



Vers un
PLAN GUIDE
pour le Cœur de Ville

Janvier 2022



Notre ambition pour le cœur de ville



Corbeil-Essonnes a de tous temps marqué son territoire. Au fil des siècles, les humains ont su tirer profit de son formidable potentiel environnemental dû essentiellement à la confluence de l'Essonne et de la Seine. À titre d'exemple, c'est au XIII^{ème} siècle que remontent les traces des premiers moulins. Cette richesse s'est traduite sur tous les plans, économique et commercial, patrimonial et culturel, architectural et urbain, social et politique.

La fusion de Corbeil et d'Essonne en 1951, et la dynamique de la gestion propre au communisme municipal de l'époque, ont fait de Corbeil-Essonnes l'une des villes phares du Sud Francilien. La création de la Ville Nouvelle d'Évry en 1969 a cependant pu contrarier son rayonnement jusqu'à le mettre en sommeil. Mais en ce début d'année 2022, des opportunités permettent de lui donner un nouvel élan.

Les mutations foncières de deux sites industriels historiques, l'imprimerie Hélios et les Grands Moulins, croisent pleinement notre volonté politique de repenser notre ville au diapason des enjeux sociaux et des impératifs écologiques du XXI^{ème} siècle, son rôle dans l'Agglomération Grand Paris Sud, sa place dans les dynamiques territoriales et son rayonnement régional.

Repenser la cohérence et la qualité globales de son Cœur de ville au travers de tout un ensemble de projets et d'actions complémentaires et échelonnés, et en articulation étroite avec tous les quartiers dans leurs spécificités, en est l'un des enjeux majeurs.

L'indispensable appropriation par les Corbeil-Essonnois de cette très proche évolution crée les conditions de la réussite de ce projet où s'expriment les volontés d'une ville qui allie le besoin d'une multipolarité de proximité avec l'affirmation d'une centralité où chacun trouve sa place, en pleine synergie avec leurs aspirations.

Nous devons relever le défi de réussir l'alchimie qui assure au plus grand nombre l'accès à l'emploi, à des activités nouvelles et des formations qualifiantes, à des commerces et services diversifiés, à une nouvelle offre de logements adaptés à l'évolution des modes de vie et d'habiter, et à de nouveaux espaces publics et paysagers de grande qualité qui accueillent des événements culturels et sportifs à l'image d'une ville fraternelle.

Face au défi climatique, la Seine et l'Essonne s'imposent naturellement comme des garantes du plus haut niveau de la qualité environnementale du projet qui œuvre à une nouvelle alliance entre la nature et la ville. Les allées Aristide Briand, véritable épine dorsale reliant les deux cœurs historiques, Corbeil et Essonne, méritent particulièrement notre attention pour rapprocher les habitants par des circulations apaisées et partagées, fluides et sécurisées. De même, la prise en compte par toutes les institutions partenaires du pôle gare et des conditions de transport sur la ligne D du R.E.R. est une condition sine qua non de l'amélioration de la vie quotidienne des habitants et de l'attractivité de notre territoire.

