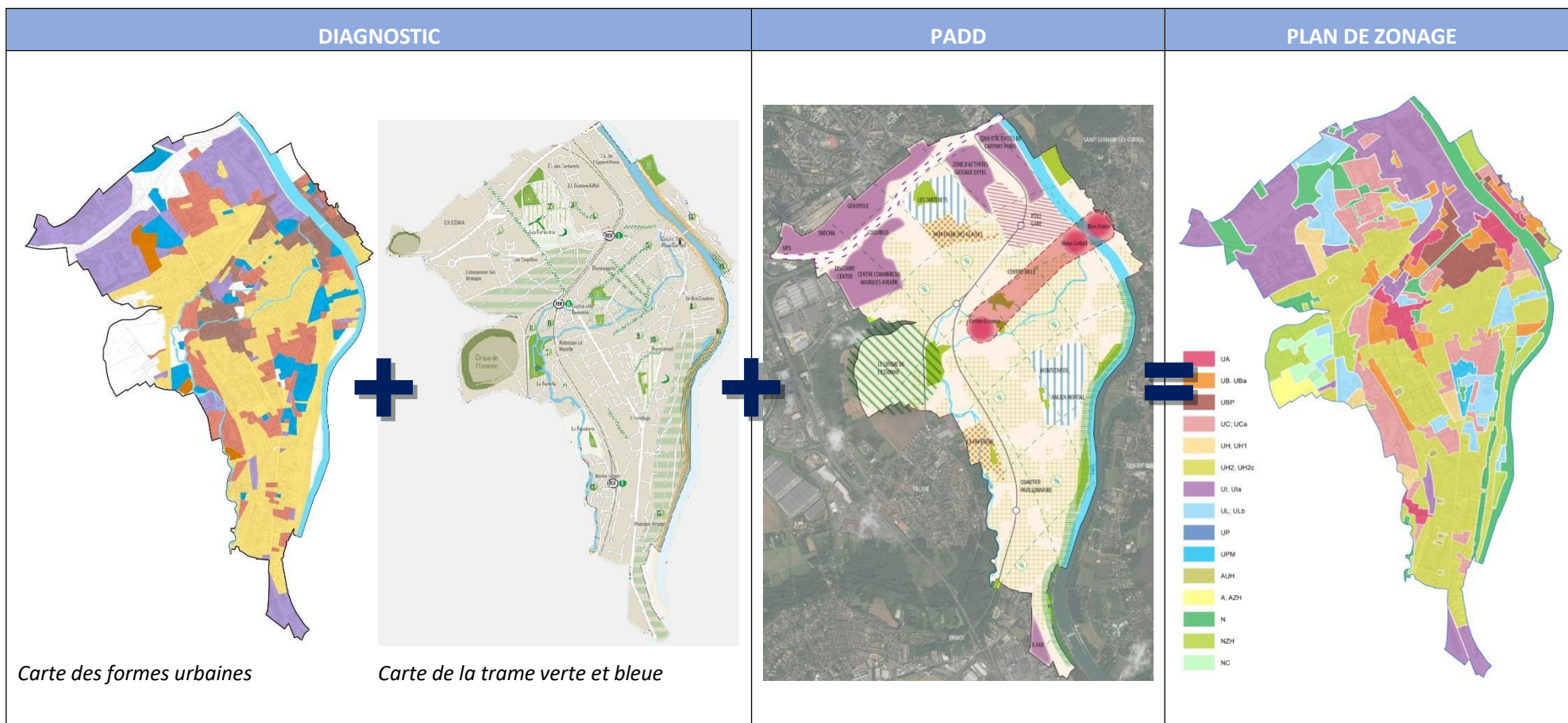
La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains ou naturels ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic (carte des formes urbaines, de la trame verte et bleue, etc.). Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et le règlement.



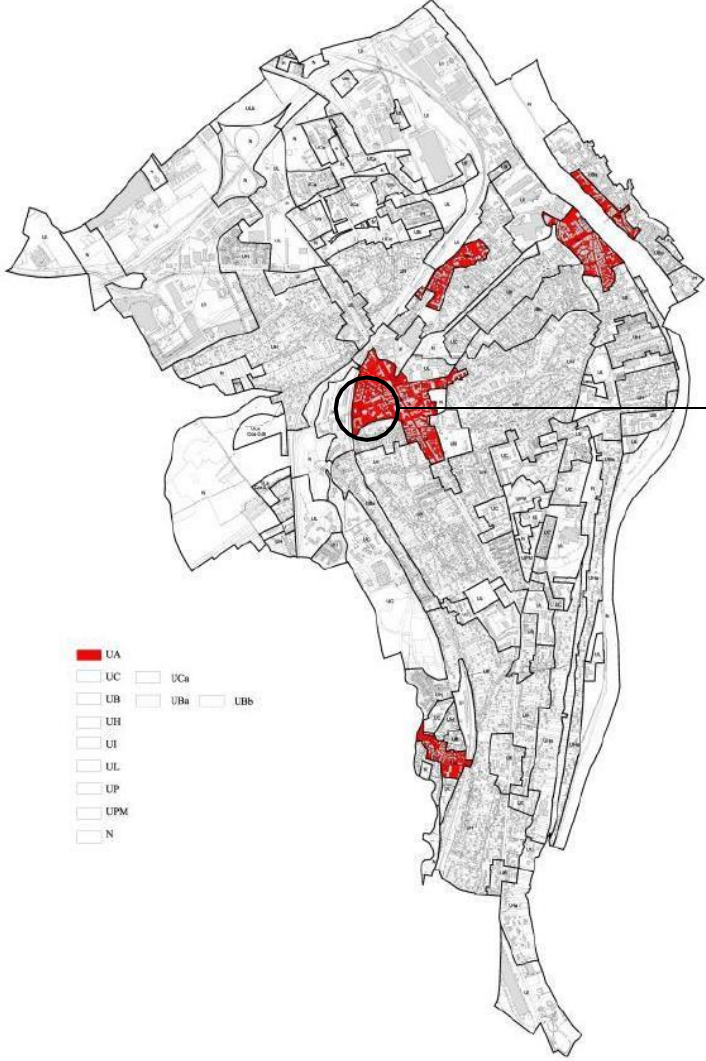
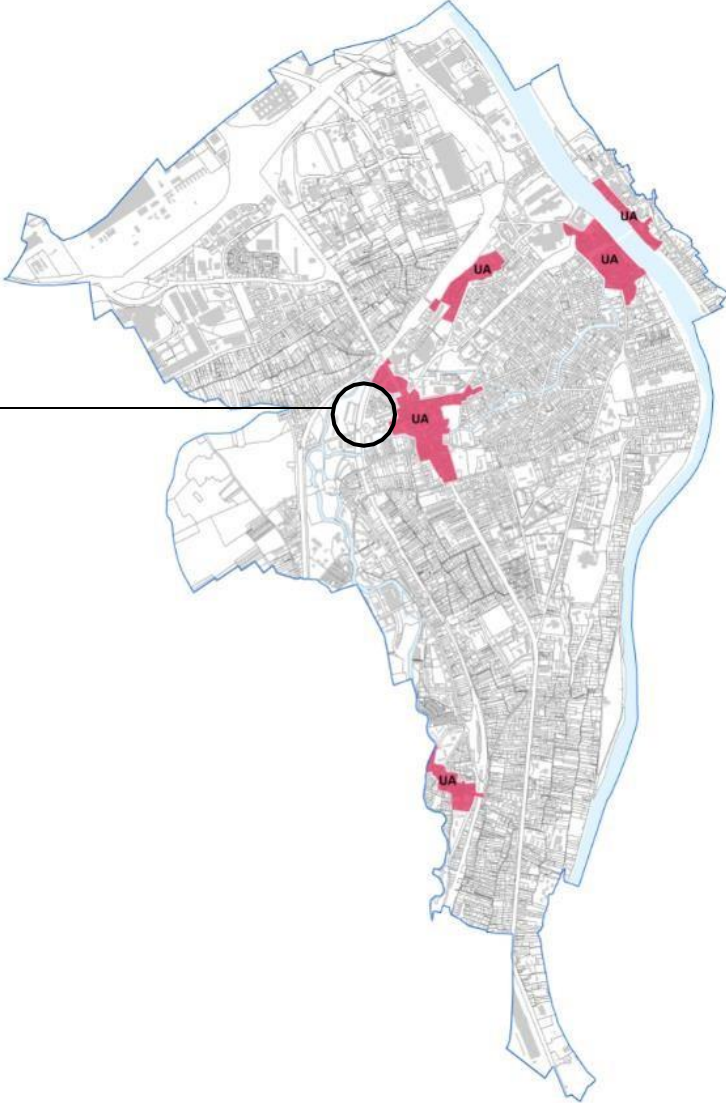
### *L'exposé des motifs des changements de zonage apportés*

Le plan de zonage a été revu de manière plus ou moins importante selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à deux objectifs :

- Le premier est de coller davantage à la réalité de l'occupation du sol. En effet, le plan de zonage s'appuie sur l'analyse du territoire qui a été faite lors de la phase de diagnostic de manière à bien prendre en compte les spécificités des différents secteurs, quartiers, de Corbeil-Essonnes que ce soit des secteurs de centralité (le centre-ville, rive droite, Moulin galant), des quartiers de faubourg (la zone UBp), à dominante pavillonnaire (les zones UH), d'habitat collectif (zones UC), économiques (les zones UI), ou encore pour des raisons paysagères et de protection des espaces naturels (zones N).
- Le deuxième est de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le nouveau PADD, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels, développement en privilégiant des sites et secteurs spécifiques de renouvellement urbain, évolutions mesurées de certains quartier, préservation des quartiers pavillonnaires, etc.



## A. La zone UA

PLU de 2013	PLU révisé	Justification
		<p>La zone UA, qui correspond aux centralités historiques du territoire (Centre Essonnes, centre de Corbeil, Rive-Droite, Moulin-Galant) a peu évolué dans ses limites.</p> <p>Seul un secteur, autour du conservatoire Claude Debussy, a été basculé en zone UB en raison de son caractère plus mixte et proche du tissu de faubourg.</p> <p>Cette zone se caractérise par une mixité des fonctions et une densité de constructions assez importante.</p> <p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de préserver les caractéristiques de ces secteurs (formes urbaines, densité du bâti, présence de patrimoine, etc.), et de permettre son évolution et son amélioration dans le respect de son identité.</p>



Réception par le préfet : 04/07/2024  
 Publication : 05/07/2024


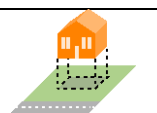

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
<b>Habitation :</b>			
Logement	X		Sous réserve du respect de l'OAP qualité de l'habitat.
Hébergement	X		
<b>Commerces et activités de services :</b>			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Lieux de culte		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b>			
Industrie		X	
Entrepôt	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées les mêmes sur le fond. De nouvelles catégories ont été créées.

Ce chapitre prend en compte la mixité fonctionnelle de ce secteur. La vocation de centralité de ces zones, qui accueillent de nombreuses fonctions (habitations, services, commerces, équipements, activités, etc.) est réaffirmée dans le PADD ce que traduit ce règlement. Aussi, le chapitre 1 du règlement autorise la plupart des destinations. Seules les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans le centre urbain (commerce de gros, exploitations agricoles et forestières, industrie) sont interdites.

Dans la « zone de danger des Grands-Moulins de Corbeil », telle qu'elle est délimitée sur le plan de zonage et dans les annexes du PLU (pièce 7.3.12 Risques installations classées), 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.

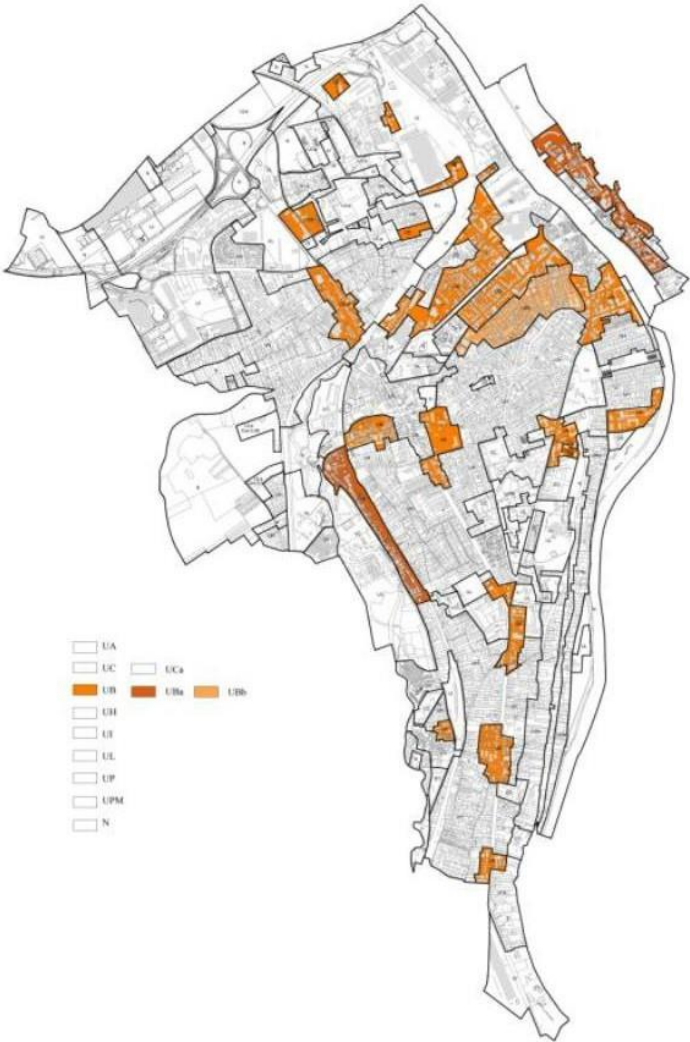
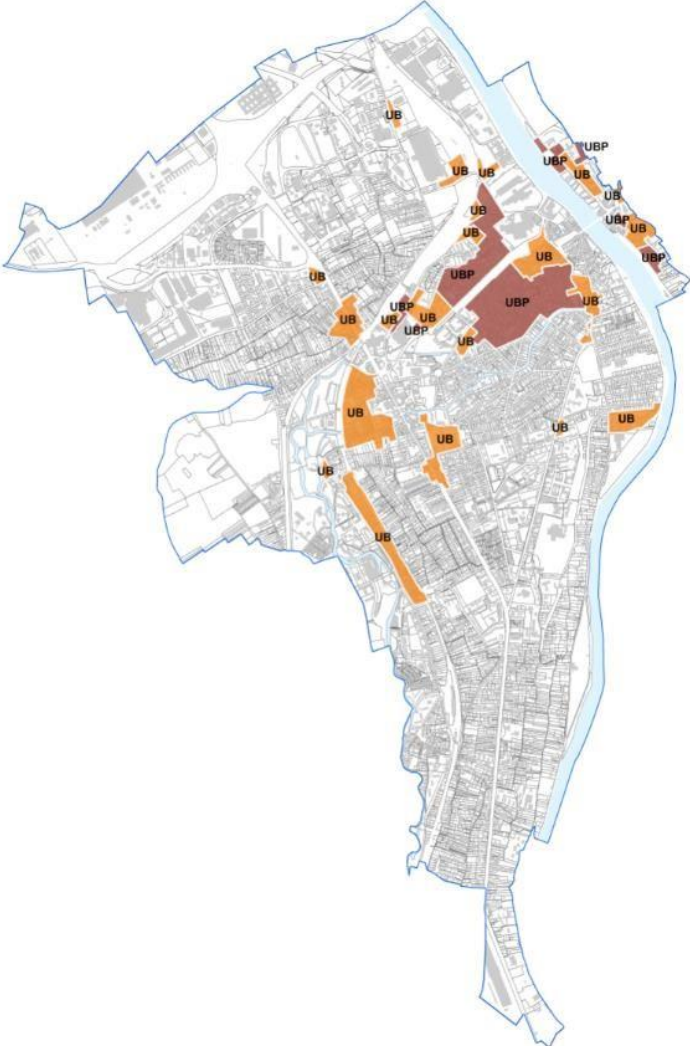
Règlement		Justification
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	
<p>Les constructions neuves doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies ou en continuité du reculement de fait constitué par les façades des bâtiments contigus existants afin de cacher les pignons apparents des constructions voisines.</p> <p>Une marge de recul de 6 mètres par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions, surélévation, extension...</p>		<p>Le règlement de la zone UA n'a que peu évolué.</p> <p>La règle d'alignement pour constituer un front urbain est conservée pour maintenir le caractère de la zone.</p> <p>Le recul par rapport aux rives de l'Essonne est maintenu pour favoriser la protection des berges.</p>
	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond</p>	
<p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites ou en recul.</p> <p><u>Règle de distance en cas d'implantation en recul :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en l'absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de <b>4 mètres</b> ;</li> <li>- en cas de vue(s) directe(s) : la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de <b>6 mètres</b>.</li> </ul> <p><u>Règle spécifique pour gérer les transitions avec la zone UH :</u>            Recul au moins égal à la hauteur à l'égout avec un minimum de <b>8 mètres</b>.</p> <p><u>Les constructions annexes :</u>            Elles peuvent s'implanter sur les limites à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la longueur implantée sur les limites n'excède pas 6 mètres ;</li> <li>- la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres ;</li> <li>- aucune vue directe ne soit créée.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une implantation en recul, elles doivent respecter les marges de recul suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en l'absence de vue directe : <b>1 mètre minimum</b> de la limite ;</li> <li>- en cas de vue(s) directe(s) : <b>4 mètres minimum</b> de la limite.</li> </ul>		<p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 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.</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. Des règles spécifiques plus souples pour les annexes ont été créées.</p>

Règlement		Justification
	L'implantation des constructions sur un même terrain	Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour permettre la protection des visions entre constructions.
<p>Marge de recul égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En l'absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l'égout la plus haute avec un minimum de <b>4 mètres</b>,</li> <li>- En cas de vue(s) directe(s) : la hauteur à l'égout la plus haute avec un minimum de <b>8 mètres</b>.</li> </ul>		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Emprise au sol maximum de <b>70%</b>		Pour rester cohérent avec le caractère urbain et central de la zone, l'emprise au sol est maintenue.
	La hauteur des constructions	<p>La règle de hauteur, correspondant au caractère du centre-ville (R+3+comble), est maintenue.</p> <p>De la même manière, le secteur de hauteur spécifique de Moulin Galant (R+3+comble), où les hauteurs sont moins importantes, est également maintenu</p> <p>Ces règles permettent de garantir une intégration harmonieuse des futures constructions dans le tissu urbain existant.</p> <p>Toujours dans un souci d'une transition douce entre ces secteurs denses de centre-ville et les quartiers pavillonnaires, une hauteur spécifique, plus basse, s'applique dans une bande le long des zones UH.</p>
<p>En cas de décaissement : la hauteur maximum se calcule par rapport au terrain fini. Le décaissement est limité à 1 m maximum sauf pour les rampes d'accès véhicules au sous-sol.</p> <p>En cas de remblaiement : la hauteur maximum se calcule par rapport au terrain naturel. Le remblaiement est limité à 1 m maximum sauf pour les rampes d'accès véhicules au sous-sol.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>12 mètres</b> à l'égout du toit ou à l'acrotère ou sommet du brisis</li> <li>- <b>17 mètres</b> au faîtage ou à l'attique.</li> </ul> <p><u>Règle spécifique pour gérer les transitions avec la zone UH</u> : dans une bande de 20 m comptée à partir de la limite, la hauteur des constructions ne peut excéder <b>12 mètres</b>.</p> <p><u>Au Moulin Galant</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>9 mètres</b> à l'égout du toit</li> <li>- <b>12 mètres</b> au faîtage</li> </ul> <p><u>Règle spécifique pour gérer les transitions avec la zone UH</u> : dans une bande de 20 m</p>		


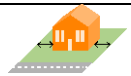
Règlement	Justification
<p>comptée à partir de la limite, la hauteur des constructions ne peut excéder <b>9 mètres</b>.</p>	
<div data-bbox="152 512 331 592" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <div data-bbox="336 512 1171 592" style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e6f2ff;"> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> </div> <p><u>Les toitures :</u>          Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : elles doivent tenir compte des particularités morphologiques marquantes des constructions avoisinantes.</p> <p><u>Les autres clôtures :</u>          En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie vive. Des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune (hérisson...) devront être créées.</p>	<p>Cette règle permet d'autoriser le changement de sens d'une toiture tout en tenant compte du bâti existant.</p> <p>Cette règle permet de favoriser la biodiversité.</p>
<div data-bbox="152 1054 331 1134" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <div data-bbox="336 1054 1171 1134" style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e6f2ff;"> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> </div> <p>Maintien de minimum <b>30%</b> de pleine terre de la surface de la parcelle</p>	<p>L'obligation de 30% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Cette règle est donc maintenue et accentuée.</p>
<div data-bbox="152 1230 331 1310" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <div data-bbox="336 1230 1171 1310" style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e6f2ff;"> <p>Desserte par les réseaux</p> </div> <p>La collecte en points d'apport volontaire (PAV) sur l'unité foncière doit être privilégiée. Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les</p>	<p>Possibilité de s'exonérer du local OM et de l'aire de pré ramassage en cas de création de PAV.</p>



Règlement	Justification
<p>immeubles existants, il doit être créé:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective sauf en cas de PAV;</li><li>- un local encombrants.</li></ul> <p>Pour un programme neuf comprenant plus de 4 logements, une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte sauf en cas de PAV.</p>	



## B. La zone UB



PLU de 2013	PLU révisé	Justification
 <p> <input type="checkbox"/> UA  <input type="checkbox"/> UC  <input type="checkbox"/> UB  <input type="checkbox"/> UBp  <input type="checkbox"/> UBa  <input type="checkbox"/> UBb  <input type="checkbox"/> UH  <input type="checkbox"/> UF  <input type="checkbox"/> UL  <input type="checkbox"/> UP  <input type="checkbox"/> UPM  <input type="checkbox"/> N         </p>		<p>La délimitation globale de la zone UB a été ajustée de manière ponctuelle afin de se limiter strictement aux secteurs mixtes (habitat, activités, etc.), et plus denses que les quartiers pavillonnaires, situés le long d'axes structurants de la commune ou en continuité des deux secteurs anciens de Corbeil et Essonne.</p> <p>Par ailleurs, un sous-secteur UBp a été délimité. Il regroupe les secteurs de faubourg entre Corbeil et Essonne, présentant une valeur patrimoniale et paysagère particulière.</p> <p>Cette zone se caractérise par une mixité des fonctions et une densité intermédiaire entre quartiers pavillonnaires (zone UH) et secteurs de centralité (zones UA).</p> <p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques de ces secteurs (formes urbaines, densité du bâti, présence de patrimoine, présence de cœurs d'îlots verts, etc.).</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification																																																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Les destinations et sous destinations</th> <th>Autorisé</th> <th>Interdit</th> <th>Autorisé sous condition...</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Habitations :</b></td> </tr> <tr> <td>Logement</td> <td>X</td> <td></td> <td>Sous réserve du respect de l'OAP qualité de l'habitat.</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Commerces et activités de services :</b></td> </tr> <tr> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier et touristique</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b></td> </tr> <tr> <td>Locaux et bureaux des administrations publiques</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lieux de culte</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Equipements sportifs</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Exploitations agricoles et forestière :</b></td> </tr> <tr> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b></td> </tr> <tr> <td>Industrie</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...	<b>Habitations :</b>				Logement	X		Sous réserve du respect de l'OAP qualité de l'habitat.	Hébergement	X			<b>Commerces et activités de services :</b>				Artisanat et commerce de détail	X			Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			Restauration	X			Cinéma	X			Commerce de gros		X		Hébergement hôtelier et touristique	X			<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>				Locaux et bureaux des administrations publiques	X			Lieux de culte		X		Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X			Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			Salles d'art et de spectacles	X			Equipements sportifs	X			Autres équipements recevant du public	X			<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>				Exploitation agricole		X		Exploitation forestière		X		<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b>				Industrie		X		Entrepôt	X			Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		Bureau	X			Centre de congrès et d'exposition	X			<p>Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées identiques sur le fond. De nouvelles catégories ont été créées.</p> <p>Ce chapitre, tout comme pour la zone UA, prend en compte la mixité fonctionnelle de ces ensembles urbains qui accueillent de nombreuses fonctions (habitations, services, commerces, équipements, activités, etc.). Aussi, le chapitre 1 du règlement autorise la plupart des destinations. Toutefois, la fonction dominante restant la fonction résidentielle, les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans ce type de tissu urbain, et qui peuvent engendrer des nuisances, comme le commerce de gros, les exploitations agricoles et forestières, ou encore l'industrie, sont interdites.</p>
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...																																																																																																																	
<b>Habitations :</b>																																																																																																																				
Logement	X		Sous réserve du respect de l'OAP qualité de l'habitat.																																																																																																																	
Hébergement	X																																																																																																																			
<b>Commerces et activités de services :</b>																																																																																																																				
Artisanat et commerce de détail	X																																																																																																																			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X																																																																																																																			
Restauration	X																																																																																																																			
Cinéma	X																																																																																																																			
Commerce de gros		X																																																																																																																		
Hébergement hôtelier et touristique	X																																																																																																																			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>																																																																																																																				
Locaux et bureaux des administrations publiques	X																																																																																																																			
Lieux de culte		X																																																																																																																		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X																																																																																																																			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X																																																																																																																			
Salles d'art et de spectacles	X																																																																																																																			
Equipements sportifs	X																																																																																																																			
Autres équipements recevant du public	X																																																																																																																			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>																																																																																																																				
Exploitation agricole		X																																																																																																																		
Exploitation forestière		X																																																																																																																		
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b>																																																																																																																				
Industrie		X																																																																																																																		
Entrepôt	X																																																																																																																			
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X																																																																																																																		
Bureau	X																																																																																																																			
Centre de congrès et d'exposition	X																																																																																																																			

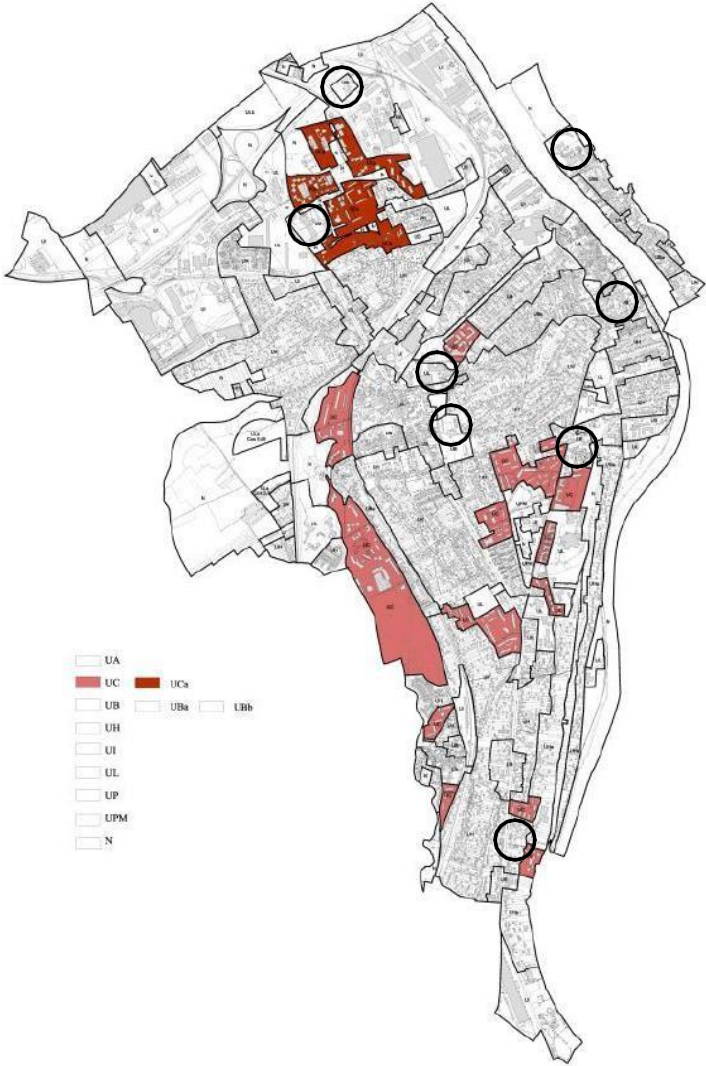
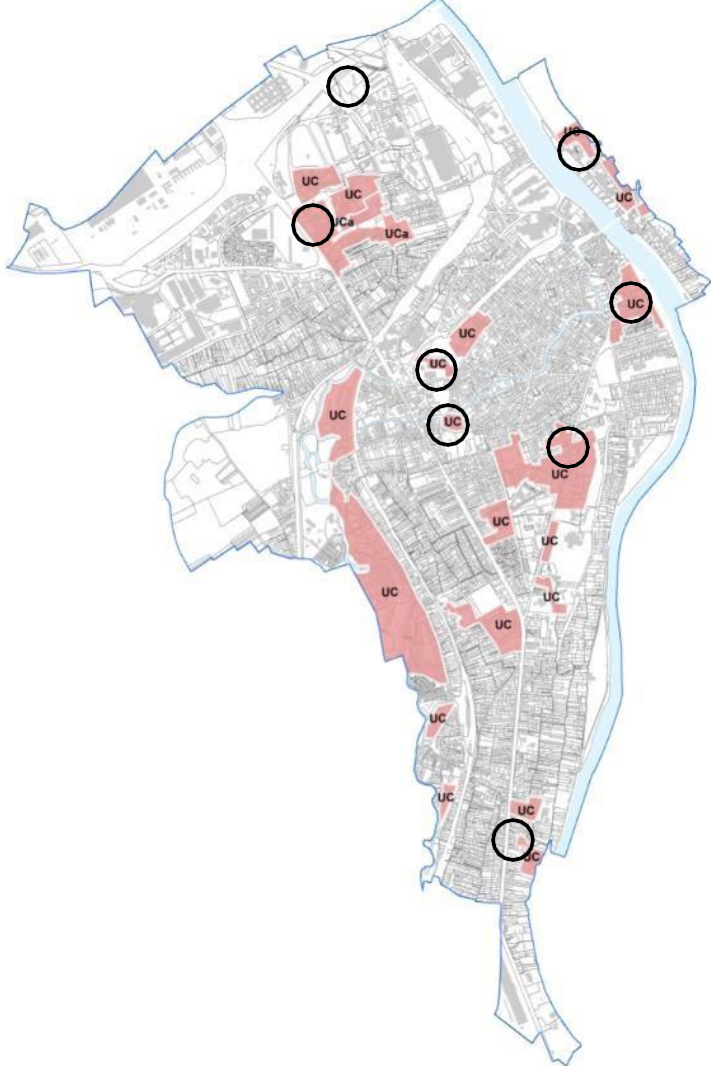
Règlement		Justification
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Le règlement de la zone UB a connu un certain nombre d'évolutions, notamment sur le secteur des faubourgs (sous-secteur UBp) de manière à prendre plus finement en compte le tissu urbain existant, à le préserver, et assurer une meilleure intégration des futures constructions.</p> <p>Le recul par rapport aux rives de l'Essonne est maintenu pour favoriser la protection des berges.</p>
<p>Recul imposé de <b>5 mètres</b> minimum de l'alignement actuel ou futur.</p> <p>Implantation en limite autorisée dans certains cas : pour cacher une héberge.</p> <p>Une marge de recul de 6 mètres par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions, surélévation, extension...</p>		
	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond</p>	<p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, différenciées sur la base d'une bande de 25 mètres, sont conservées. En effet, cela permet la protection des cœurs d'ilot et préserve les visibilitées.</p> <p>En zone UBp, des règles d'implantation spécifique sont créées afin de permettre des extensions du bâti existant.</p>
<p><u>Dans une bande de 25 mètres</u> : les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre ou en recul et en recul de la limite de fond de parcelle.</p> <p><u>Au-delà de la bande de 25 mètres</u> : les constructions doivent être implantées en recul</p> <p><u>Zone UBp</u> : Les constructions doivent s'implanter en recul de toutes les limites ou en limite si la construction peut s'adosser à une construction de dimension suffisante pour qu'elles'insère dans les héberges existantes.</p> <p>Toutefois, des extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la construction mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 12 mètres et sans dépasser le gabarit existant.</p> <p>Au-delà de ces 12 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur de façade supérieure à 5 mètres.</p> <p>La marge de recul minimum doit être égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en l'absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l'égout, avec un minimum de 3 mètres,</li> <li>- en cas de vue(s) directe(s) : la hauteur à l'égout, avec un minimum de 8 mètres.</li> </ul>		

Règlement	Justification
<p><b>Secteur UBa</b> : les constructions peuvent s’implanter en limite de propriété à condition que la limite en question soit située à moins de 12 mètres de l’alignement d’une voie et que la construction ne dépasse une hauteur de R+1+C.</p> <p><b>En cas de retrait</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en l’absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l’égout, avec un minimum de <b>3 mètres</b>,</li> <li>- en cas de vue(s) directe(s) : la hauteur à l’égout, avec un minimum de <b>8 mètres</b>.</li> </ul> <p><b>Règle spécifique pour gérer les transitions avec la zone UH</b> : Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la hauteur à l’égout avec un minimum de 8 mètres</p>	<p>Une règle spécifique est maintenue en zone UBa afin de permettre la réalisation des constructions dans le cadre de la ZAC en cours d’aménagement de la Montagne des Glaises.</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>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.</p>
	<p>L’implantation des constructions sur un même terrain</p>
<p><b>En zone UB</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait égal à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de <b>12 mètres</b></li> <li>- Retrait égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de <b>6 mètres</b> dans le cas de façades ne comportant pas de vues directes</li> </ul>	<p>Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour protéger les vis-à-vis en cas de vues directes.</p>
	<p>L’emprise au sol maximale des constructions</p>
<p><b>En zone UB</b> :</p> <p>Emprise au sol maximum de <b>40%</b></p> <p><b>En zone UBa</b> :</p> <p>Emprise au sol maximum de <b>50%</b></p> <p><b>En zone UBp</b> :</p> <p>Emprise au sol maximum de <b>35%</b></p>	<p>Pour rester cohérent avec le caractère urbain et les densités existantes sur la zone UB, l’emprise au sol de 40% est maintenue. Toutefois, celle-ci est légèrement baissée au sein de la zone UBp qui correspond à un tissu de faubourg avec une présence importante de jardins. Cet ajustement de la règle vise à mieux prendre en compte l’existant et à préserver ces espaces verts de jardin. Enfin, toujours pour permettre la poursuite de la réalisation du projet urbain Montagne des Glaises, une emprise spécifique, plus importante, est maintenue au sein du sous-secteur UBa.</p>



Règlement		Justification
	<p>La hauteur des constructions</p>	<p>La règle de hauteur, équivalente à R+2+combles, correspond bien au caractère de la zone et permet de garantir une intégration harmonieuse des futures constructions dans le tissu urbain existant. Elle est donc maintenue.</p> <p>Au sein du sous-secteur UBp, une règle spécifique est introduite via un secteur de hauteur spécifique. Celle-ci vise à préserver certains ensembles, linéaires, rues, qui accueillent un bâti ancien et patrimonial en R+1+comble correspondant, pour la plupart, à des maisons bourgeoises ou de villégiature.</p> <p>Un autre secteur de hauteur spécifique est identifié au niveau de la place Salvandy. Il a pour objectif de permettre la « finalisation » de la place en accueillant des constructions légèrement plus grandes aux abords de la place en face des deux programmes récents ou en cours.</p> <p>Enfin, toujours dans un souci d'une transition douce entre ces secteurs denses et les quartiers pavillonnaires, une hauteur spécifique, plus basse, s'applique dans une bande le long des zones UH.</p> <p>Cette règle permet d'autoriser le changement de sens d'une toiture tout en tenant compte du bâti existant.</p>
<p>En cas de décaissement : la hauteur maximum se calcule par rapport au terrain fini. Le décaissement est limité à 1 m maximum sauf pour les rampes d'accès véhicules au sous-sol.</p> <p>En cas de remblaiement : la hauteur maximum se calcule par rapport au terrain naturel. Le remblaiement est limité à 1 m maximum sauf pour les rampes d'accès véhicules au sous-sol.</p> <p><u>En zone UB :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>9 mètres</b> à l'égout</li> <li>- <b>12 mètres</b> au faitage ou à l'attique</li> </ul> <p><u>En zone UBp :</u></p> <p>Le long des linéaires de hauteur spécifique identifié sur le plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>7 mètres</b> à l'égout</li> <li>- <b>10 mètres</b> au faitage ou à l'attique</li> </ul> <p><u>Secteur de hauteur spécifique de la place Salvandy :</u></p> <p>A l'intérieur du secteur de hauteur spécifique identifié sur le plan de zonage la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3+A ou C, et <b>17 mètres</b> maxi. Hauteur maxi. ne pouvant être utilisée que sur 50% de l'emprise au sol autorisée et donner prioritairement sur la place Salvandy.</p> <p><u>Règle spécifique pour gérer les transitions avec la zone UH :</u> dans une bande de 20 m comptée à partir de la limite, la hauteur des constructions ne peut excéder <b>10 mètres</b>.</p>		
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p><u>Les toitures :</u></p> <p>Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : elles doivent tenir compte des particularités morphologiques</p>		


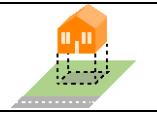

Règlement		Justification
<p>marquantes des constructions avoisinantes.</p> <p><u>Les autres clôtures :</u>            En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie vive. Des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune (hérisson...) devront être créées.</p>		<p>Cette règle permet de favoriser la biodiversité.</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p><u>En zone UB</u> : <b>40%</b> minimum  <u>En zone UBp</u> : <b>50%</b> minimum            Pas de minimum en UBa</p>		<p>Pour traduire les orientations du PADD, particulièrement volontariste sur le plan environnemental, la part minimum de pleine terre imposée a été augmentée de 30% à 40%.            Elle est encore plus importante (50%) en zone UBp afin de préserver l'identité paysagère de ce secteur.            Ces règles permettent également de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.</p>
	<p>Desserte par les réseaux</p>	
<p>La collecte en points d'apport volontaire (PAV) sur l'unité foncière doit être privilégiée.</p> <p>Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective sauf en cas de PAV;</li> <li>- un local encombrants.</li> </ul> <p>Pour un programme neuf comprenant plus de 4 logements, une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte sauf en cas de PAV.</p>		<p>Possibilité de s'exonérer du local OM et de l'aire de pré ramassage en cas de création de PAV.</p>

## C. La zone UC


PLU de 2013	PLU révisé	Justification
		<p>La zone UC, qui correspond aux secteurs d'habitat collectif constitués ainsi qu'aux opérations de renouvellement urbain, n'a que peu évolué dans ses limites. Quelques ajustements ponctuels ont été faits de manière à mieux prendre en compte la réalité de l'occupation du sol ainsi que pour intégrer des opérations qui ont été récemment réalisées.</p> <p>Le sous-secteur UCa qui correspond au secteur de projet Montagne des Glaises a été conservé pour permettre la poursuite et la finalisation du projet.</p> <p>Un sous-secteur UCb est créé pour le NPNRU des Tarterêts</p> <p>Ces zones ont un caractère essentiellement résidentiel même si elles accueillent ponctuellement des commerces, activités, bureaux et équipements.</p> <p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de permettre des évolutions et des améliorations de ces quartiers, notamment en permettant la poursuite d'opération de requalification urbaine (Tarterêts, Montconseil), mais aussi de poursuivre la mise en œuvre de projets urbains tel que la Montagne des Glaises ou la Papeterie.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification																																																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Les destinations et sous destinations</th> <th>Autorisé</th> <th>Interdit</th> <th>Autorisé sous condition...</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Habitation :</b></td> </tr> <tr> <td>Logement</td> <td>X</td> <td></td> <td>Sous réserve du respect de l'OAP qualité de l'habitat.</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Commerces et activités de services :</b></td> </tr> <tr> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier et touristique</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b></td> </tr> <tr> <td>Locaux et bureaux des administrations publiques</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lieux de culte</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Equipements sportifs</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Exploitations agricoles et forestière :</b></td> </tr> <tr> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b></td> </tr> <tr> <td>Industrie</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cuisine dédiée à la vente en ligne</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Centre de congrès et d'exposition</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...	<b>Habitation :</b>				Logement	X		Sous réserve du respect de l'OAP qualité de l'habitat.	Hébergement	X			<b>Commerces et activités de services :</b>				Artisanat et commerce de détail	X			Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			Restauration	X			Cinéma	X			Commerce de gros		X		Hébergement hôtelier et touristique	X			<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>				Locaux et bureaux des administrations publiques	X			Lieux de culte		X		Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X			Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			Salles d'art et de spectacles	X			Equipements sportifs	X			Autres équipements recevant du public	X			<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>				Exploitation agricole		X		Exploitation forestière		X		<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b>				Industrie		X		Entrepôt	X			Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		Bureau	X			Centre de congrès et d'exposition	X			<p>Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées identiques sur le fond. De nouvelles catégories ont été créées.</p> <p>En effet, même si ces quartiers sont à dominante résidentielle, ils accueillent diverses fonctions urbaines telles que du commerce, des équipements, des activités, bureaux, etc. Ce chapitre prend en compte cette mixité fonctionnelle et autorise donc la plupart des destinations. Toutefois, les destinations qui peuvent engendrer des nuisances au sein de ces quartiers majoritairement résidentiels, comme le commerce de gros, les exploitations agricoles et forestières, ou encore l'industrie, sont interdites.</p>
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...																																																																																																																	
<b>Habitation :</b>																																																																																																																				
Logement	X		Sous réserve du respect de l'OAP qualité de l'habitat.																																																																																																																	
Hébergement	X																																																																																																																			
<b>Commerces et activités de services :</b>																																																																																																																				
Artisanat et commerce de détail	X																																																																																																																			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X																																																																																																																			
Restauration	X																																																																																																																			
Cinéma	X																																																																																																																			
Commerce de gros		X																																																																																																																		
Hébergement hôtelier et touristique	X																																																																																																																			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>																																																																																																																				
Locaux et bureaux des administrations publiques	X																																																																																																																			
Lieux de culte		X																																																																																																																		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X																																																																																																																			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X																																																																																																																			
Salles d'art et de spectacles	X																																																																																																																			
Equipements sportifs	X																																																																																																																			
Autres équipements recevant du public	X																																																																																																																			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>																																																																																																																				
Exploitation agricole		X																																																																																																																		
Exploitation forestière		X																																																																																																																		
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b>																																																																																																																				
Industrie		X																																																																																																																		
Entrepôt	X																																																																																																																			
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X																																																																																																																		
Bureau	X																																																																																																																			
Centre de congrès et d'exposition	X																																																																																																																			

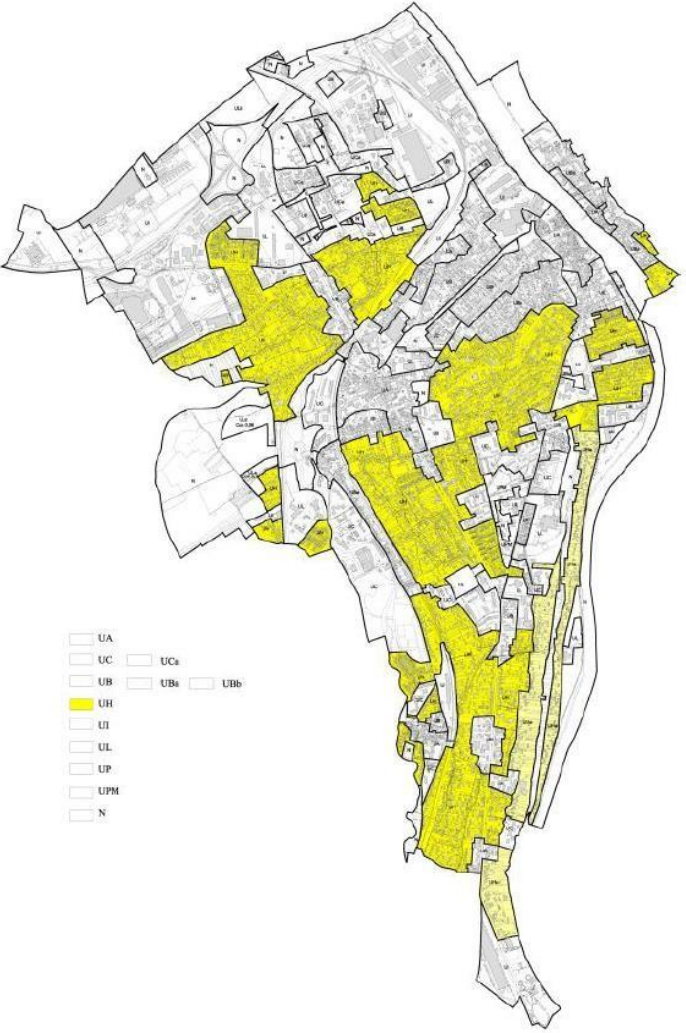
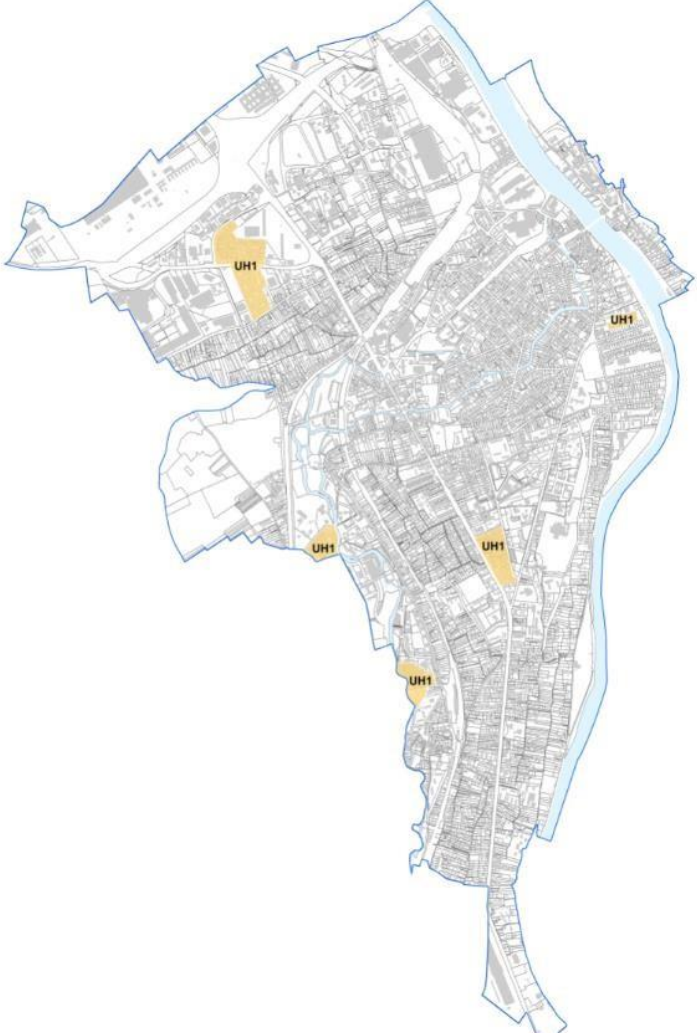
Règlement		Justification
	<p align="center">Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Le règlement de la zone UC n'a que peu évolué.</p> <p>La règle d'alignement, correspondant à la typologie de la zone, est conservée pour maintenir la cohérence de la zone.</p> <p>Le recul par rapport aux rives de l'Essonne est maintenu pour favoriser la protection des berges.</p> <p>Le sous-secteur UCa bénéficie volontairement d'une souplesse afin de permettre la poursuite et la finalisation du projet urbain de la Montagne des Glaises.</p>
<p>En UC et UCb, Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de <b>3 mètres</b> minimum.</p> <p><u>Zone UCa</u> : non réglementé</p> <p>Sur la rue Emile Zola, un recul spécifique de 10 mètres doit être respecté, côté impair du n°39 à 53.</p> <p>Dans la marge de recul, sont autorisés, les escaliers desservant un rez-de-chaussée, un perron, une marquise, une piscine, les locaux techniques.</p> <p>Une marge de recul de <b>6 mètres</b> par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions, surélévation, extension...</p> <p>Pour la phase 4 de l'OAP Papeterie, une marge de recul de <b>10 mètres</b> par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions</p>		
	<p align="center">L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 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.</p> <p>Les distances de recul sont maintenues car elles permettent d'offrir un ensoleillement suffisant et d'accueillir des circulations de desserte entre les bâtiments et la limite. Des règles spécifiques plus souples pour les annexes ont été créées</p> <p>La distance en cas d'absence de vue directe est moins importante en zone UCa afin de permettre la réalisation du projet Montagne des Glaises.</p>
<p>Recul obligatoire au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En l'absence de vue directe : la moitié de la hauteur à l'égout (attique comprise), avec un minimum de <b>4 mètres</b> (et <b>2,5 mètres</b> en UCa),</li> <li>- En cas de vue(s) directe(s) : la hauteur à l'égout (attique comprise), avec un minimum de <b>8 mètres</b>,</li> </ul> <p>Zone UCa : Les constructions doivent être implantées en recul des limites</p> <p><u>Règle spécifique pour gérer les transitions avec la zone UH</u> : Si la limite correspond à une limite entre la zone UC et la zone UH, la marge de recul sera au minimum de <b>15 mètres</b>.</p> <p><u>Les constructions annexes</u> :</p> <p>Elles peuvent s'implanter sur les limites à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la longueur implantée sur les limites n'exécède pas 6 mètres ;</li> </ul>		

Règlement		Justification
<ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres ;</li> <li>- aucune vue directe ne soit créée.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une implantation en recul, elles doivent respecter les marges de recul suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en l'absence de vue directe : 1 mètre minimum de la limite ;</li> <li>- en cas de vue(s) directe(s) : 4 mètres minimum de la limite.</li> </ul>		<p>Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour permettre la protection des vis-à-vis, dégager les vues eut assurer un ensoleillement suffisant des logements.</p> <p>Par ailleurs, la règle de la zone UCa, zone qui avait été créée pour le projet Montagne des Glaises, n'a pas évolué afin de garantir sa poursuite et finalisation.</p> <p>La règle d'emprise au sol est maintenue. En effet, elle est cohérente avec le caractère urbain et relativement dense de la zone et elle permet une certaine densification, notamment pour assurer la poursuite des opérations de requalification et de renouvellement urbain.</p> <p>De plus, et pour les mêmes raisons qu'à l'article précédent, la règle spécifique à la zone UCa, qui avait été créée pour permettre le projet Montagne des Glaises, est conservée.</p> <p>Une emprise au sol spécifique est créée pour le nouveau sous-secteur UCb correspondant au NPNRU des Tarterêts et pour la phase 4 de l'OAP</p>
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
<p>Marge de recul égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retrait égal à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de <b>8 mètres</b></li> <li>- Retrait égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de <b>4 mètres</b> dans le cas de façades ne comportant pas de vues directes</li> </ul> <p>En zone UCa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>8 mètres</b> minimum en cas de vue directe</li> <li>- <b>4 mètres</b> minimum en cas d'absence de vue</li> </ul>		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>En zone UC : emprise au sol maximum de <b>50%</b></p> <p>En zone UCa : Emprise au sol maximum de <b>60%</b></p> <p>En zone UCb/phase 4 de l'OAP Papeterie : emprise au sol maximum de 35%</p>		
	La hauteur des constructions	

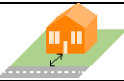

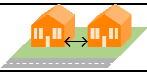

Règlement	Justification
<p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>16 mètres</b> au point le plus haut</li> </ul> <p><u>Règles particulières au sous-secteur UCa et la phase 4 de l'OAP Papeterie :</u>            La hauteur maximale des constructions ne peut excéder <b>18 mètres</b> au point le plus haut</p> <p><u>Règles particulières au sous-secteur UCb</u>            La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 mètres au point le plus haut</p> <p><u>Règle spécifique pour gérer les transitions avec la zone UH :</u> dans une bande de 6 mètres comptée à partir de la limite, la hauteur maximale ne peut excéder <b>12 mètres</b>.</p> <div data-bbox="152 643 331 722" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <div data-bbox="342 643 1173 722" style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e6f2ff;"> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> </div>	<p>Papeterie.            La règle de hauteur, correspondant au caractère résidentiel sous forme d'habitat collectif de la zone, est maintenue. En effet, la hauteur de R+3+comble correspondant bien à la typologie des constructions de la zone.</p> <p>Toujours pour permettre la poursuite et finalisation du projet Montagne des Glaises, la règle spécifique de la zone UCa est maintenue.</p> <p>La hauteur spécifique fixée en limite de la zone UH est également maintenue. Elle permet de favoriser les transitions en termes de hauteur entre les zones denses et pavillonnaires.</p>
<p>Les clôtures sur rue :</p> <p>Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein compris entre 50 cm et 1 mètre surmonté d'un dispositif horizontal ou vertical.</p> <p>En UCb, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif vertical ou horizontal ajouré (type grille) doublé d'une haie vive.</p> <p>Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'un mur anciens en pierres.</p> <p><u>Les autres clôtures :</u>            En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie vive. Des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune (hérisson...) devront être créées.</p>	<p>Une règle spécifique au sous-secteur UCb est créée pour le NPNRU.</p> <p>Cette règle permet de favoriser la biodiversité.</p>
<div data-bbox="152 1257 331 1337" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <div data-bbox="342 1257 1173 1337" style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e6f2ff;"> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> </div> <p>Maintien de minimum <b>30%</b> de pleine terre de la surface de la parcelle</p>	<p>L'obligation de 30% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Cette règle</p>




Règlement		Justification
	Desserte par les réseaux	est donc maintenue.
<p>La collecte en points d'apport volontaire (PAV) sur l'unité foncière doit être privilégiée.</p> <p>Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective sauf en cas de PAV;</li><li>- un local encombrants.</li></ul> <p>Pour un programme neuf comprenant plus de 4 logements, une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte sauf en cas de PAV.</p>		<p>Possibilité de s'exonérer du local OM et de l'aire de pré ramassage en cas de création de PAV</p>

## D. La zone UH1

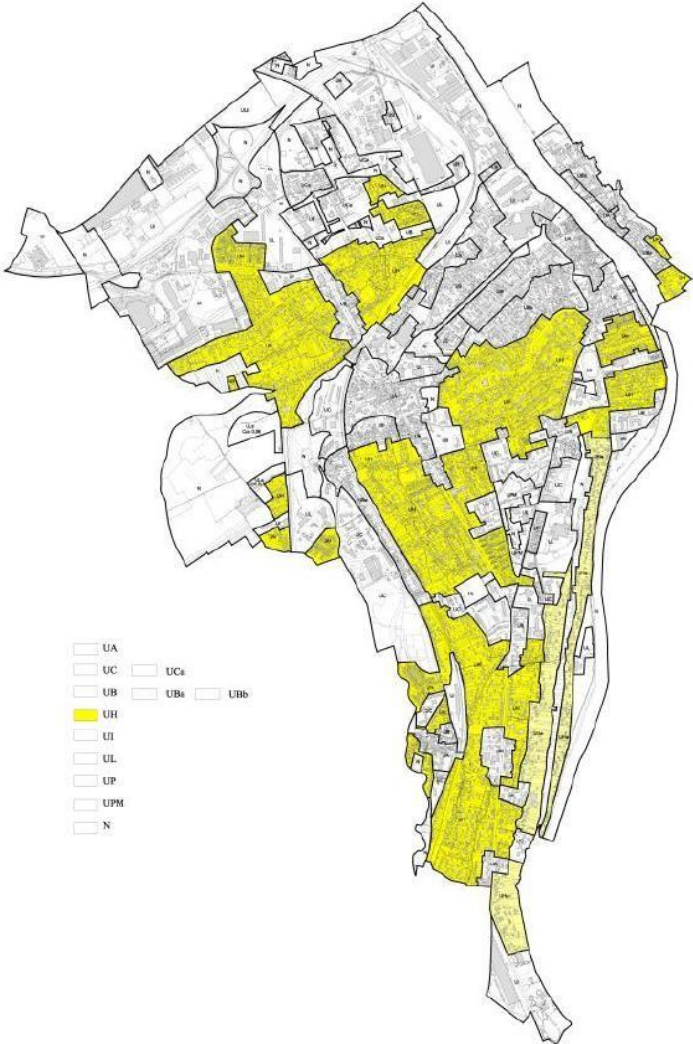
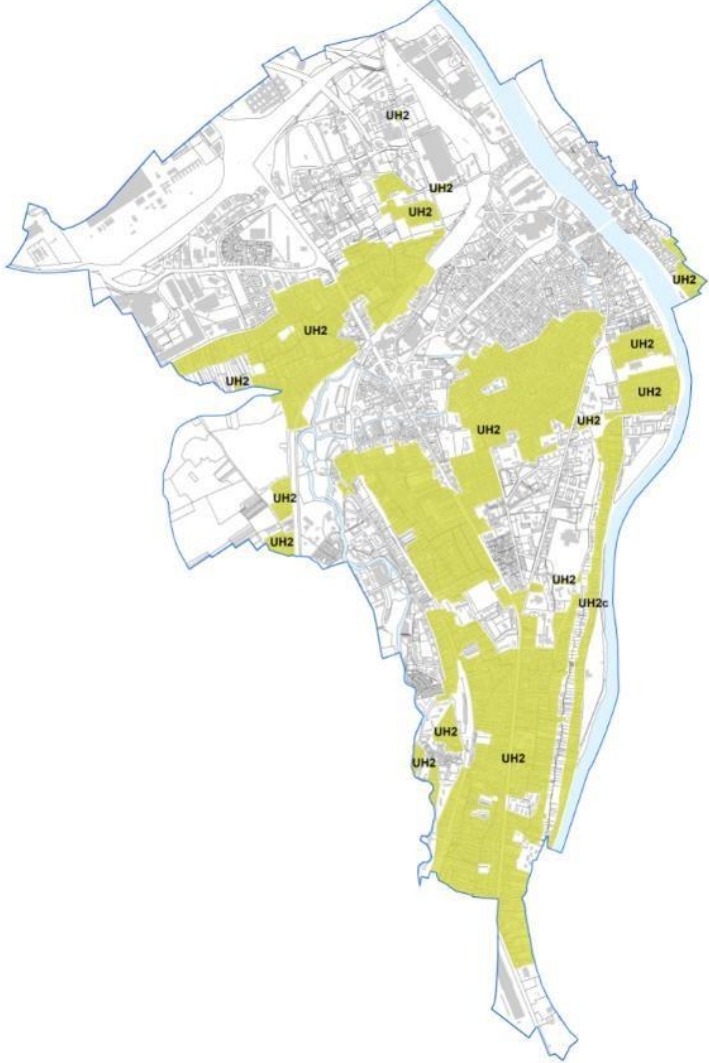
PLU de 2013	PLU révisé	Justification
		<p>La zone UH1 a été créée dans le cadre de la révision du PLU. Elle correspond aux secteurs d'habitat individuel dense, réalisés sous forme d'opérations d'ensemble. Il s'agit de secteurs entièrement urbanisés, selon une organisation très spécifique et ne laissant pas de possibilité d'accueillir de nouvelles constructions.</p> <p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de permettre de légères évolutions des constructions existantes dans le respect des caractéristiques de ces ensembles et de leur composition urbaine.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...	
<b>Habitation :</b>				<p>Ces ensembles urbains sont entièrement bâtis et constitués. Ils ne présentent aucun potentiel en termes de construction nouvelle. L'objectif retenu est de simplement permettre une certaine souplesse pour les constructions existantes en termes d'extension, agrandissement. De nouvelles catégories ont été créées.</p> <p>Ainsi, le règlement n'autorise aucune nouvelle construction dans cette zone et seules les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées.</p>
Logement			...de constituer une extension des constructions d'origines et/ou une annexe.	
Hébergement		X		
<b>Commerces et activités de services :</b>				
Artisanat et commerce de détail		X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Restauration		X		
Cinéma		X		
Commerce de gros		X		
Hébergement hôtelier et touristique		X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X			
Lieux de culte		X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs	X			
Autres équipements recevant du public	X			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière		X		
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b>				
Industrie		X		
Entrepôt		X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition		X		

Règlement		Justification
<b>Seules les extensions sont autorisées</b>		<p>Ce sous-secteur a été créé dans le cadre de la révision du PLU et son règlement entièrement élaboré.</p> <p>Les extensions limitées sont autorisées pour permettre l'évolution du bâti existant.</p> <p>La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a pour objectif d'encadrer les possibilités d'implantation des extensions de manière à ce qu'elles s'intègrent bien dans le prolongement des constructions existantes et ainsi qu'elles s'insèrent au mieux dans le tissu urbain existant fortement constitué.</p> <p>Des distances minimum de retrait sont à respecter depuis la limite de fond de parcelle ou en cas de vues pour garantir une bonne intégration de ces extensions.</p> <p>Dans la mesure où seules les extensions sont autorisées, ce chapitre ne réglemente que les distances de retrait entre les constructions principales existantes et les éventuelles futures annexes de manière à s'assurer que celles-ci de soient pas implantées trop près des constructions principales.</p> <p>La règle d'emprise au sol a pour objectif de permettre la réalisation d'un agrandissement ou d'une pièce supplémentaire en restant adaptée à ce que peuvent accueillir les parcelles existantes, souvent de petite taille au sein de ces ensembles.</p>
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
<p>Seules les extensions des constructions existantes à rez-de-chaussée et annexes sont autorisées et doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.</p> <p>Dans la marge de recul, sont autorisés, les escaliers desservant un rez-de-chaussée, un perron, une marquise, un garage, un sas d'entrée, une piscine et un carport.</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	
<p>Les extensions sont autorisées à l'arrière des constructions, dans le prolongement des pignons existants uniquement</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
<p>La construction de plusieurs bâtiments est interdite sur un même terrain ou un même lot hors annexes.</p>		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>L'emprise au sol de toutes les constructions est fixée à 40 % maximum.</p>		

	<p>La hauteur des constructions</p>	<p>La règle de hauteur des constructions a été établie de manière à s'assurer que les extensions s'intègrent bien dans la continuité des constructions existantes et impactent le moins possible la composition urbaine globale de ces ensembles.</p> <p>Cette règle permet d'autoriser le changement de sens d'une toiture tout en tenant compte du bâti existant.</p> <p>Cette règle permet de favoriser la biodiversité.</p> <p>L'objectif de cette règle est de s'assurer que, au-delà de l'extension qui peut être faite, les terrains conservent toutefois une part de vrai jardin avec de la pleine terre.</p>
<p>La hauteur maximale des extensions des constructions principales ne peut excéder la hauteur de la construction existante</p>		
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p><u>Les toitures :</u>          Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : elles doivent tenir compte des particularités morphologiques marquantes des constructions avoisinantes.</p> <p><u>Les autres clôtures :</u>          En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie vive. Des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune (hérisson...) devront être créées.</p>		
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>Maintien de minimum <b>30 %</b> de pleine terre</p>		



## E. La zone UH2

PLU de 2013	PLU révisé	Justification
		<p>La zone UH2, qui correspond aux quartiers d'habitat individuel, a été revue à la marge dans ses limites par rapport au PLU de 2013. En effet, elle a été légèrement agrandie de manière à bien intégrer et préserver l'ensemble des quartiers pavillonnaires.</p> <p>Cette zone se caractérise par un habitat peu dense qui laisse place à des espaces verts de jardins qui participent d'une réelle trame verte à l'échelle du territoire et de la qualité paysagère de ces quartiers.</p> <p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont donc pour objectif de préserver les caractéristiques de ces secteurs (formes urbaines pavillonnaires, présence de jardins et espaces verts, etc.).</p> <p>Un sous-secteur spécifique UH2c est identifié de manière à prendre en compte les particularités et enjeux liés aux coteaux que ce soit sur le plan environnemental (secteur à forte pente, en bordure de Seine, présentant des risques inondations) ou paysagers (coteau boisé).</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...	
<b>Habitation :</b>				<p>Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées ont légèrement évolué par rapport au PLU de 2013. De nouvelles catégories ont été créées.</p> <p>En effet, le règlement vise à préserver le cadre de vie de ces quartiers très majoritairement résidentiels. Ainsi, seules les constructions à destination de logements ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés. Toutes les autres destinations, qui pourraient compromettre l'équilibre et la qualité de vie de ces secteurs sont interdites. Toutefois, afin de maintenir les quelques polarités commerciales ou d'artisanat présentes au sein des quartiers, notamment le long des principaux axes structurants, des linéaires spécifiques ont été identifiés sur le plan de zonage où le commerce, l'artisanat et les activités de services sont autorisés. En complément, le règlement autorise le changement de destination d'une construction existante vers des activités de service, et cela dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'un seul tenant. Cette disposition vise à permettre l'implantation ponctuelle de petites structures économiques qui ne remettent pas en cause l'équilibre de ces quartiers très largement résidentiels.</p> <p>Par ailleurs, seuls les logements d'au moins 85 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés. Cette disposition a pour objectif de maintenir le rôle que ces quartiers ont dans la diversité du parc de logements de la commune. En effet, la production de logements neufs dans les opérations d'envergure qui ont vu le jour ces dernières années, ou en cours de réalisation, participent à la production de petits et moyens logements. Or, pour maintenir une diversité de types et tailles de logements, et ainsi maintenir un parc de logements permettant le parcours résidentiel (la réponse adaptée en termes de logements aux besoins à différents stades de la vie) sur le territoire, il est important de continuer à produire des grands logements familiaux. Ces quartiers pavillonnaires sont particulièrement propices à l'accueil de ce type de logements.</p> <p>Concernant la disposition qui limite les constructions à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'un seul tenant, il s'agit de garantir une forme urbaine</p>
Logement			...conformément aux dispositions de l'article L151-14 du CU, de présenter au moins <b>85m<sup>2</sup></b> de surface de plancher par logement et sans dépasser <b>300 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher d'un seul tenant pour l'ensemble du bâti.	
Hébergement		X		
<b>Commerces et activités de services :</b>				
Artisanat et commerce de détail			...d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser <b>300 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher d'un seul tenant pour l'ensemble du bâti.	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			...d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser <b>300 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher d'un seul tenant. Ou de constituer un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (17/10/2019) dans la limite de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher d'un seul tenant pour l'ensemble du bâti.	
Restauration			...d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser <b>300 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher d'un seul tenant pour l'ensemble du bâti.	
Cinéma		X		
Commerce de gros		X		
Hébergement hôtelier et touristique		X		

Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Lieux de culte		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôts			... d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher d'un seul tenant pour l'ensemble du bâti.
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Bureau			... d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher d'un seul tenant pour l'ensemble du bâti.
Centre de congrès et d'exposition		X	

respectueuse de l'identité de ces ensembles pavillonnaires.

	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone UH a été revu de manière significative pour traduire au mieux les orientations du PADD.
	<p>Retrait de <b>7 mètres</b> minimum</p> <p>Sur la rue Emile Zola, un recul spécifique de 10 mètres doit être respecté, côté impair du n°39 à 53.</p> <p>En cas de propriété en angle de deux voies, un garage pourra être autorisé dans la marge de recul d'une des deux voies avec un recul de 5 mètres minimum.</p> <p>Une marge de recul de <b>6 mètres</b> par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions, surélévation, extension...</p> <p><u>Règle particulière :</u> S'il existe sur le terrain une construction existante ne respectant pas la marge de recul par rapport à la voie, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle en hauteur et/ou à l'horizontale sur une longueur de 12 mètres maximum sans dépasser le gabarit existant. Toutefois, un rehaussement de toiture pourra être accepté dans la limite d'1 mètre maximum.</p>	<p>Le principe d'un recul obligatoire, qui correspond à la typologie de la zone, est conservé. En revanche, le recul a été augmenté (de 5 à 7 mètres) afin de préserver le caractère vert de ces quartiers avec des jardins à l'avant des constructions, une exception est faite pour les terrains situés en angle de rues. Cela a aussi pour objectif d'inciter les habitants à stationner leurs véhicules sur leur terrain.</p> <p>Le recul par rapport aux rives de l'Essonne est maintenu pour favoriser la protection des berges.</p>
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	

Règle :

Retrait de toutes les limites.

- **4 mètres** minimum si pas d'ouvertures
- **10 mètres** minimum si présence d'une ou plusieurs ouvertures
- **12 mètres** minimum depuis au moins l'une des limites séparatives

Règle particulière :

Souplesse pour les terrains étroits existants : implantation sur 1 limite séparative latérale possible

Pour les terrains existants non bâtis, la marge de recul à respecter :

- en l'absence de vue directe : **2,50 mètres** de la limite ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **8 mètres** de la limite

Règle spécifique au sous-secteur UH2c :

Les constructions doivent s'implanter en recul de **20 mètres** minimum depuis les limites de zone N, d'espace boisé classé (EBC) et d'espace vert protégé.


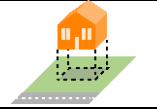

Les constructions principales existantes :

La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été revue entièrement. Il s'agit désormais d'une règle unique qui impose un retrait depuis toutes les limites séparatives avec des distances revues à la hausse.

Cette règle permet de préserver des espaces verts de jardin généreux qui caractérisent ces quartiers et cette zone. Elle permet également la protection des vis-à-vis, de dégager les vues ou encore d'assurer un ensoleillement suffisant des logements.

Le règlement intègre toutefois une souplesse sur les terrains étroits existants en permettant l'implantation sur une des limites. Cela a pour objectif de ne pas bloquer toute constructibilité sur ces terrains, tout en limitant les divisions parcellaires qui engendrent une imperméabilisation des sols.

Une règle de retrait spécifique sur le secteur des coteaux de la Seine (sous-secteur UH2c est introduite depuis la zone N, les EBC et les EVP afin de préserver des espaces tampon avec ce corridor écologique et la présence d'espaces verts et de roches calcaires importante. De plus, cela se justifie par une déclivité importante (+30%) sur ce secteur.

<p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et présente une hauteur de 4 mètres,</li> <li>- un rehaussement de toiture pourra être accepté dans la limite d'1 mètre maximum.</li> </ul>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Distance minimale fixée à <b>20 mètres</b> minimum mesurée en tout point des constructions		<p>Les marges de recul entre des constructions sur un même terrain ont été largement augmentées de manière à être cohérentes avec les retraits imposés à l'article précédent et dans le but de ne pas inciter aux divisions parcellaires qui ont pour conséquence une consommation des espaces verts et une imperméabilisation des sols.</p> <p>L'emprise au sol maximale a été réduite (de 35% à 30%) ce qui est davantage cohérent avec la réalité d'occupation des sols de cette zone et qui permettra de mieux protéger les espaces verts.</p> <p>Sur le secteur des coteaux UH2c, où les risques d'inondations sont élevés, l'emprise au sol est fixée à 15% afin d'éviter l'imperméabilisation des sols et un ruissellement trop important sur ces terrains situés entre le niveau de la Seine, en contrebas d'un coteau très pentu, et le coteau en question.</p> <p>La règle de hauteur (R+1+comble maximum), correspondant au caractère résidentiel sous forme d'habitat individuel de la zone, est maintenue. Seule la hauteur au faitage a été légèrement baissée (de 10 m à 9 m) pour éviter des toitures trop imposantes.</p>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Emprise au sol maximum de <b>30 % maximum</b>		
<b>En sous-secteur UH2c</b> , cette emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à <b>15% maximum</b> .		
	La hauteur des constructions	
<p>En cas de décaissement : la hauteur maximum se calcule par rapport au terrain fini. Le décaissement est limité à 1 m maximum sauf pour les rampes d'accès véhicules au sous-sol.</p> <p>En cas de remblaiement : la hauteur maximum se calcule par rapport au terrain naturel. Le remblaiement est limité à 1 m maximum sauf pour les rampes d'accès véhicules au sous-sol.</p>		

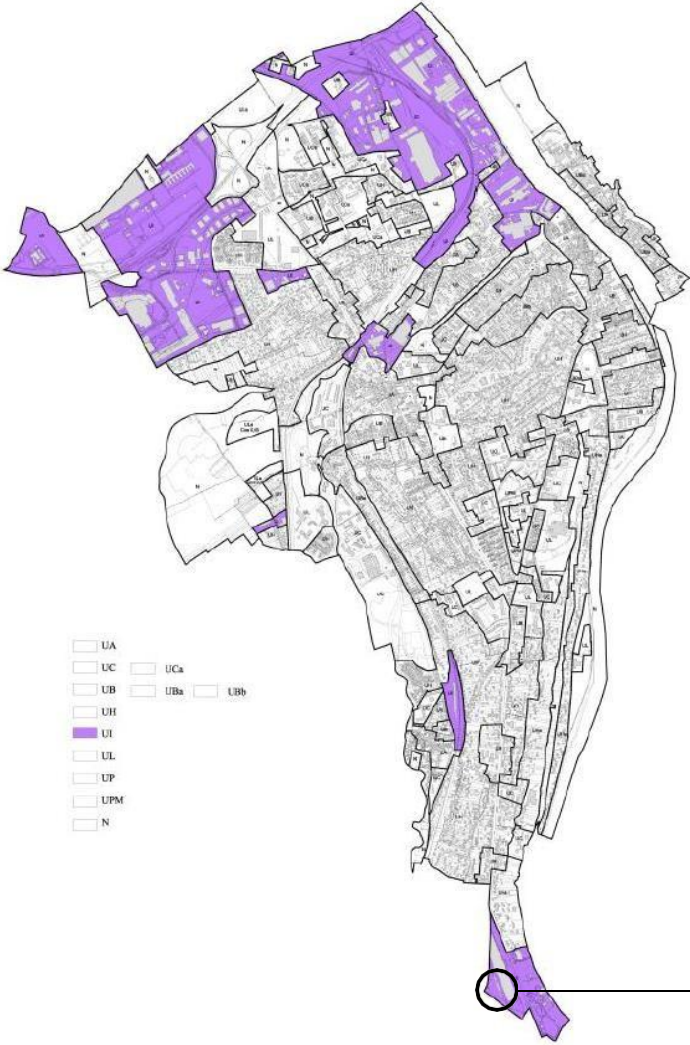
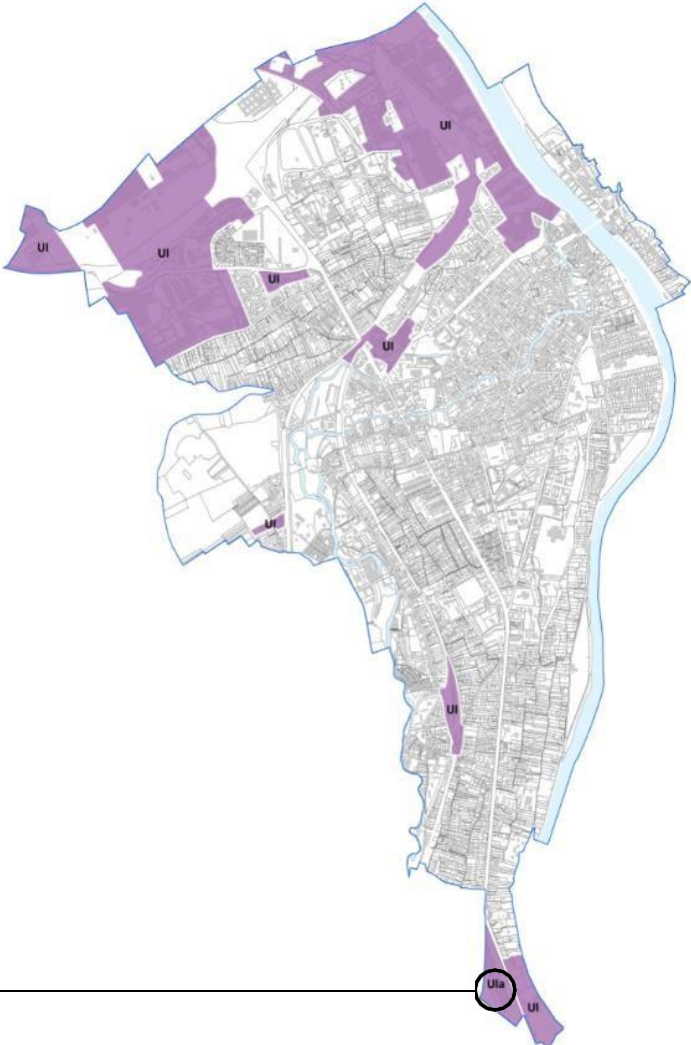
<p><b>6 mètres</b> à l'égout  <b>9 mètres</b> au faitage ou à l'attique</p> <div data-bbox="152 272 331 352"> </div> <div data-bbox="342 272 1171 352" style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px;">       Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère     </div> <p><u>Les toitures :</u>        Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification :        elles doivent tenir compte des particularités morphologiques marquantes des constructions avoisinantes.</p> <p><u>Les autres clôtures :</u>        En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie vive. Des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune (hérisson...) devront être créées.</p>	<p>Cette règle permet d'autoriser le changement de sens d'une toiture tout en tenant compte du bâti existant</p> <p>Cette règle permet de favoriser la biodiversité.</p>
<div data-bbox="152 770 331 850"> </div> <div data-bbox="342 770 1171 850" style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px;">       Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions     </div>	
<p><b>50 %</b> minimum de pleine terre</p> <p><b>En sous-secteur UH2c</b>, cette part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à <b>60 %</b>.</p>	<p>L'obligation de pleine terre a été largement augmentée (de 30% à 50 %). Cela traduit une orientation forte du PADD de maintien des espaces verts à l'intérieur de ces quartiers et ainsi du maintien de leur rôle, que ce soit en termes paysagers mais aussi environnementaux (maintien des corridors écologiques, de la trame verte, de surfaces perméables pour l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, etc.).</p> <p>Sur le secteur des coteaux UH2c, où les risques d'inondations sont élevés, la part de pleine terre est fixée à 60% afin d'éviter l'imperméabilisation des sols et un ruissellement trop important sur ces terrains situés entre le niveau de la Seine, en contrebas d'un coteau très pentu, et le coteau en question.</p>
<div data-bbox="152 1150 331 1230"> </div> <div data-bbox="342 1150 1171 1230" style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px;">       Desserte par les réseaux     </div> <p>La collecte en points d'apport volontaire (PAV) sur l'unité foncière doit être privilégiée.</p> <p>Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille</li> </ul>	<p>Possibilité de s'exonérer du local OM et de l'aire de pré ramassage en cas de création de PAV</p>

suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective sauf en cas de PAV;

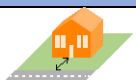
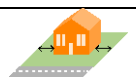
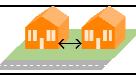
- un local encombrants.





Pour un programme neuf comprenant plus de 4 logements, une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte sauf en cas de PAV.

## F. La zone UI

PLU de 2013	PLU révisé	Justification
		<p>La zone UI, qui correspond aux grandes zones à vocation d'activités économiques est restée quasiment identique dans sa délimitation.</p> <p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de permettre, comme cela est exprimé dans le PADD, de répondre au mieux aux besoins des entreprises d'aujourd'hui et de demain pour favoriser leur maintien et leur implantation sur le territoire et plus globalement le maintien des dynamiques économiques du territoire.</p> <p>Un sous-secteur spécifique (UIa) est créé au sud de la commune. Il correspond au secteur Altis Essonne Nanopole, qui s'étend sur les communes de Corbeil-Essonnes et du Coudray-Monceaux. L'objectif de ce sous-secteur est d'aller dans le sens d'une mise en cohérence avec le règlement de la même zone coté Coudray-Montceaux par souci d'homogénéisation et de facilité d'usage des documents d'urbanisme sur ce secteur.</p>


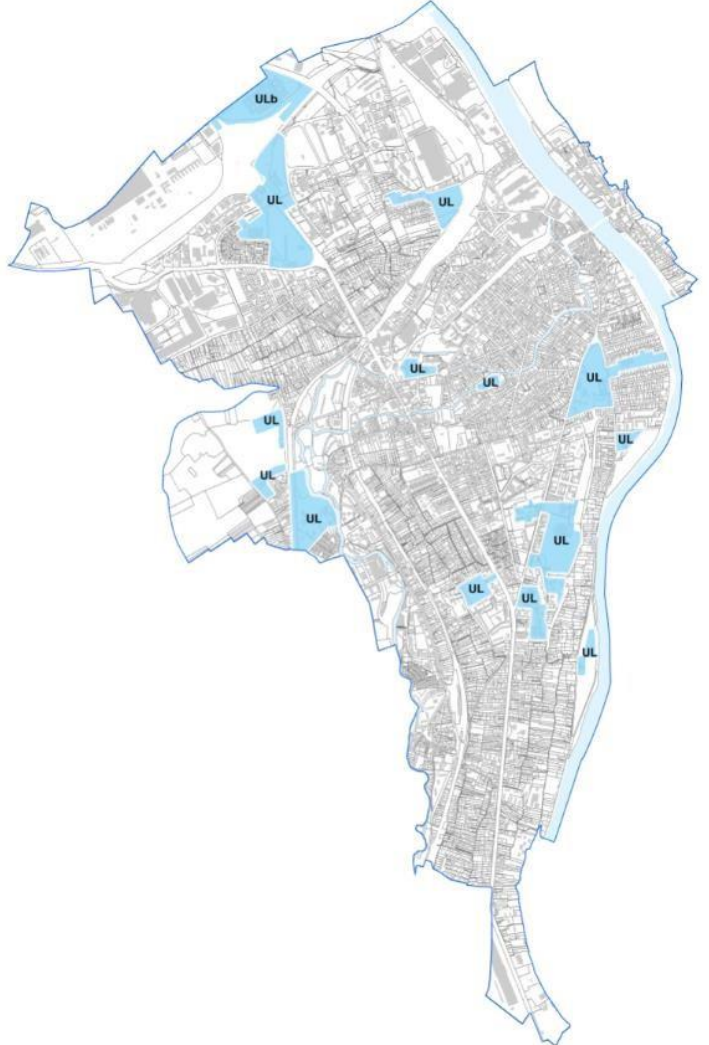
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...	
<b>Habitation :</b>				Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées les mêmes sur le fond. De nouvelles catégories ont été créées.
Logement			...d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements admis dans la zone.	
Hébergement				
<b>Commerces et activités de services :</b>				En effet, le règlement vise à préserver la vocation économique de ces secteurs. Aussi, l'ensemble des constructions à destination d'activités (artisanat, bureau, industrie, etc.) sont autorisées. En revanche, les logements ne sont pas autorisés à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à des activités, ce qui pérennise ces zones à vocation économiques et empêche toute mutation vers des fonctions plus résidentielles.
Artisanat et commerce de détail	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Restauration	X			
Cinéma	X			
Commerce de gros	X			
Hébergement hôtelier et touristique	X			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>				Par ailleurs, est prévu dans cette zone une aire d'accueil des gens du voyage. Celle-ci est indiquée sur le plan de zonage et le règlement est rédigé de manière à permettre sa réalisation.
Locaux et bureaux des administrations publiques	X			
Lieux de culte		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs	X			
Autres équipements recevant du public	X			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière		X		
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b>				
Industrie	X			
Entrepôt	X			
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			
Bureau	X			
Centre de congrès et d'exposition	X			

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Le règlement de la zone UI est conservé quasiment dans son intégralité.</p> <p>La règle d'alignement, correspondant à la typologie de la zone, est conservée. Quelques dispositions spécifiques sont maintenues le long de certains axes pour prendre en compte des spécificités ou encore permettre des aménagements publics et paysagers de voiries.</p> <p>Au sein du sous-secteur U1a le retrait imposé est plus important ce qui correspond à la réalité d'implantation sur ce secteur.</p>
<p>Les constructions peuvent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur au moins égale à leur hauteur avec un minimum de <b>5 mètres</b>.</p> <p>Sur la rue Emile Zola, un recul spécifique de 10 mètres doit être respecté, côté impair du n°39 à 53.</p> <p><u>Règle spécifiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au nord de la RN104 : retrait de <b>5 mètres</b></li> <li>- le long de la rue Emile Zola : retrait de <b>10 mètres</b></li> <li>- Limite d'implantation des constructions identifiée sur le plan de zonage</li> </ul> <p><u>Règle spécifique au sous-secteur U1a :</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	
<p>Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre ou en recul avec une distance minimale, en tout point de la façade, de <b>5 mètres</b>.</p> <p><u>Règle spécifique aux terrains situés en limite d'une zone UA, UB ou UH :</u></p> <p>Si la limite séparative correspond à une limite entre la zone UI et une zone UA, UB ou UH, les constructions doivent être édifiées avec une marge de recul au moins égale à <b>10 mètres</b>.</p>		<p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées. Elles sont suffisamment souples pour s'adapter aux différentes typologies de locaux d'activités présents au sein de cette zone et permettent l'évolution ou l'accueil de nouveaux locaux et constructions.</p> <p>Une règle spécifique existe en vis-à-vis d'autres zones (UA, UB, UH) pour garantir un recul minimum et la présence d'un espace de transition entre ces zones à dominante résidentielle et les zones d'activités.</p>
	L'implantation des constructions sur un même terrain	<p>Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour protéger les vis-à-vis en cas de vues directes et permettre l'accessibilité des terrains et la desserte interne.</p>
<p>Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une marge de recul égale à <b>5 mètres</b>.</p>		

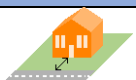



Règlement		Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	<p>L'emprise au sol de la zone est maintenue car suffisante pour répondre aux besoins d'évolution des constructions existantes ou d'accueil de nouvelles constructions.</p> <p>Au sein du sous-secteur U1a l'emprise au sol maximale a été alignée, par souci d'homogénéité et de cohérence sur l'ensemble du secteur, avec le règlement du PLU du Coudray-Monceaux.</p>
<p>Emprise au sol maximum de <b>60%</b></p> <p><u>Règle spécifique au sous-secteur U1a :</u>            L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à <b>80%</b> maximum.</p>		
	La hauteur des constructions	
<p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>20 mètres</b> au point le plus haut</li> <li>- <b>30 mètres</b> au nord de la N104</li> </ul> <p><u>Règles particulières aux terrains en limite d'une zone UH et UB :</u>            Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite de la zone, la hauteur maximale ne pourra excéder <b>15 mètres</b>.</p> <p><u>Règle spécifique au sous-secteur U1a :</u>            La hauteur maximale des constructions ne peut excéder <b>22 mètres</b>.</p>		<p>La règle de hauteur est maintenue car suffisante pour permettre les réalisations correspondant à la typologie du secteur et aux besoins pour les activités économiques.</p> <p>La hauteur moins importante en limite de la zone UH ou UB permet d'effectuer une transition entre les zones pavillonnaires et les secteurs d'activités. Elle est donc maintenue.</p> <p>En sous-secteur U1a, pour les mêmes raisons d'homogénéité, de cohérence, et de facilité d'usage des documents d'urbanisme en vigueur, la règle a été aligné sur celle du PLU du Coudray-Montceaux.</p>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Cette règle précise le type de clôture en limite séparative.</p>
<p><u>Les autres clôtures :</u>            La hauteur des clôtures n'excédera pas 3 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel. Les murs ou dispositifs pleins sont interdits sauf lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>L'obligation de 30% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et d'imposer une végétalisation de ces zones d'activités. Cette règle est donc maintenue et renforcée.</p>
<p>La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à <b>30%</b> de la surface du terrain, sauf en sous-secteur U1a où celle-ci est de <b>10%</b>. Ces espaces devront être plantés ou engazonnés.</p>		




Règlement	Justification
	En revanche, le taux de 10% est maintenue pour le secteur UIa dans la mesure ou c'est celui en vigueur sur la commune du Coudray-Montceaux.

## G. La zone UL



PLU de 2013	PLU révisé	Justification
		<p>La zone UL, qui correspond aux grandes emprises et grands secteurs qui accueillent des infrastructures d'intérêt collectif, est restée quasiment identique dans sa délimitation.</p> <p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de permettre des évolutions de manière à répondre aux différents besoins en termes d'infrastructures et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...	
<b>Habitation :</b>				<p>Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées les mêmes sur le fond. De nouvelles catégories ont été créées.</p> <p>En effet, Le règlement vise à préserver la vocation d'équipements de ces secteurs. Aussi, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics ou encore des commerces, activités de services et des locaux d'activités (entrepôts, bureaux, etc.) qui peuvent facilement s'implanter sur ces grandes emprises. Dans ces zones, seuls les logements directement liés ou nécessaires aux installations implantées dans la zone sont autorisés.</p>
Logement			...d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations et aux hébergements liés au handicap ou à la santé.	
Hébergement				
<b>Commerces et activités de services :</b>				
Artisanat et commerce de détail		X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Restauration	X			
Cinéma	X			
Commerce de gros		X		
Hébergement hôtelier et touristique		X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques	X			
Lieux de culte	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs	X			
Autres équipements recevant du public	X			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière		X		
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b>				
Industrie		X		
Entrepôt			...d'être directement lié à des équipements d'intérêt collectif et services publics.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
Bureau			...d'être directement lié à des équipements d'intérêt collectif et services publics.	
Centre de congrès et d'exposition	X			

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone UL est conservé quasiment dans son intégralité.
<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade.</p> <p><u>Règle spécifiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le long de la rue Emile Zola : retrait de <b>10 mètres</b> du n°39 à 53</li> <li>- marge de recul de <b>6 mètres</b> par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions, surélévation, extension...</li> </ul>		<p>La règle d'alignement est conservée. Elle permet de s'adapter aux différents besoins d'implantation.</p> <p>Le recul par rapport aux rives de l'Essonne est maintenu pour favoriser la protection des berges.</p>
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	<p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées. Elles sont suffisamment souples pour s'adapter aux différentes typologies de locaux présents au sein de cette zone et permettent l'évolution ou l'accueil de nouveaux locaux et constructions en fonction des besoins.</p> <p>Une règle spécifique existe en vis-à-vis de la zone UH pour garantir un recul minimum et la présence d'un espace de transition entre ces zones à dominante résidentielle et les équipements.</p>
<p>Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre ou en recul avec une distance minimale, en tout point de la façade, au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de <b>3 mètres</b> dans le cas de façades ne comportant pas d'ouvertures créant des vues directes</li> <li>- la hauteur de la façade avec un minimum de <b>8 mètres</b>, dans le cas de façades comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes</li> </ul> <p><u>Règle spécifique aux terrains situés en limite d'une zone UH :</u>            Si la limite séparative correspond à une limite entre la zone UL et la zone UH, les constructions doivent respectées une marge de recul de <b>8 mètres</b> minimum.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	<p>Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour protéger les vis-à-vis en cas de vues directes et permettre l'accessibilité des terrains et la desserte interne.</p>
<p>Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une marge de recul égale à <b>6 mètres</b>.</p>		
	L'emprise au sol maximale des constructions	<p>L'emprise au sol de la zone est maintenue car suffisante pour répondre aux besoins d'évolution des constructions existantes ou d'accueil de nouvelles constructions.</p>
<p>Emprise au sol maximum de <b>70%</b></p>		

Règlement		Justification
	<p>La hauteur des constructions</p>	<p>La règle de hauteur est maintenue car suffisante pour permettre les réalisations correspondant à la diversité des typologies bâties du secteur et aux besoins pour les équipements.</p> <p>La hauteur moins importante en limite de la zone UH permet d'effectuer une transition entre les zones pavillonnaires et les secteurs d'activités. Elle est donc maintenue.</p> <p>Cette règle précise le type de clôture en limite séparative.</p> <p>L'obligation de 30% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et d'imposer une végétalisation de ces zones d'activités. Cette règle est donc maintenue et renforcée.</p>
<p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder : <b>18 mètres</b> au point le plus haut</p> <p><u>Dans le secteur ULb</u>, la hauteur maximale est fixée à <b>108 mètres NGF</b></p> <p><u>Règles particulières aux terrains en limite d'une zone UH :</u>            Si la limite séparative correspond à une limite entre UL et UH dans une bande de 20 mètres, la hauteur maximale ne pourra excéder <b>15 mètres</b>.</p>		
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p><u>Les autres clôtures :</u>            La hauteur des clôtures n'excédera pas 3 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel. Les murs ou dispositifs pleins sont interdits sauf lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.</p>		
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>Maintien de minimum <b>30%</b> de pleine terre de la surface du terrain</p>		

## H. La zone UP



PLU de 2013	PLU révisé	Justification
 <p>     UA      UBa UBb UBc UBd      UC      UD UDa      UE UEa      UHa,Ub,c      UD      UI      UL      UP      AUH      N   </p>		<p>La zone UP, qui correspond au secteur du port Saint-Nicolas (emprises du port fluvial) n'a pas évolué dans sa délimitation.</p> <p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de permettre des évolutions de manière à répondre aux différents besoins en termes d'infrastructures et d'équipements propres au port fluvial.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...	
<b>Habitation :</b>				Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées les mêmes sur le fond. De nouvelles catégories ont été créées.
Logement			...d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations du port dans la limite d'un logement pour les logements de fonction.	
Hébergement				
<b>Commerces et activités de services :</b>				En effet, le règlement vise à maintenir cette activité portuaire en autorisant les destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou encore d'activités économiques. Par ailleurs certaines destinations comme le commerce, la restauration ou encore le logement, sont autorisées sous condition d'être directement liées ou nécessaires aux activités de la zone.
Artisanat et commerce de détail			...d'être liées au tourisme ou au transport fluvial des personnes (restaurants etc.).	
Restauration				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Cinéma		X		
Commerce de gros		X		
Hébergement hôtelier et touristique		X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques	X			
Lieux de cultes		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs			...d'être un équipement de loisirs et/ou liés au transport fluvial des personnes.	
Autres équipements recevant du public				
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière		X		
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b>				
Industrie		X		
Entrepôt			...d'être liées à l'exposition du trafic fluvial des marchandises et à de ne pas créer des nuisances pour le voisinage.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
Bureau			...d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations du port.	
Centre de congrès et d'exposition		X		

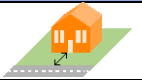




	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone UP est conservé quasiment dans son intégralité.
<p>Les constructions, installations ou équipements doivent s'implanter à une distance minimale de <b>3 mètres</b> par rapport à l'alignement de la voie. Implantation en limite par rapport à l'alignement autorisée sur 30% maximum du linéaire de la zone UP.          Passage de sécurité continu maintenu libre en bordure des cours d'eau.</p>		<p>La règle d'alignement est conservée. Elle permet de s'adapter aux besoins spécifiques d'implantation du port fluvial et de garantir des accès sécurisés aux berges.</p>
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	
<p>Les constructions doivent s'implanter en recul au minimum de 6 mètres lorsque cette limite correspond à une limite avec un bâti remarquable.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en recul avec une distance minimale de <b>8 mètres</b>.</p> <p>En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, aucune vue directe ne peut être créée.</p>		<p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées. Elles sont suffisamment souples pour s'adapter aux besoins des typologies spécifiques de locaux liés au port fluvial.</p>
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
<p>Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une marge de recul égale à <b>3 mètres</b>.</p>		<p>Les marges de recul sont conservées car suffisantes pour permettre l'accessibilité des terrains et la desserte interne.</p>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>Emprise au sol maximum de <b>50%</b>          L'emprise au sol maximum des constructions à destination de logement est limitée à <b>20m²</b> de surface de plancher par poste de gardiennage</p>		<p>L'emprise au sol de la zone est maintenue car suffisante pour répondre aux besoins d'évolution des locaux existants ou d'accueil de nouvelles constructions.          L'emprise au sol pour les logements est en revanche strictement encadrée pour répondre uniquement aux besoins spécifiques de la zone et des activités.</p>
	La hauteur des constructions	




<p>La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>8 mètres</b> au point le plus haut pour les bureaux, locaux de stockage</li> <li>- <b>12 mètres</b> au point le plus haut pour les autres installations. 3 mètres de plus autorisée sur 20 % maximum de l'emprise au sol</li> </ul>	<p>La règle de hauteur est maintenue car suffisante pour permettre les réalisations correspondant aux locaux et infrastructures nécessaires à l'activité portuaire.</p>
<div data-bbox="152 352 331 427" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <div data-bbox="342 347 1171 427" style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px; text-align: center;">       Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère     </div> <p><u>Les autres clôtures :</u>        En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie vive. Des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune (hérisson...) devront être créées.</p>	<p>Cette règle permet de favoriser la biodiversité.</p>
<div data-bbox="152 635 331 710" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <div data-bbox="342 630 1171 710" style="background-color: #e6f2ff; padding: 5px; text-align: center;">       Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions     </div>	
<p>Maintien de minimum <b>10%</b> de pleine terre de la surface du terrain</p>	<p>L'obligation de 10% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et d'imposer une végétalisation de la zone. Cette règle est donc maintenue.</p>

## I. La zone UPM

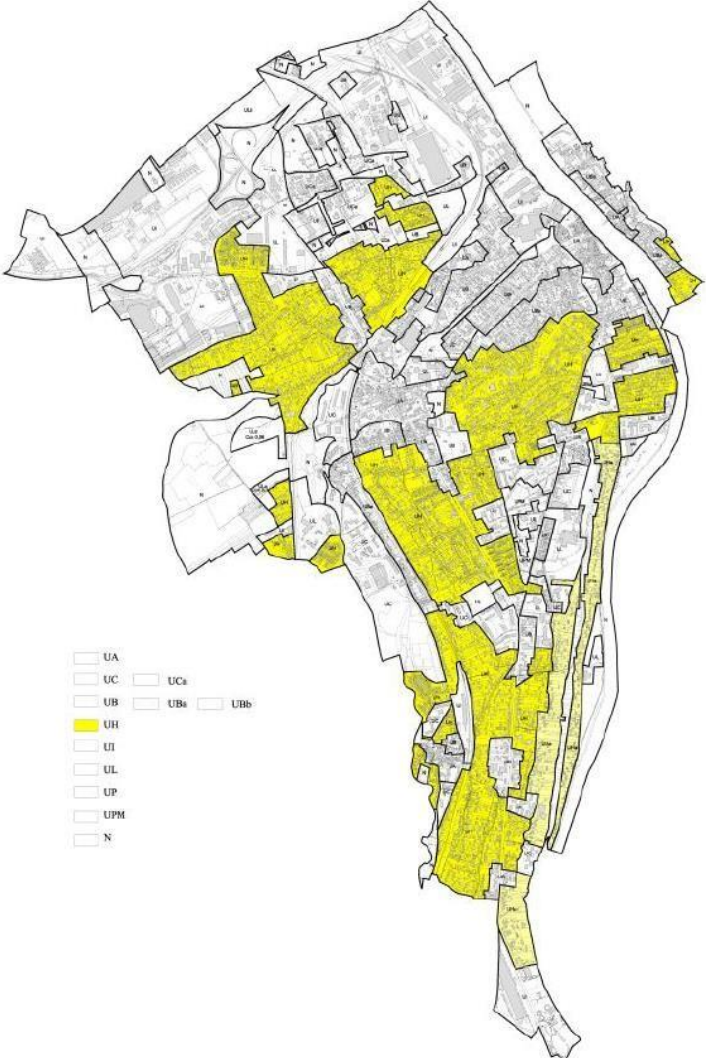

PLU de 2013	PLU révisé	Justification
 <p>Legend for 2013 PLU:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>UA</li> <li>UC</li> <li>UD</li> <li>UH</li> <li>UI</li> <li>UL</li> <li>UP</li> <li>UPM</li> <li>N</li> <li>UCa</li> <li>UCb</li> <li>Urb</li> </ul>		<p>La zone UPM, qui correspond au quartier de Montconseil concerné par un projet de renouvellement urbain, n'a pas évolué dans sa délimitation.</p> <p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associé ont pour objectif de permettre la poursuite et la finalisation du projet de requalification et renouvellement urbain de Montconseil.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...	
<b>Habitation :</b>				<p>Les règles concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées les mêmes sur le fond. De nouvelles catégories ont été créées.</p> <p>En effet, le règlement vise à permettre une diversité des fonctions en autorisant la plupart des destinations et sous destinations. Cela est rendu possible par le fait qu'il s'agit d'un projet urbain défini et réalisé dans le cadre d'un projet d'ensemble porté par la ville.</p> <p>Seules les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières, qui n'ont aucune vocation à s'implanter ici, sont interdites.</p>
Logement	X		Sous réserve du respect de l'OAP qualité de l'habitat.	
Hébergement	X			
<b>Commerces et activités de services :</b>				
Artisanat et commerce de détail	X			
Restauration	X			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Cinéma	X			
Commerce de gros	X			
Hébergement hôtelier et touristique	X			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques	X			
Lieux de culte		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Equipements sportifs	X			
Autres équipements recevant du public	X			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière		X		
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b>				
Industrie	X			
Entrepôt	X			
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
Bureau	X			
Centre de congrès et d'exposition	X			



Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Dans la mesure où le projet urbain du quartier Montconseil n'est pas finalisé, le règlement de la zone UPM est conservé quasiment dans son intégralité.</p> <p>La rédaction de règles concernant l'implantation des constructions (par rapport aux voies, limites séparatives ou sur un même terrain) n'est pas nécessaire puisque le document graphique définit les implantations du projet.</p> <p>Toutefois, les règles de recul par rapport aux limites séparatives ou sur un même terrain sont précisées. Elles sont maintenues car suffisantes pour créer une distance entre les immeubles en vis à vis suffisante pour ne pas occasionner de gêne.</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>Concernant la hauteur, celle-ci est indiquée sur le plan de zonage.</p>
L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie par le plan de zonage de la zone UPM.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	
<p>La limite d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par le plan de zonage 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"> <li>- en l'absence de vue directe : <math>L=H/2</math> avec <b>4 mètres</b> minimum ;</li> <li>- en cas de vue(s) directe(s) : <b>6 mètres</b> minimum.</li> </ul>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter les indications du plan de zonage de la zone UPM.</p> <p>Si les bâtiments ne sont pas accolés, la marge de recul est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en l'absence de vue directe : <b>4 mètres</b> minimum ;</li> <li>- en cas de vue(s) directe(s) : <b>8 mètres</b> minimum.</li> </ul>		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Les zones de constructibilité de la zone sont indiquées sur le plan de zonage de la zone UPM. Aucune emprise au sol en dehors de ces délimitations n'est autorisée.		
	La hauteur des constructions	
Les hauteurs sont définies sur le document graphique de la zone UPM		


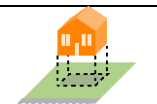

Règlement		Justification
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Cette règle permet de favoriser la biodiversité.
<p><u>Clôtures :</u>            En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie vive. Des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune (hérisson...) devront être créés.</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou engazonnés.		Le règlement, concernant les espaces libres, précise la manière dont ces espaces, définis de fait sur le plan de zonage avec le secteur de plan masse, doivent être aménagés et plantés.
	Desserte par les réseaux	Possibilité de s'exonérer du local OM et de l'aire de pré ramassage en cas de création de PAV
<p>La collecte en points d'apport volontaire (PAV) sur l'unité foncière doit être privilégiées.</p> <p>Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective sauf en cas de PAV;</li> <li>- un local encombrants.</li> </ul> <p>Pour un programme comprenant plus de 4 logements, une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte sauf en cas de PAV.</p> <p>Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.</p>		

## J. La zone AUH

PLU de 2013	PLU révisé	Justification
 <p>             UA              UC              UB              UH              UI              UL              UP              UPM              N              UCa              UBa              UBb         </p>		<p>La zone AUH a été créée dans le cadre de la révision du PLU. Elle correspond à des terrains ou emprises non bâtis à l'intérieur des quartiers pavillonnaires et qui participent de la trame verte. Il s'agit de secteurs verts, cœurs d'ilots sur lesquels il est nécessaire d'avoir un regard particulier pour maintenir les continuités vertes.</p> <p>La délimitation de cette zone et la rédaction du règlement qui y est associée ont pour objectif d'encadrer très fortement toute construction nouvelle, de manière à respecter un certain nombre de principes permettant de conserver des espaces verts perméables généreux et de maintenir les continuités vertes.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...	
<b>Habitation :</b>				<p>Ces zones situées au sein de quartiers pavillonnaires n'ont pas vocation à accueillir d'autres constructions que des logements. Par ailleurs, l'objectif retenu dans le cadre de la révision du PLU, est de ne permettre des nouvelles constructions que sous condition de le faire dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les principes établis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation zone AUH. De nouvelles catégories ont été créées.</p> <p>Ainsi, le règlement autorise uniquement des constructions à destination de logements et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et sous condition d'être réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les principes et orientations de l'OAP zone AUH.</p>
Logement			Conformément aux dispositions de l'article L151-14 du CU, de présenter au moins <b>85 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher par logement et sans dépasser <b>300 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher d'un seul tenant pour l'ensemble du bâti.	
Hébergement		X		
<b>Commerces et activités de services :</b>				
Artisanat et commerce de détail		X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
Restauration		X		
Cinéma		X		
Commerce de gros		X		
Hébergement hôtelier et touristique		X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques	X			
Lieux de culte		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles		X		
Equipements sportifs	X			
Autres équipements recevant du public	X			
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière		X		
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b>				
Industrie		X		
Entrepôt		X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition		X		

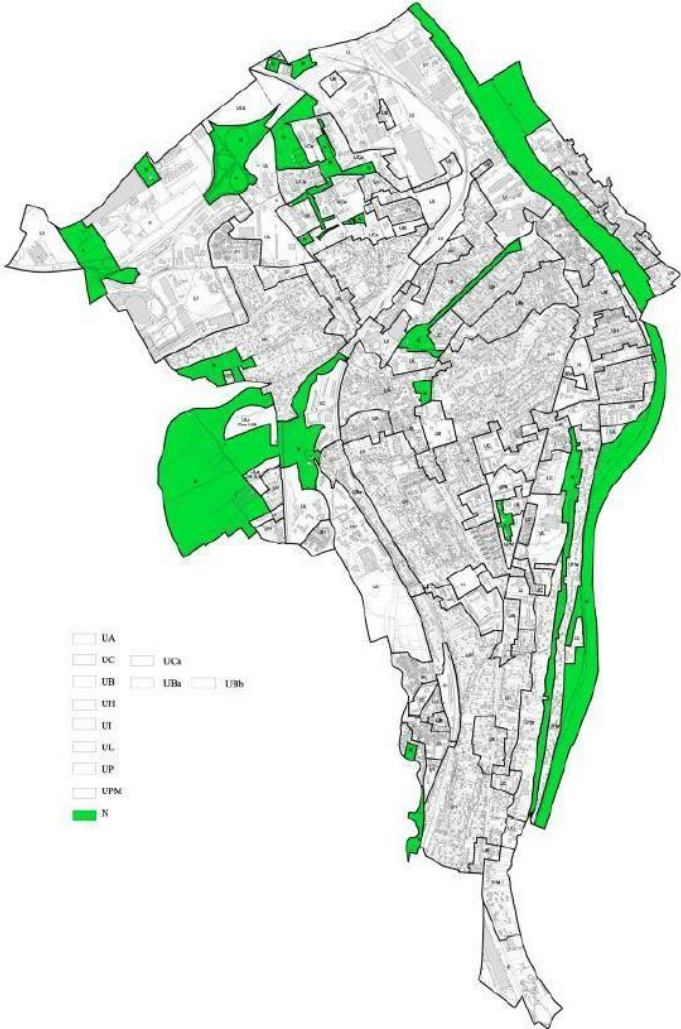
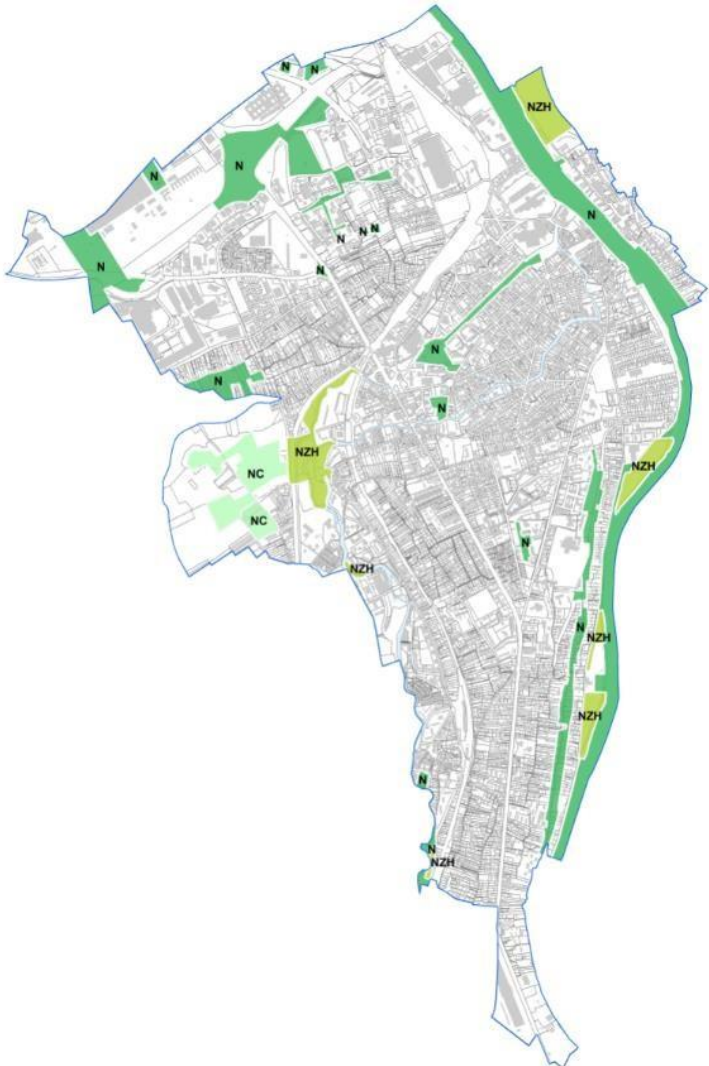
Règlement		Justification
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Le règlement de la zone AUH reprend en grande partie celui de la zone UH2 dans la mesure où l'objectif est de permettre des constructions qui respectent l'identité des quartiers pavillonnaires. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu en y ajoutant la réflexion d'ensemble nécessaire au regard des emprises importantes qui sont concernées dans un objectif de qualité des projets.</p> <p>Le principe d'un recul obligatoire de 7 mètres est repris. Il permet de préserver le caractère vert de ces quartiers, avec des jardins à l'avant des constructions. Cela a aussi pour objectif d'inciter les habitants à stationner leurs véhicules sur leur terrain.</p> <p>Le recul par rapport aux rives de l'Essonne est maintenu pour favoriser la protection des berges.</p>
<p>Retrait de <b>7 mètres</b> minimum</p> <p>En cas de propriété en angle de deux voies, un garage pourra être autorisé dans la marge de recul d'une des deux voies avec un recul de 5 mètres minimum.</p> <p>Une marge de recul de <b>6 mètres</b> par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions, surélévation, extension...</p>		
	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond</p>	<p>La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est identique à celle de la zone UH2. Cette règle permet de préserver des espaces verts de jardin généreux qui caractérisent ces quartiers et cette zone. Elle permet également la protection des vis-à-vis, de dégager les vues ou encore d'assurer un ensoleillement suffisant des logements.</p>
<p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.</p> <p><u>Règle :</u>        Retrait de toutes les limites.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>4 m</b> minimum si pas d'ouvertures</li> <li>- <b>10 m</b> minimum si présence d'une ou plusieurs ouvertures</li> <li>- <b>12 m</b> minimum depuis au moins l'une des limites séparatives</li> </ul>		

Règlement		Justification
<p><u>Règle particulière :</u>            Souplesses pour les terrains étroits existants : implantation sur 1 limite séparative latérale possible</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	<p>Les marges de recul entre des constructions sur un même terrain sont également de 20 mètres, comme en zone UH2. Cela permet de garantir le maintien d'espaces de jardin généreux ce qui est un objectif fort dans ces secteurs de cœur d'îlot participant de la trame verte.</p> <p>L'emprise au sol maximale est identique à celle de la zone UH2 permettant ainsi de bien protéger les espaces verts. Par ailleurs, la règle d'emprise au sol par bâtiment isolé est également reprise dans cette zone AUH, avec pour objectif d'encadrer la volumétrie des futures constructions de manière à ce qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu pavillonnaire existant.</p> <p>La règle de hauteur (R+1+comble maximum), correspondant au caractère résidentiel sous forme d'habitat individuel de la zone, est maintenue.</p>
Distance minimale fixée à <b>20 mètres</b> minimum mesurée en tout point des constructions		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Emprise au sol maximum de <b>30 %</b> <b>150m<sup>2</sup></b> par bâtiment isolé sur la hauteur totale autorisé ou <b>200m<sup>2</sup></b> en RDC		
	La hauteur des constructions	
En cas de décaissement : la hauteur maximum se calcule par rapport au terrain fini. Le décaissement est limité à 1 m maximum sauf pour les rampes d'accès véhicules au sous-		



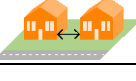


Règlement	Justification
<p>sol.</p> <p>En cas de remblaiement : la hauteur maximum se calcule par rapport au terrain naturel. Le remblaiement est limité à 1 m maximum sauf pour les rampes d'accès véhicules au sous-sol.</p> <p><b>6 mètres</b> à l'égout  <b>9 mètres</b> au faitage ou à l'attique</p> <div data-bbox="152 491 331 571" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <div data-bbox="340 491 1173 571" style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e6f2ff;"> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> </div> <p><u>Les toitures :</u>            Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : elles doivent tenir compte des particularités morphologiques marquantes des constructions avoisinantes.</p> <p><u>Les autres clôtures :</u>            En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie vive. Des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune (hérisson...) devront être créées.</p>	<p>Cette règle permet d'autoriser le changement de sens d'une toiture tout en tenant compte du bâti existant</p> <p>Cette règle permet de favoriser la biodiversité</p>
<div data-bbox="152 995 331 1075" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <div data-bbox="340 995 1173 1075" style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e6f2ff;"> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> </div>	<p>L'obligation de pleine terre est volontairement importante (60%). Cela traduit une orientation forte du PADD de maintien des espaces verts à l'intérieur de ces quartiers et ainsi du maintien de leur rôle que ce soit en terme paysager mais aussi environnementale (maintien des corridors écologiques, de la trame verte, de surfaces perméables pour l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, etc.).</p>
<p><b>50 %</b> minimum de pleine terre</p> <div data-bbox="152 1225 331 1305" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <div data-bbox="340 1225 1173 1305" style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e6f2ff;"> <p>Desserte par les réseaux</p> </div> <p>La collecte en points d'apport volontaire (PAV) sur l'unité foncière doit être privilégiées.</p> <p>Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les</p>	<p>Possibilité de s'exonérer du local OM et de l'aire de pré ramassage en cas de création de PAV.</p>



Règlement	Justification
<p>immeubles existants, il doit être créé:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective sauf en cas de PAV;</li><li>- un local encombrants.</li></ul> <p>Pour un programme comprenant plus de 4 logements, une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte sauf en cas de PAV.</p> <p>Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.</p>	

## K. La zone N


PLU de 2013	PLU révisé	Justification
		<p>La zone N, qui regroupe les différents secteurs naturels du territoire communal méritant d'être protégés au titre de la qualité des paysages et de l'intérêt écologique du site, est restée quasiment identique dans sa délimitation. Elle a cependant été légèrement agrandie le long des berges de Seine.</p> <p>Un sous-secteur Nzh (zones humides) a été instauré dans le cadre de la révision du PLU. Il vise à préserver de manière plus stricte encore les zones humides du territoire qui sont particulièrement sensibles. Cette zone regroupe l'ensemble des zones humides avérées du territoire.</p> <p>La délimitation de cette zone N et la rédaction du règlement qui y est associée ont pour objectif, conformément à ce qui est exprimé dans le PADD, de pérenniser et protéger ces espaces dans les années à venir.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...	
<b>Habitation :</b>				<p>Ces zones n'ont pas vocation à accueillir des constructions. Elles sont entièrement préservées pour pérenniser leur caractère naturel et paysager. De nouvelles catégories ont été créées.</p> <p>Le règlement limite donc strictement les constructions. Seules les extensions des logements qui seraient en zone N, ou les annexes, sont autorisées. Par ailleurs, certains équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être autorisés sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage.</p> <p>De plus, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, sont proscrites en zone Nzh.</p>
Logement			...de constituer une rénovation du bâti existant sans création de logement ou une annexe de 8 m <sup>2</sup> maximum.	
Hébergement		X		
<b>Commerces et activités de services :</b>				
Artisanat et commerce de détail		X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
Restauration		X		
Cinéma		X		
Commerce de gros		X		
Hébergement hôtelier et touristique		X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques		X		
Lieux de cultes		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Equipements sportifs			...d'être un équipement lié aux activités sportives, de détente et de plein air, d'accueil des promeneurs, etc. à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances, et qu'ils soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.	
Autres équipements recevant du public				
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière		X		
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b>				
Industrie		X		
Entrepôt		X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition		X		







Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone N a peu évolué. Il répond toujours à un objectif de préservation de ces espaces naturels.
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de <b>6 mètres</b> par rapport à l'alignement.  Une marge de recul de <b>6 mètres</b> par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions. surélévation, extension...		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	
Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives avec une distance au moins égale à <b>6 mètres</b> des limites séparatives.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
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.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol est faible de manière à s'assurer du caractère naturel de la zone. Elle est par ailleurs suffisante pour permettre la réalisation des petites constructions autorisées (extensions de construction existante à destination de logements, annexes, équipements d'intérêt général).
L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à <b>10 %</b> .  L'emprise au sol d'une annexe est limitée à <b>8 m²</b> dans la limite de 3 constructions.		
	La hauteur des constructions	

Règlement	Justification
<p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder <b>8 mètres</b>.</p> <p>Pour les ouvrages liés à l'exploitation du domaine fluvial la hauteur maximale est fixée à <b>15 mètres</b> maximum à partir du niveau de la chaussée existante située sur la berge.</p> <div data-bbox="152 427 1169 507" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">  <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> </div> <p><u>Les autres clôtures :</u>            En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie vive. Des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune (hérisson...) devront être créées.</p>	<p>La hauteur maximale fixée permet d'encadrer les rares constructions autorisées.            Une hauteur plus importante est fixée pour s'adapter aux besoins spécifiques des ouvrages liés à l'exploitation du domaine fluvial.</p> <p>Cette règle permet de favoriser la biodiversité.</p>
<div data-bbox="152 710 1169 790" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">  <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> </div> <p>Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p>	<p>Les règles concernant les espaces libres visent simplement à garantir le caractère naturel et paysager de cette zone, en sachant que par ailleurs l'emprise au sol autorisée est très faible.</p>

## L. zone Azh

PLU de 2013	PLU révisé	Justification
<p>Le PLU de 2013 ne comptait pas de zone agricole</p>	 <p>The map shows the town of Corbeil-Essonnes with its urban layout and the Seine river. A specific area in the southwest, labeled 'AZH', is highlighted in yellow, indicating the agricultural zone defined in the revised PLU.</p>	<p>La zone Azh regroupe les espaces agricoles cultivés du secteur du Cirque de l'Essonne qui se trouvent en zone humide.</p> <p>Ce secteur a vocation à rester agricole avec la présence de terrains cultivés. Toutefois, son caractère humide l'empêche d'accueillir des constructions remettant en cause ce caractère.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...	
<b>Habitation :</b>				<p>Cette zone n'a pas vocation à accueillir des constructions. Elle est entièrement préservée pour pérenniser son caractère agricole et paysager mais également de zone humide. De nouvelles catégories ont été créées.</p> <p>Le règlement interdit donc strictement les constructions. Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative sont possibles.</p> <p>De plus, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, sont proscrites en zone Azh.</p>
Logement		X		
Hébergement		X		
<b>Commerces et activités de services :</b>				
Artisanat et commerce de détail		X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		
Restauration		X		
Cinéma		X		
Commerce de gros		X		
Hébergement hôtelier et touristique		X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques		X		
Lieux de culte		X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		
Salles d'art et de spectacles		X		
Equipements sportifs		X		
Autres équipements recevant du public		X		
<b>Exploitations agricoles et forestière :</b>				
Exploitation agricole		X		
Exploitation forestière		X		
<b>Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires :</b>				
Industrie		X		
Entrepôt		X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition		X		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	La zone étant totalement inconstructible, à l'exception d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif, l'ensemble de ces règles n'ont pas lieu d'être.
Ce paragraphe n'est pas réglementé.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Ce paragraphe n'est pas réglementé.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Ce paragraphe n'est pas réglementé.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Ce paragraphe n'est pas réglementé.		
	La hauteur des constructions	
Ce paragraphe n'est pas réglementé.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Ce paragraphe n'est pas réglementé.		

## 7. Justification des autres règles transversales à toutes les zones

### A. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les règles poursuivent trois objectifs essentiels à savoir :

- Concernant **les conditions de desserte** des terrains par les voies publiques : il s'agit de s'assurer que les terrains constructibles sont accessibles par une voie et que celle-ci est adaptée à l'importance ou à la destination des constructions. L'objectif est également de garantir l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- **Les conditions d'accès** aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes.
- La réglementation des **voies de desserte internes** privées, notamment pour garantir la sécurité (accès incendie) ou encore l'accès dans de bonnes conditions au stationnement.

## B. Stationnement

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux places de stationnement, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Règlement	Justifications
<p><b>Pour le logement :</b></p> <p>Le nombre de places par logement est fixé à 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, (soit une place pour 50 m<sup>2</sup> ou moins, 2 places au-delà de 50 m<sup>2</sup>, 3 places au-delà de 100m<sup>2</sup>...), avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>Une place de stationnement visiteur sera créée pour 5 logements construits ou créés suite à un aménagement sauf en UCa et UPM. Les places visiteurs seront extérieures, matérialisées et accessibles depuis la voie.</p> <p>Les places commandées (2 maximum) sont autorisées pour les logements de 4 pièces et plus avec au minimum 1 place en accès direct par logement.</p> <p>De plus, conformément l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.</p>	<p>Le diagnostic a mis en évidence des problèmes de stationnement dans les quartiers de centre-ville ainsi que dans les quartiers pavillonnaires. L'usage de la voiture reste donc prédominant. Il apparaît justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ».</p> <p>Afin d'adapter le nombre de places de stationnement à la typologie de logement, une règle dépendante de la surface du logement a été introduite. Elle a l'avantage de réduire le nombre de places de stationnement pour l'habitat collectif dont la programmation est souvent majoritairement composée de logements de moins de 50 m<sup>2</sup>.</p> <p>Il a été défini une obligation de réaliser des places pour les visiteurs afin de ne pas encombrer la voirie.</p> <p>Enfin, dans un souci de la meilleure information possible, et de promotion de l'utilisation de véhicules électriques, le règlement intègre un rappel du code de la construction concernant les obligations en terme d'équipement permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables</p>
<p><b>Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés, il est exigé :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> maximum (soit une place pour 55 m<sup>2</sup> ou moins, 2 places au-delà de 110 m<sup>2</sup>, 3 places au-delà de 165 m<sup>2</sup>, etc.) de la surface de plancher affectée aux bureaux.</li> </ul> <p><b>Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, il est exigé :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> (soit une place pour 100 m<sup>2</sup> ou moins, 2 places au-delà de 100 m<sup>2</sup>, 3 places au-delà de 200 m<sup>2</sup>, etc.) de surface de plancher affectée à l'activité ou l'industrie.</li> <li>Pour les entrepôts et les locaux techniques (groupes électrogènes, baies informatiques, chaufferies, chambres froides, stockage de matériel...) il sera demandé une place par 200 m<sup>2</sup> de plancher.</li> </ul>	<p>Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (commerces, activités, hébergements hôteliers, bureaux, etc.).</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</p>

Règlement	Justifications
<p><b>Règles applicables aux constructions à destination de commerces et activités de services</b> 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> (soit une place pour 50 m<sup>2</sup> ou moins, 2 places au-delà de 50 m<sup>2</sup>, 3 places au-delà de 100 m<sup>2</sup>, etc.) de surface de plancher affectée.</p> <p><b>Règles applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics</b> Pour les établissements scolaires et d'enseignement, il est exigé : - pour les établissements du premier degré : deux places de stationnement par classe ; - pour les établissements du second degré : trois places de stationnement par classe.</p> <p>Pour les autres constructions (salles de réunions, établissements d'enseignement supérieur, équipements culturels, sociaux, culturels, etc.) : le nombre de place exigé devra répondre aux besoins créés par l'équipement et notamment sa capacité d'accueil.</p>	<p>Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.</p>
	<p>Dans un souci de traduction de l'orientation du PADD sur la volonté de favoriser et développer les modes déplacements doux (piétons et vélos), le règlement introduit les règles minimum pour le stationnement vélos selon la destination des constructions dans toutes les zones urbaines selon l'arrêté du 30/06/2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.</p> <p>Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.</p>

Règlement				Justifications
Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos	
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement				
- Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales	
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	1.5 m <sup>2</sup> minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment	
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment	
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements  Pour les commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 10 employés	
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux				
- Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement	
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de	10	Travailleurs	1.5 m <sup>2</sup> minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	

Règlement				Justifications
travail				
- Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment	
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment	
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places pour les commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place minimum pour 10 employés	
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel				
-Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)	
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)	
<p>2- Espace destiné aux poussettes</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, un espace poussettes devra être aménagé et pourra être commun au local vélo.</p>				

## C. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de communications électroniques, règlemente les différents points suivants :

### - **L'alimentation en eau potable**

Le règlement rappelle que le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### - **Le réseau d'assainissement**

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux (règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur) et précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

### - **Le réseau électrique et téléphone**

Le PLU encadre l'alimentation pour le réseau électrique et téléphone afin que celui-ci soit pris en compte et traité de la manière la plus discrète possible dans les futures constructions.

### - **Le stockage et la collecte des déchets ménagers**

Ce chapitre a pour objectif de garantir que les futures constructions et programmes prévoient la question du stockage et de la collecte des déchets ménagers en cohérence avec les modalités de collecte en vigueur.

## 8. Justification des autres dispositions du PLU

### A. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »*

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 44. Ils sont destinés en majorité à du réaménagement de voirie (alignement/élargissement) et des berges. Plus ponctuellement, certains sont destinés à la création d'un équipement public (sportif, enfance...) ou encore de stationnements.

N°	Objet	N° de parcelles cadastrales	Bénéficiaire
1	Aménagement des berges de l'Essonne <small>Accusé certifié exécutoire Berges de l'Essonne Préfet : 04/07/2024 Publication : 05/07/2024</small>	BC 72, 73, 191, 200	commune
2	Aménagement du cirque de l'Essonne	BN 53, 54, 59, 66, 68, 102	commune
3	Aménagement du sentier de l'Escargot	AW 155	commune
4	Aménagement des berges de l'Essonne	BC 1	commune
5	Aménagement des berges de l'Essonne	BM 120	commune
6	Aménagement des berges de l'Essonne	BM 125	commune
7	Aménagement des berges	BO 199	commune
8	Aménagement des berges	BO 121, 122 / AL 257, 639	commune
9	Alignement de voirie	AX 99, 100	commune
10	Réservoir d'eau	AW 32, 133	commune
11	Stationnement	AL 172	commune
12	Stationnement	AO 88, 89, 465	commune
13	Elargissement de voirie	BD 393 / AZ 431	commune
14	Stationnement	AZ 229	commune
15	Alignement de voirie	AV 186, 188, 200, 201, 202, 228, 231 / BE 79, 142, 143	commune
16	Alignement de voirie	AR 64, 72, 73, 77 82, 193, 215, 238, 239, 316, 317, 348, 354, 355, 393, 395, 397	commune
17	Alignement de voirie	AS 104, 105, 447	commune
18	Alignement de voirie	AP 288, 289	commune
19	Alignement de voirie	AR 212, 213	commune
20	Alignement de voirie	BP 47	commune
21	Alignement de voirie	AD 34, 41, 248, 254, 260, 282, 283, 357, 359, 386, 527, 528, 529, 530	commune
22	Alignement de voirie	BL 273	commune
23	Alignement de voirie	AC 469, 470	commune
24	Alignement de voirie	AC 176, 488, 655, 656	commune
25	Alignement de voirie	AZ 197, 206, 272, 273	commune

26	Elargissement de voirie - liaison douce	BT 57, 62, 68, 77, 78, 341, 342, 400	commune
27	Alignement de voirie	BO 48	commune
28	Elargissement de voirie / stationnement	BV 57, 89, 92, 93, 94, 113, 243	commune
29	Alignement de voirie	BV 113	commune
30	Alignement de voirie	BV 66, 107	commune
31	Alignement de voirie	BV 56	commune
32	Alignement de voirie	BV 92	commune
33	Sentier	BK 243, 669, 670	commune
34	Alignement de voirie	BK 13, 131	commune
35	Alignement de voirie	BK 805, 878, 879	commune
36	Alignement de voirie	BS 311	commune
37	Alignement de voirie	BM 116, 117, 151	commune
38	Alignement de voirie	AS 46, 318, 324, 472	commune
39	Alignement de voirie	AV 287, 326	commune
40	Aménagement du cirque de l'Essonne	BN 2	commune
41	Aménagement du cirque de l'Essonne	BP 5	commune
42	Aménagement du cirque de l'Essonne	BP 14	commune
43	Aménagement du cirque de l'Essonne	BP 20	commune
44	Aménagement du cirque de l'Essonne	BP 21	commune
45	Aménagement du cirque de l'Essonne	BP 22	commune
46	Aménagement du cirque de l'Essonne	BP 24	commune
47	Elargissement et aménagement du sentier piétonnier de la Dauphine	AS 250, AS 258, AS 273, AS 615, AS 277, AS 4	commune
48	Alignement de voirie	BK 378	Commune

## B. Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Les espaces concernés sur le territoire sont les suivants : les boisements dans le cirque de l'Essonne, les abords de la Seine, le parc du château, etc.

Conformément à la forte volonté de sanctuarisation des espaces naturels exprimée dans le PADD, ces espaces boisés classés ont été confortés dans le cadre de la révision du PLU. Ainsi, ils représentent désormais **36,7 hectares** soit 1,4 hectares de plus que dans le PLU actuel.

## C. Les Espaces verts remarquables à protéger

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage. Pour rappel, cet article indique que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Les dispositions spécifiques concernant ces éléments sont définies dans les dispositions générales au Par arrêté du maire en date du 6 septembre 2021 Par arrêté du maire en date du 6 septembre 2021 chapitre « mesures de protection ».

Les terrains repérés sur le plan de zonage comme « espaces verts protégés » sont régis par les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Le règlement y indique les éléments suivants :

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre, les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières (précisions techniques), si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.
- Les tailles d'entretien des arbres ne sont pas soumises à une déclaration préalable, elles doivent cependant être réalisées dans les règles de l'art afin d'éviter le dépérissement des végétaux.
- Les travaux d'aménagements des espaces verts protégés destinés à l'ouverture au public et à l'augmentation de l'intérêt écologique et paysager sont autorisés et leur réaménagement qualitatif sera encouragé.

Dans les périmètres des espaces verts protégés, les seules constructions autorisées sont les annexes.

Ces espaces verts protégés représentent **55,2 hectares** soit près de 11 hectares supplémentaires par rapport à l'actuel PLU. Cette augmentation traduit une attention particulière portée par ce nouveau PLU dans ce domaine de manière à préserver au maximum ces ensembles qui participent de la présence de nature et ville et qui sont des composantes importantes de la trame verte.

## D. Les arbres remarquables

Des arbres remarquables avaient été repérés dans l'actuel PLU. Afin d'assurer une continuité dans leur protection, cette identification est maintenue. Le repérage fait l'objet d'une annexe au PLU et leur identification est reprise sur le plan de zonage.

Les dispositions qui s'appliquent sur ces arbres remarquables sont les suivantes : les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un arbre remarquable repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à ces éléments de paysage.

## E. Les zones humides

Les zones humides avérées identifiées par la DRIEE ont été classées en zone Nzh ou Azh avec un règlement spécifique qui permet, conformément à ce qui est exprimé dans le PADD, de les pérenniser.

Ainsi, au sein de ces zones, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit, et l'occupation du sol ne peut être que naturelle. De plus, sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés :

- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres non cimentés, ni bitumés, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune, etc.).

En ce qui concerne les zones humides potentielles, une disposition a également été prise dans le règlement. Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (éviter, réduire, compenser) s'applique (conformément à l'article L.110-1 du code de l'environnement).

## F. Les risques d'inondation (PPRi)

Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003. Celui de la vallée de l'Essonne a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2012-DDT-SE n°280 du 18 juin 2012. Ils constituent des servitudes qui s'imposent aux autorisations du droit des sols.

Pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRi reportées sur le plan de zonage, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation. Elles sont rappelées chapitre 1, paragraphe 1 : « destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions » de chaque zone concernée.

Une disposition spécifique sur les clôtures en zone PPRi a été ajoutée afin d'interdire les clôtures pleines et d'obliger les clôtures ajourées ne constituant pas d'obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue ni un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

## G. Les autres risques ou nuisances

Le territoire de Corbeil-Essonnes est concerné par d'autres risques ou nuisances qui ont été, dans la mesure du possible, pris en compte dans le dispositif réglementaire. C'est le cas pour :

- Le risque lié à la nature du sol. En effet, le territoire de Corbeil-Essonnes est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles et le risque d'inondations par remontée de nappe. Des fiches spécifiques (« Recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles » et « Recommandations pour la construction en présence de nappes phréatiques ») sont annexées au présent règlement. Elles présentent notamment les mesures de précaution à prendre pour toute construction concernée par ces risques. Le règlement précise, en dispositions générales, qu'il est recommandé de consulter ces deux fiches avant tout projet. De plus, le territoire est également concerné par les risques liés à la présence d'anciennes cavités abandonnées. Le règlement rappelle, en dispositions générales, qu'il est recommandé de consulter l'inspection générale des carrières avant toutes opérations sur ces secteurs.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses. Il est ainsi rappelé, en dispositions générales du règlement que dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRTgaz, il est nécessaire de consulter GRTgaz

- Les nuisances sonores. Le règlement rappelle que toute construction située dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi et renvoi aux arrêtés préfectoraux figurant en annexes du PLU, portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune au titre de la loi sur le bruit, et qui déterminent la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique et phonique

## H. Les bâtiments protégés

Afin de préserver le patrimoine et l'identité de Corbeil-Essonnes, les bâtiments remarquables, qui avaient déjà fait l'objet d'un recensement, ont repérés sur le plan de zonage. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme. Ces bâtiments remarquables repérés comme patrimoine ne pourront supporter la démolition du bâti principal ainsi que l'isolation par l'extérieur.

Par ailleurs, des prescriptions spécifiques, qui sont déclinées dans l'Orientation d'Aménagement de Programmation Patrimoine, s'appliquent sur ces constructions repérées et identifiées. Elles ont pour objectifs d'encadrer leurs évolutions en y appliquant un certain nombre de prescriptions, recommandations, établies selon le type de bâti repéré, son intérêt plus ou moins important, et se décline même à travers des fiches par bâtiment (cf. annexe de l'OAP).

## I. Les linéaires actifs et commerciaux

L'identification de ces linéaires actifs et commerciaux poursuit un double objectif.

Il s'agit d'une part de maintenir un centre-ville dynamique et commerçant. Ainsi, afin de préserver les linéaires commerciaux figurant au plan de zonage de ces quartiers de centralité, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée donnant sur rue, en une autre destination y est interdit.

Mais il s'agit aussi de maintenir des polarités de quartier, notamment au sein des quartiers à dominante pavillonnaire qui ont vu la zone correspondant à cette typologie (UH2) augmenter sensiblement dans le cadre de la révision du PLU. En effet, cette évolution du zonage ne devait pas engendrer la disparition de ces secteurs, souvent situés le long d'axes structurants, qui accueille divers commerces, services ou activités artisanales. Aussi, le long de ces linéaires de RDC actifs, sont autorisés des constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail, d'activités de services, où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, etc., sans toutefois dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 9. Les impacts du PLU sur l'environnement

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

### ***La décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)***

Une demande d'examen au cas par cas avait été formulée auprès de l'autorité environnementale. La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe 91-042-2018 avait été prise en date du 13 novembre 2018 : la révision du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Cette décision est notamment motivée comme suit :

- *Considérant que le projet de PLU vise notamment à maîtriser la croissance démographique tout en répondant aux objectifs de densification du SDRIF et portera ainsi la population communale à environ 56 000 habitants, soit une hausse d'environ 9 % (population actuelle : 51 041 habitants) ;*
- *Considérant que l'atteinte de cet objectif nécessite la réalisation d'environ 2000 logements à l'horizon 2030, situés dans l'enveloppe urbaine existante (pôle gare, zone d'aménagement concerté de la Montagne-des-Glaives, site de l'ancien hôpital, rive droite etc), et ne générant aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers dans cette enveloppe ;*
- *Considérant que le projet de PLU ambitionne par ailleurs de requalifier et développer les zones d'activités économiques existantes dont notamment celle de l'Apport-Paris ;*
- *Considérant que les secteurs de l'Apport-Paris, du pôle gare et de rive droite sont concernés par le risque d'inondation par débordement de la Seine (et font l'objet de zonages des PPRI de la Seine et de l'Essonne) et que le projet de PADD entend limiter ce risque ;*


- *Considérant que, en application de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, le PLU de Corbeil-Essonnes devra être compatible avec les objectifs du PGRI du bassin Seine-Normandie susvisé relatifs d'une part à l'identification et la préservation des zones d'expansion des crues (objectif 2.C) et d'autre part à la planification et la conception de projets d'aménagement résilients (objectif 3.E) ;*
- *Considérant que le dossier présenté à l'appui de la demande d'examen au cas par cas identifie une capacité limitée des réseaux communaux d'eau potable et d'assainissement et prévoit en conséquence des mesures spécifiques (prescription dans les orientations d'aménagement et de programmation ; étude préalable ; obligation de réaliser des travaux de mise à niveau le cas échéant) afin de prendre en compte les éventuelles pressions supplémentaires sur les réseaux engendrées par les projets de développement autorisés par le PLU ;*
- *Considérant l'existence potentielle de zones humides, dans les enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France (cf. <http://www.driea.ile-de-france.developpementdurable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html>), que le projet de PADD entend préserver celles qui sont avérées, à travers notamment la mise en place d'un zonage Nzh dédié ;*
- *Considérant que le projet de PADD a pour objectif de préserver et renforcer la trame verte et bleue communale, dont notamment les berges de la Seine et de l'Essonne ainsi que le cirque de l'Essonne, espace vert et de loisirs d'intérêt régional identifié par le SDRIF ;*
- *Considérant enfin que le territoire communal est concerné par :*
  - *des risques de mouvement de terrain (phénomène de retrait-gonflement des argiles, présence de cavités) et technologiques (présence de canalisations de transport de gaz) ;*
  - *des nuisances sonores générées par les infrastructures terrestres de transport (routes nationales RN104, RN7, routes départementales RD91, RD 446, RD 448, RD35, RER D) et les pollutions atmosphériques liées ;*
  - *des pollutions de sols héritées de l'activité industrielle de la commune ;*
- *Considérant que le projet de PADD a pour objectif transversal de limiter les risques et nuisances et que, selon le dossier, le projet de PLU prendra en compte ces risques et nuisances soit en définissant des secteurs de projet en dehors des périmètres à risques (cavités, nuisances sonores), soit en intégrant des mesures adaptées (par exemple mise en œuvre de la réglementation relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués) ;*
- *Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU de Corbeil-Essonnes n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ; »*

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, définit un certain nombre d'orientations et fait de la préservation de l'environnement un enjeu majeur de son projet de territoire. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus et doivent conforter l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations. Il ne s'agit pourtant pas de donner une identification exhaustive des effets sur le milieu urbain, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs de ces orientations sur l'environnement urbain.

## A. La préservation des espaces naturels et plus généralement de la trame verte et bleue


### Les espaces naturels

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>D'une manière générale, la protection des grands espaces naturels est confortée à travers le premier axe du PADD.</p> <p>Ainsi, l'extrait ci-dessous du PADD montre la volonté de préserver les espaces naturels du territoire (cirque de l'Essonne, espaces boisés des coteaux de Seine, berges, etc.) mais aussi les principaux parcs et espaces verts.</p> <div data-bbox="152 991 909 1350" style="background-color: #e6f2e6; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p><b>1 Protéger et valoriser les parcs et espaces naturels d'ampleur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les espaces naturels existants sur le territoire de toute nouvelle urbanisation et notamment l'intégralité du Cirque de l'Essonne, les espaces boisés des coteaux de Seine et les berges de la Seine et de l'Essonne</li> <li>Conforter l'armature paysagère principale de la ville, facteur d'identité communale</li> </ul> </div>	<p>Les grands ensembles naturels identifiés dans le PADD ont été protégés dans le dispositif réglementaire. Ainsi les espaces boisés des coteaux de Seine, du cirque de l'Essonne ou encore les principaux parcs sont classés en zone N stricte, ce qui empêche toute urbanisation de ces espaces et assure leur pérennité.</p> <p>Par ailleurs, les espaces boisés ont été classés en Espaces Boisés Classés (EBC), protection forte qui assure la pérennité de ces boisements.</p> <p>De plus, certains parcs ou espaces verts publics situés en milieu urbain sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ce qui permet de préserver leur caractère paysager et leur rôle de poumon vert dans la ville.</p> <p>Enfin, l'ensemble de ces grands ensembles naturels sont également identifiés et protégés au titre de l'OAP Trame verte et bleue.</p> <p>Le PLU, grâce à l'ensemble de ces protections, a donc un impact positif sur l'environnement.</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>Le cirque de l'Essonne présente un enjeu majeur et un zoom spécifique y est dédié dans le PADD :</p> <div data-bbox="147 339 893 901" style="background-color: #e1f5fe; padding: 10px;"> <p> <b>Zoom sur le Cirque de l'Essonne : un projet écologique de grand parc régional à part entière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer un grand poumon vert en associant la région Ile-de-France et le département de l'Essonne, les communes de Lisses et de Villabé</li> <li>• S'inscrire dans un projet intercommunal et intercommunautaire</li> <li>• Concevoir un jardin potager à vocation pédagogique géré en partenariat avec l'éducation nationale et les associations écologiques</li> <li>• Envisager un projet de ferme pédagogique ainsi que des jardins familiaux ou partagés dans le Cirque de l'Essonne, tout comme dans d'autres secteurs de la commune</li> </ul> </div>	<p>Le cirque de l'Essonne bénéficie d'un classement spécifique avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone Nc permettant la protection des espaces naturels</li> <li>- Une zone NzH assurant la préservation et le maintien des zones humides</li> <li>- Une zone Azh qui permet de pérenniser la présence de terrains agricoles tout en prenant compte du caractère humide de la zone.</li> </ul> <p>Par ailleurs, une OAP spécifique a été élaborée sur ce site pour accompagner le projet écologique de grand parc régional porté par plusieurs partenaires.</p> <p>Le PLU a donc un impact positif en permettant et accompagnant ce projet qui permettra d'affirmer ce poumon vert à l'échelle de plusieurs communes.</p>

### La trame verte et les zones humides




Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>AU delà des grandes entités naturelles du territoire, le PADD décline également des orientations volontaristes concernant la protection de toutes les composantes de la trame verte et bleue de manière transversale sur le territoire.</p> <p>C'est le cas pour les continuités formés par les différents parcs et espaces verts avec notamment la volonté de préserver les jardins privés des quartiers pavillonnaires qui jouent un rôle important dans la présence de nature</p>	<p>Le PLU traduit les objectifs du PADD en mettant en place des dispositions qui garantissent un traitement végétalisé important des espaces de jardin, notamment des quartiers pavillonnaires.</p> <p>Cela se traduit réglementairement par la définition d'une proportion minimale d'espaces libres qui doit être traitée en surfaces non imperméabilisées et une part de la superficie du terrain qui doit être conservée en espaces verts de pleine terre. Ces taux de pleine terre ont été augmentés dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>De plus, la combinaison des règles permet, sans compromettre une légère densification maîtrisée des zones, de préserver les cœurs d'îlots verts. C'est</p>




Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>en ville et les continuités écologiques au sein du tissu urbain.</p> <p>Par ailleurs, le PADD identifie aussi les zones humides et continuités aquatiques avec une volonté de protection forte de ces espaces.</p> <div data-bbox="152 464 808 1007" style="background-color: #e6f2e6; padding: 10px;"><p><b>4</b>  <b>Préserver et renforcer les trames vertes et bleues</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>• Stopper l'érosion de la biodiversité en tissant des liens entre les espaces verts</li><li>• Assurer la protection des jardins publics et privés, facteur de « nature en ville » et du développement de la biodiversité</li><li>• Améliorer les continuités aquatiques et la végétalisation des berges de la Seine et de l'Essonne</li><li>• Protéger les zones humides, notamment celles présentes au sein du Cirque de l'Essonne</li><li>• Accompagner les projets de circulations douces et d'espaces végétalisés (à l'image du projet de liaison douce entre Moulin-Galant / Essonnes et Corbeil)</li><li>• Former un chapelet vert entre les espaces verts maillant le territoire pour lier les différents secteurs</li></ul></div>	<p>le cas de la distance imposée entre deux constructions principales sur une même unité foncière, ou encore de la marge de retrait imposée par rapport à l'une des limites pour garantir le maintien de jardins dans les zones d'habitat individuel.</p> <p>La protection est encore plus forte sur les principaux cœurs d'îlots verts identifiés le long de corridors écologiques avec la mise en place d'espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ou encore l'identification d'un sous-secteur UH2c prenant en compte les spécificités du coteau de Seine.</p> <p>Enfin, la création de zones AUH, accompagnées d'une OAP spécifique, permet de garantir le maintien d'espaces verts et de continuités écologiques dans le cadre d'opérations d'ensemble sur des emprises foncières importantes qui ont été repérées.</p> <p>L'ensemble de ces dispositifs permettent donc de préserver les corridors écologiques, les espaces verts de jardin et les cœurs d'îlots verts significatifs et de limiter l'imperméabilisation, favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales et le développement d'une végétation spontanée qui offre des espaces refuges et des nichoirs à certaines espèces animales.</p> <p>Concernant les zones humides avérées, elles ont été classées dans leur intégralité en zone Nzh (Naturelle zone humide) ou Azh (Agricole zone humide) bénéficiant ainsi d'un règlement particulier à la fois protecteur et adapté à la spécificité de ces espaces.</p> <p>Enfin, lorsque les berges ne sont pas classées en zone N, comme c'est le cas par exemple le long de l'Essonne qui traverse des espaces entièrement urbanisés, un retrait spécifique est imposé permettant ainsi de préserver ou renaturer les berges.</p> <p>Ces dispositions garantissent la conservation du couvert végétal dans les espaces urbanisés. En plus de leur rôle paysager indéniable, les plantations préviennent les phénomènes d'érosion et la dévitalisation des sols, notamment dans les coteaux résidentiels ; il s'agit d'une orientation importante pour l'impact sur l'environnement, compte tenu du relief du territoire. Il convient aussi de noter le rôle absorbant de CO2 de la végétation qui contribue ainsi à la diminution des gaz à effet de serre.</p> <p>Le PLU ne fige pas tout et permet de nouvelles constructions qui auront forcément un impact. Toutefois, la combinaison de l'ensemble de ces règles</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	et dispositifs, et d'autres encore qui s'y ajoutent, permet de limiter au maximum ces impacts et de préserver une réelle trame verte et bleue sur le territoire.

## B. La maîtrise de la croissance démographique et la limitation de la consommation de l'espace

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>Après un développement urbain important et nécessaire au cours des dernières années, permettant d'améliorer significativement le cadre de vie de la commune, qui a engendré une croissance démographique significative, le projet porté par ce nouveau PLU s'inscrit dans une volonté de maîtrise de cette croissance démographique.</p> <p>Aussi, le PADD met davantage l'accent sur la protection et la mise en valeur, ce qui ne veut pas dire pour autant que tout est figé. La nécessaire poursuite du développement est permise mais fortement encadrée, notamment sur certains secteurs d'enjeux spécifiques.</p> <p>Pour le reste, le projet prône la protection et mise en valeur des marqueurs forts de l'identité territoriale comme les grands espaces naturels et paysagers, le centre-ville et les faubourgs ou encore les quartiers pavillonnaires.</p> <p>Cette volonté de préservation s'accompagne d'une orientation forte de poursuite d'amélioration du cadre de vie qui passe par un développement ciblé et maîtrisé.</p> <p>Ainsi les sites de projets identifiés, ou les secteurs pouvant être densifiés, sont entièrement situés dans l'enveloppe urbaine, permettant ainsi de ne consommer aucun espace naturel ou agricole.</p> <div data-bbox="667 917 1025 1436" style="background-color: #e0f0e0; padding: 5px;"> <p><b>Un objectif chiffré de limitation de la consommation d'espace volontariste</b></p> <p><b>Le projet de territoire qui est porté a pour objectif de n'engendrer aucune consommation d'espace naturel ou agricole.</b></p> <p><b>Il est donc affiché la volonté de consommer 0 ha d'espace naturel ou agricole</b></p> </div>	<p>Tout d'abord, ce nouveau PLU envisage une croissance démographique limitée à +5 % (58 500 habitants à horizon 2035), ce qui est bien inférieur aux + 16,3% constatés entre 2009 et 2014.</p> <p>Cette volonté à un impact positif sur l'environnement même si la population va continuer à croître malgré tout avec les conséquences inhérentes à cela en termes d'augmentation des rejets, des déplacements, des consommations énergétiques, des déchets, et de pression sur l'environnement en général.</p> <p>Pour autant ce ralentissement devrait permettre d'agir sur d'autres facteurs comme la réponse aux besoins en équipements, l'amélioration et l'adaptation des réseaux, etc.</p> <p>Mais l'impact le plus important de ce projet est que ce ralentissement de la croissance démographique s'accompagne d'un développement urbain plus maîtrisé et ciblé, limitant ainsi les impacts sur l'environnement en comparaison d'un développement urbain plus généralisé et consommateur d'espaces naturels et/ou agricoles.</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>La poursuite du développement se concentre donc sur des projets ciblés identifiés au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de la poursuite de projets engagés de rénovation urbaine (Tarterets, Montconseil), ou de la finalisation de projets urbains d'envergure (Montagne des Glaises) ou de reconversion de friches industrielles (Papeterie).</p> <div data-bbox="152 592 763 903" style="background-color: #fff9c4; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>1</b>  <b>Poursuivre le profond renouvellement urbain du quartier grâce à l'ANRU 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la démolition de tours dans le cadre du deuxième programme de rénovation urbain</li> <li>• Maîtriser l'urbanisation et optimiser l'occupation des habitats collectifs</li> <li>• Poursuivre la réhabilitation du parc locatif</li> <li>• Diversifier le parc de logement en préconisant la mixité résidentielle</li> </ul> </div> <div data-bbox="152 916 763 1299" style="background-color: #fff9c4; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>1</b>  <b>Achever la réhabilitation du quartier Montconseil</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recomposer l'ancien centre commercial de Montconseil en développant un programme mixte de logements, d'équipements et de commerces</li> <li>• Réaliser les derniers programmes mixtes de logements le long de l'avenue du président-Salvador-Allende (250 logements, dont 168 en cours de construction) et des rues adjacentes</li> <li>• Finaliser la requalification des espaces publics (parvis de l'école et voies de desserte)</li> </ul> </div> <div data-bbox="152 1311 557 1394" style="background-color: #fff9c4; padding: 10px;"> <p><b>1</b>  <b>Finaliser la Papeterie</b></p> </div>	<p>Le PLU permet la poursuite et la finalisation de ces projets en y apportant une attention particulière dans le PADD mais aussi dans le dispositif réglementaire via le règlement, zonage classique ou encore des orientations spécifiques déclinées dans des OAP.</p> <p>L'objectif est que ces projets participent de l'intérêt général, notamment en apportant une réponse aux besoins en logements et en contribuant au renforcement de la mixité sociale dans le respect de la Loi SRU. Ainsi ces projets permettront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'améliorer le cadre de vie de certains quartiers</li> <li>- De développer la mixité sociale à l'échelle communale mais aussi de chaque quartier</li> <li>- De diversifier le parc de logements et l'offre en logements</li> <li>- D'optimiser l'occupation du sol et ainsi éviter de consommer des espaces naturels ou agricoles</li> <li>- D'améliorer l'offre en équipements à proximité des habitants, limitant ainsi les déplacements</li> <li>- D'intensifier le tissu urbain à proximité des transports en commun, commerces, services, etc.</li> </ul>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p data-bbox="159 212 759 467"><b>1</b>  <b>Maîtriser la densification et maintenir la mixité sociale</b></p> <ul data-bbox="159 336 759 451" style="list-style-type: none"><li>Finaliser la programmation prévue dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Montagne des Glaises par la création d'une offre de 400 logements (dont 90 en cours de construction).</li></ul> <p data-bbox="136 483 1016 547">Il s'agit également de l'identification de sites d'enjeux majeurs à l'échelle du territoire dans les années à venir.</p> <p data-bbox="159 563 896 866"><b>1</b>  <b>Développer un projet rénovateur d'ampleur modéré autour de la gare</b></p> <ul data-bbox="159 722 896 850" style="list-style-type: none"><li>Profiter de la proximité des transports en commun</li><li>Restructurer la gare avec la suppression de la SERNAM</li><li>Développer une offre d'environ 200 logements dans le secteur gare</li></ul> <p data-bbox="159 882 896 1345"><b>2</b>  <b>Reconvertir le site de l'ancien hôpital (appel à projet « Inventons la métropole 2 » lancé en mars 2018)</b></p> <ul data-bbox="159 1042 896 1329" style="list-style-type: none"><li>Développer des équipements complétant ceux existants sur la commune et sur l'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart (étudier des projets universitaires, éventuellement axés sur le médical et en lien avec la recherche (Génopôle))</li><li>Envisager la réalisation d'activités, de services et de logements de manière non exclusive et selon des critères très qualitatifs, durables et innovants dans leurs conception et usage</li></ul>	<p data-bbox="1055 483 1727 754">Au-delà des projets connus qu'il s'agit de poursuivre et finaliser, d'autres sites d'enjeux majeurs sont apparus. C'est le cas du pôle gare et du site de l'ancien hôpital. Ces deux projets, au regard de leur position, présentent un intérêt important et reconnu dans la mesure où le premier site (pôle gare) est identifié d'intérêt national et le deuxième (ancien hôpital) fait l'objet de l'appel à projet « Inventons la métropole 2 »</p> <p data-bbox="1055 786 1727 1233">Pour autant, il s'agit de projets d'envergures qui nécessitent de mener des études et une réflexion approfondie dans les mois et années à venir. Aussi, à ce stade, ces projets ne sont pas encore dans une phase opérationnelle. Le PLU a donc permis de mettre en place un outil spécifique (le périmètre de constructibilité limité) sur chacun des périmètres concernés afin de garantir la préservation des sites en l'état. Cela en attendant d'avoir mené suffisamment d'études et d'avoir défini un projet concerté entre acteurs, partenaires et habitants, qui prenne notamment en compte de manière suffisamment satisfaisante les enjeux et impacts sur l'environnement.</p> <p data-bbox="1055 1265 1727 1393">Ce modèle de développement urbain, porté par le PADD, et traduit dans le dispositif réglementaire du PLU, a donc des impacts sur l'environnement qui sont globalement positifs.</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement


### C. La qualité de l'eau et la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>La question de la qualité de l'eau et de la bonne adéquation entre développement et capacité des réseaux, notamment d'assainissement, à absorber et accompagner ce développement est un sujet et une préoccupation traité dans le PADD.</p> <p>Ainsi celui-ci affiche la volonté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir la haute qualité de la production, du transport et de la distribution du réseau d'eau potable</li> <li>- Mettre en conformité les réseaux de collecte des eaux (SIARCE) pour pallier à la pollution du milieu naturel</li> </ul>	<p>Au-delà des outils mis en place pour préserver la trame bleue et les zones humides et milieux aquatiques, le PLU a donc également pour double objectif de garantir la bonne capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement mais également d'aller dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'eau.</p> <p>Cela passe tout d'abord par la volonté de maîtriser le développement de la commune, à la fois sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le plan démographique pour éviter une augmentation de la population trop rapide et importante, avec un impact trop lourd sur les réseaux</li> <li>- le plan urbain en privilégiant un développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine se raccordant sur les réseaux existants et évitant leur développement.</li> </ul> <p>Par ailleurs, les règles relatives à l'assainissement font directement référence aux règles en vigueur en la matière (règlement du SIARCE) et aux principes de développement durable que celui-ci porte (limitation des possibilités de rejet dans le réseau public des excès de ruissellement, obligation pour les rejets supplémentaires de faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, obligation d'un prétraitement des eaux issues des parkings avant déversement dans le réseau public, etc.).</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
	<p>De plus, l'ensemble des dispositions visant à favoriser la présence végétale (dispositions qui ont été développées dans le cadre de la présente révision du PLU), notamment dans les espaces urbanisés, participe à la préservation de la qualité de l'eau en favorisant l'infiltration à la parcelle et en évitant ainsi le rejet d'eaux de ruissellement directement dans la Seine ou l'Essonne.</p> <p>La réalisation de nouveaux logements et de nouvelles constructions ont forcément un impact sur la qualité de l'eau et les réseaux. Malgré tout, en encadrant ce développement d'une part et en intégrant l'ensemble de ces dispositions qui ont pour objectif de minimiser l'impact des constructions sur les réseaux et les milieux aquatiques d'autre part, le PLU tente de limiter ces impacts négatifs sur l'environnement.</p>


#### D. La prise en compte des risques d'inondation et autres risques et nuisances



Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>Le territoire est fortement impacté par le risque d'inondation. En effet, la commune 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.</p> <p>Le PLU a donc pour objectif de prévenir au maximum de ces risques et définit les orientations suivantes :</p>	<p>Le PLU intègre dans son dispositif réglementaire les obligations qui s'appliquent aux constructions concernées par le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de la Seine (d'octobre 2003) et de la vallée de l'Essonne (de juin 2012).</p> <p>Il se fait le relais de ces documents, à la fois en rappelant au sein du règlement que ces documents s'imposent, mais aussi en indiquant sur le plan de zonage le périmètre d'application de ces deux servitudes qui s'imposent aux autorisations du droit des sols. Le PLU a vocation à faciliter la lecture et l'information pour tous.</p> <p>Au-delà de ce rappel, qui a un objectif purement pédagogique et d'information, le PLU intègre des dispositions supplémentaires ou complémentaires qui vont dans le sens d'une diminution du risque ou, à minima, d'une adaptation à ce risque.</p> <p>Parmi ces dispositions nous pouvons citer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des protections des grands ensembles naturels visant à pérenniser leur caractère naturel, non urbanisé et imperméabilisés (les zones N, les EBC, etc.).</li> <li>- les dispositions qui permettent de maintenir des espaces</li> </ul>


Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p data-bbox="168 215 257 311"><b>6</b> </p> <p data-bbox="280 231 873 311"><b>Assurer une meilleure prévention contre les risques naturels</b></p> <ul data-bbox="190 351 896 478" style="list-style-type: none"><li>• Mettre en œuvre un dispositif de prévention et d'alerte contre les crues par géolocalisation des risques</li><li>• Développer les zones perméables et assurer la gestion des eaux pluviales de manière écologique</li></ul> <p data-bbox="145 550 907 678">Si le risque inondation est particulièrement prégnant à Corbeil-Essonnes, le projet de territoire porté par le PADD entend également prendre en compte les autres risques ou nuisances qui impactent le territoire.</p> <p data-bbox="145 702 896 734">Ainsi, le PADD identifie notamment des orientations concernant :</p> <ul data-bbox="190 758 907 1109" style="list-style-type: none"><li>- Les risques de mouvement de terrain : « <i>Se prémunir des risques liés aux mouvements de sols (argiles)</i> »</li> <li>- Les nuisances sonores : « <i>endiguer la pollution sonore par la mise en place de dispositifs anti-bruit sur les infrastructures viaires et ferroviaires conformément au plan de prévention du bruit mis en place par l'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart</i> »</li></ul>	<p data-bbox="1041 215 1724 271">perméables au sein du tissu urbain (les espaces verts protégés, la part de pleine terre imposé, etc.).</p> <ul data-bbox="985 279 1724 478" style="list-style-type: none"><li>- la protection des milieux humides, aquatiques, et des berges (zone Nz, recul spécifique des berges, etc.)</li><li>- des dispositions plus spécifiques comme par exemple l'obligation de clôtures ajourées sur la partie dans les zones concernées par une zone inondable (cf. OAP qualité de l'habitat).</li></ul> <p data-bbox="940 518 1724 614">L'ensemble de ces dispositions permettent donc de limiter les risques et tendre à une adaptation du risque inondation qui est une réalité bien présente sur le territoire.</p> <p data-bbox="940 758 1724 893">Les autres risques ou nuisances (liées à la nature du sol, aux servitudes ou encore aux nuisances sonores) sont également traités via des dispositions spécifiques ou des rappels et renvoi aux documents en vigueur, qui figurent notamment en annexe du PLU.</p> <p data-bbox="940 933 1724 1061">Concernant les risques de mouvement de terrain le PLU a un impact plus mitigé dans le sens où il permet la finalisation d'un projet déjà engagé au cours des dernières années (le projet de la Montagne des Glaises) sur un site particulièrement concerné par ce risque.</p> <p data-bbox="940 1069 1724 1300">Pour autant, il s'agit d'un projet d'ensemble d'ampleur, mis en œuvre dans le cadre d'une ZAC qui a donc fait l'objet d'une étude d'impact ou encore d'études de sols spécifiques. Le risque étant connu, toutes les précautions ont été prises pour que les constructions réalisées dans le cadre de la ZAC prennent en compte les spécificités du sol dans leur conception et réalisation (notamment au niveau des fondations).</p> <p data-bbox="940 1308 1724 1404">Par ailleurs, des recommandations spécifiques pour la construction sur un sol sensible au retrait gonflement des argiles sont intégrées dans le règlement.</p>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
091-219101748-20240703-DEL240703N5-1-DE  
Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

## E. La prise en compte du développement durable

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>Le PLU, à travers son PADD, porte un projet équilibré qui met l'accent sur la préservation des grands espaces naturels, de la nature en ville ou encore de la trame verte et bleue, tout en permettant la poursuite d'un développement ciblé et maîtrisé.</p> <p>Ce principe-même va dans le sens d'un développement durable. Mais au-delà de ce parti d'urbanisme, cette volonté de s'inscrire dans une démarche durable se traduit à travers d'autres orientations dans d'autres domaines.</p> <p>C'est notamment le cas dans les projets urbains qui sont portés (Montagne des Glaises, Papeterie) et qui ont été conçus en mettant en œuvre des principes de développement durable (constructions aux dernières normes environnementales, gestion des eaux, des déchets, etc., aménagement des espaces publics facilitant le développement de transports en commun ou de liaisons douces, etc.).</p> <p>Cela se traduit également par la volonté d'agir sur le parc de logements existants en luttant contre la précarité énergétique par exemple.</p> <div data-bbox="152 1023 875 1423" style="background-color: #e1f5fe; padding: 10px;"> <p><b>4</b>  <b>Assurer la transition écologique et énergétique du parc de logements et lutter contre la précarité énergétique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réhabiliter le parc ancien pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments</li> <li>• Endiguer l'habitat insalubre</li> <li>• Poursuivre les actions de réhabilitation engagées sur le patrimoine culturel et les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur le bâti ancien dégradé</li> </ul> </div>	<p>Le parti d'urbanisme exprimé dans le PADD, et traduit dans le PLU à travers le dispositif réglementaire qui protège les grands ensembles naturels (zones N, EBC, etc.), la présence de nature en ville (espaces verts protégés, pourcentage de pleine terre, etc.), ou encore la trame verte et bleue (OAP trame verte et bleue, zones Nzh, zone UH2c, etc.), s'inscrit en tant que tel dans une démarche durable et donc bénéfique pour l'environnement.</p> <p>Pour autant le développement nécessaire du territoire doit également se faire dans une démarche durable.</p> <p>Aussi, les grands projets urbains qui ont été engagés, et dont la poursuite et la finalisation est permise par le PLU à travers son dispositif réglementaire, ont été pensés dans cette logique.</p> <p>Le projet Montagne des Glaises, qui fait l'objet d'une OAP, est bénéfique dans de nombreux domaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réponse à la demande croissante de logements, à travers une programmation diversifiée (logements locatifs sociaux, en accession, pour personnes âgées).</li> <li>- L'amélioration du niveau d'équipements, de services, de commerces (des équipements modernisés, de nouveaux services et commerces).</li> <li>- Le développement des liens inter-quartier et des mobilités autres que la voiture (l'arrivée du TZen 4, l'aménagement de cheminements piétons).</li> <li>- La réalisation d'espaces publics généreux, d'espaces verts.</li> <li>- L'adaptation au terrain et la gestion de l'eau (bassin paysager, système de noues, etc.).</li> </ul>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p data-bbox="168 215 846 395"><b>5</b>  <b>Adapter la commune aux enjeux des changements climatiques</b></p> <ul data-bbox="190 335 846 395" style="list-style-type: none"><li>• Protéger le couvert arboré (alignements d'arbres, etc.) favorable à la réduction des îlots de chaleur</li></ul> <p data-bbox="168 414 846 826"><b>2</b>  <b>Assurer une qualité environnementale et énergétique des constructions</b></p> <ul data-bbox="190 574 846 826" style="list-style-type: none"><li>• Permettre des évolutions du bâti afin de répondre aux besoins des habitants, sans compromettre la qualité des jardins, des cœurs d'îlots verts et l'équilibre entre le bâti et le végétal</li><li>• Favoriser une évolution des quartiers pavillonnaires vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales à la parcelle...)</li></ul>	<p data-bbox="974 263 1713 327">De même, le projet sur la friche industrielle de la papeterie, qui fait aussi l'objet d'une OAP, intègre des ambitions fortes :</p> <ul data-bbox="996 343 1713 869" style="list-style-type: none"><li>- Une programmation diversifiée favorisant la mixité sociale (accession à la propriété, sociale, logements sociaux, résidence seniors, jeunes travailleurs, etc.).</li><li>- Des aménagements de qualité (un nouveau parc, un bassin d'agrément, des jardins familiaux).</li><li>- Une meilleure desserte en transports en commun et en circulations douces.</li><li>- Un projet ouvert sur l'Essonne avec notamment la réhabilitation des berges.</li><li>- La réalisation de logements efficaces sur le plan énergétique (bâtiments basse consommation).</li><li>- Une gestion de l'eau pensée (récupération et stockage des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage du Parc, etc.).</li></ul> <p data-bbox="974 893 1713 1093">Ainsi, si la réalisation de telles projets auront forcément comme résultat un accroissement de la pression sur l'environnement en général (augmentation des déplacements, des rejets, de la consommation énergétique, des déchets, etc.), les impacts seront limités et amoindris grâce à ces partis d'aménagement et à ces éléments programmatiques.</p> <p data-bbox="974 1165 1713 1428">Le PLU a aussi pour objectif de permettre l'amélioration du parc existant. C'est le cas dans le cadre d'opérations de rénovations urbaines comme aux Tarterêts, qui fait l'objet d'une OAP, ou à Montconseil, deux projets qui intègrent une intervention sur le bâti existant (isolation, amélioration de la performance énergétique). C'est également le cas sur le reste du parc de logements que ce soit dans le cadre d'OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat), ou à l'initiative des</p>

Le PLU	Les impacts sur l'environnement
<p>Cela se traduit enfin par la volonté de développer toute forme de mobilités alternatives à la voiture.</p> <div data-bbox="152 341 846 817" style="background-color: #fff9c4; padding: 10px;"><p> <b>Renforcer l'accessibilité et la mobilité</b></p><ul style="list-style-type: none"><li>• Poursuivre et améliorer les déplacements en transports en commun (bus ligne 402, bus en site propre Tzen 1 et 4 )</li><li>• Structurer le maillage doux (cyclables et piétons) autour des axes viaires (RN 7), ferroviaires (gare) et des pôles économiques structurants pour répondre aux besoins de déplacement des habitants</li><li>• Développer l'intermodalité autour du pôle multimodal gare et de la gare de Robinson</li><li>• Favoriser l'accessibilité à travers le plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics</li></ul></div>	<p>privés.</p> <p>Au final, en favorisant et en permettant ce type d'interventions sur les logements existants, le PLU a un impact positif sur l'environnement.</p> <p>Enfin, le PLU intègre et favorise tous les projets qui permettent de développer l'offre en transports en commun ou le réseau de circulations douces. Cela se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La mise en place d'une OAP mobilités.</li><li>- L'intégration de principes de circulations douces ou transports en commun à améliorer, à créer, au sein des différentes OAP de projets urbains.</li><li>- L'identification de ce thème comme un enjeu central du futur projet pôle gare.</li><li>- La mise en place d'emplacements réservés pour aménager, développer les circulations douces et transports en commun.</li></ul> <p>Le développement de ces alternatives à la voiture devrait avoir un impact globalement positif sur l'environnement.</p>

## 10. Les indicateurs de suivi

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Propositions d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs sont mis en relation avec les orientations du PADD.

## AXE 1 : S'INSCRIRE DANS UNE DEMARCHE DE PROTECTION ET DE VALORISATION DES ATOUTS ET RICHESSES DU TERRITOIRE

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<b>Préserver et renforcer les trames vertes et bleues</b> <b>Améliorer les continuités écologiques</b>	Les espaces naturels protégés	- Superficie des zones N - Superficie des EBC - Superficie des espaces paysagers protégés dans le PLU	Commune	3 ans
	Les espaces libres Les surfaces perméables	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 91	3 ans
<b>Assurer la protection du patrimoine de Corbeil-Essonnes</b>	Les éléments patrimoniaux	- Nombre d'éléments patrimoniaux protégés	Commune	3 ans
<b>Protéger et valoriser les parcs</b>	Les parcs et espaces verts publics	- Surface de parcs et squares - Création de nouveaux espaces verts publics	Commune	3 ans
<b>Lutter contre la précarité énergétique</b>	Habitat insalubre	- Nombre de logements insalubres - Suivi des opérations OPAH	Commune	Annuelle

**AXE 2 : Améliorer le cadre de vie et le dynamisme de la commune à travers la finalisation des projets engagés et la mise en œuvre de nouvelles actions et opérations ciblées et maîtrisées**

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<b>Finaliser les projets engagés</b>  <b>Prendre en compte les exigences du SDRIF 2013 en termes d'objectifs démographiques et de construction de logements</b>  <b>Maîtriser la densification et maintenir la mixité sociale</b>	Densité humaine et densité des espaces d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements construits dans les zones urbaines</li> <li>- Nombre de m<sup>2</sup> d'activités construits dans les zones urbaines</li> </ul>	Commune	3 ans
	Objectif démographique et perspective de construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'habitants</li> <li>- Classe d'âge</li> <li>- Nombre de personnes par ménage</li> <li>- Vacance</li> <li>- Nombre de logements construits</li> </ul>	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	3 ans
	Mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la part de logements sociaux</li> <li>- Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...)</li> <li>- Evolution des demandes de logements sociaux</li> </ul>	Commune Préfecture	Annuelle
<b>Accompagner le développement économique</b> <b>Poursuivre le développement économique et commercial</b> <b>Maintenir une offre d'emplois diversifiée sur la commune</b>	Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux d'emploi</li> <li>- Nombre d'entreprises</li> <li>- m<sup>2</sup> de constructions à usage d'activité réhabilités/créés</li> <li>- Nombre de chômeurs</li> </ul>	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Répondre aux besoins en matière d'équipements Poursuivre l'installation du réseau de haut débit	Les équipements	- Nombre de création de services et d'équipements livrés - Travaux d'extension, d'amélioration, modernisation, des équipements réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	3 ans
	Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit	Commune	3 ans
Développer le commerce et l'artisanat Soutenir et revaloriser le commerce de proximité	Les commerces et services	- Nombre de création de commerce/services - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce/services	Commune	3 ans
Améliorer la mobilité, les déplacements Améliorer la fluidité automobile et canaliser les flux Renforcer l'offre de stationnement Développer un réseau de circulations douces	La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 91	Annuelle
	Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Nombre de stationnement vélo réalisés	Commune	Annuelle
	Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisé	Commune CD 91	Annuelle
Limiter les risques et nuisances Prendre en compte les risques d'inondation Endiguer la pollution sonore	Les risques	- Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	Prim.net INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	Les nuisances (bruit)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances</li> <li>- Nombre de voies bruyantes</li> </ul>	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture DDT	3 ans
<b>Moderniser les réseaux</b> <b>Mettre en conformité les réseaux de collecte des eaux</b> <b>Poursuivre la mise en œuvre du schéma d'assainissement</b> <b>Maintenir la haute qualité du réseau d'eau potable</b>  <b>Etudier l'opportunité de mettre en place un réseau de chaleur</b>	La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'abonnés</li> <li>- Nombre de branchements</li> <li>- Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m<sup>3</sup> par jour</li> <li>- Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m<sup>3</sup></li> <li>- Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution</li> <li>- Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau</li> </ul>	Gestionnaire ARS	Annuelle
	Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Bilan annuel des réseaux</li> <li>- Capacité de stockage et d'évacuation</li> </ul>	Gestionnaire	Annuelle
	Le réseau de chaleur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linéaire du réseau</li> <li>- Pourcentage d'énergies renouvelables alimentant le réseau de chaleur</li> <li>- Nombre de constructions (ou logements) raccordées au réseau de chaleur</li> </ul>	Gestionnaire	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME et Commune	3 ans
	Déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	SIOM	Annuelle