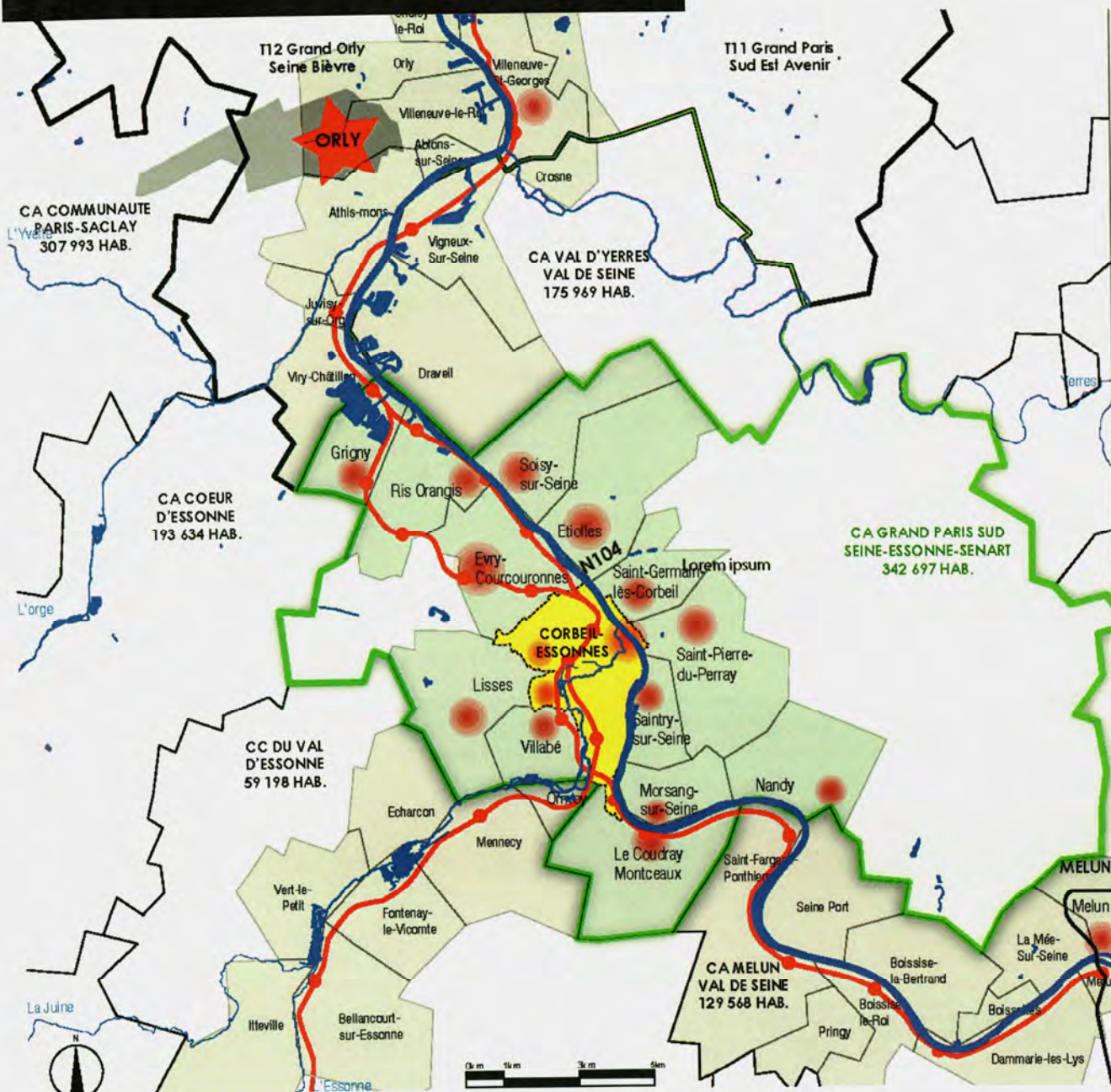
Le Plan guide qui vous est proposé est l'expression d'une véritable fidélité inventive, et affirme cette ambition de réussir Corbeil-Essonnes pour qu'elle soit durablement une ville accueillante et accessible pour toutes et tous, apportant ainsi sa contribution à un nouveau dynamisme de l'ensemble du Sud Francilien.

Bruno PIRIOU
Maire de Corbeil-Essonnes

Des échelles et dynamiques multiples à un territoire cohérent et durable

- Un territoire c'est toujours un devenir aux temporalités multiples et entrelacées qui dictent chacune leurs impératifs:
 - La géologie immuable
 - La géohistoire séculaire
 - Les structurations territoriales de longue durée
 - Les dynamiques continues, complexes, et parfois contradictoires d'évolution
- Travailler les cohérences d'aménagement d'un territoire, c'est articuler ces échelles temporelles avec une pluralité d'échelles spatiales.
- A l'instar de l'ensemble du territoire communal, mais de manière spécifique, le Cœur de ville de Corbeil-Essonnes est d'ores et déjà travaillé par des dynamiques multiples à plusieurs échelles.
- Le Cœur de ville est à la fois une composante de tout un ensemble de réseaux de polarités et centralités diverses, et est lui-même composé de tout un ensemble d'éléments urbains, existants et à venir, de morphologies, de fonctions, de sociologies, d'histoires, très variés.
- Aménager le cœur de ville suppose donc de prendre en compte et répondre qualitativement :
 - à cette diversité et cette variété par un ensemble d'actions différentes et adaptées à chaque problématique spécifique, mais aussi complémentaire et convergeant vers une cohérence globale d'amélioration durable,
 - à ces dynamiques imbriquées, tant par des actions envisagées par la ville elle-même qu'au travers divers partenariats avec des acteurs publics et privés, et des coopérations territoriales et institutionnelles variées.
- Au regard des transformations importantes qui s'y esquissent, et en amont du Projet de ville à venir, le présent document vise donc à préciser dans l'immédiat un certain nombre d'analyses, d'enjeux et d'orientations synthétisant une cohérence hautement qualitative pour le devenir du Cœur de ville aux échelles suivantes :
 - Échelle du grand territoire
 - Échelle de la commune
 - Échelle du grand cœur de ville (GCV)
 - Échelle de l'hypercentre (les deux centres historiques relié par le système des allées Aristide Briand)
 - Échelle sectorielle des grands projets

Echelle territoriale : polarités urbaines



Centralité urbaine historique bordée par la Seine et desservie par la gare la plus fréquentée du RER D, le Cœur de ville de Corbeil-Essonnes constitue l'une des polarités importantes de la troisième couronne.

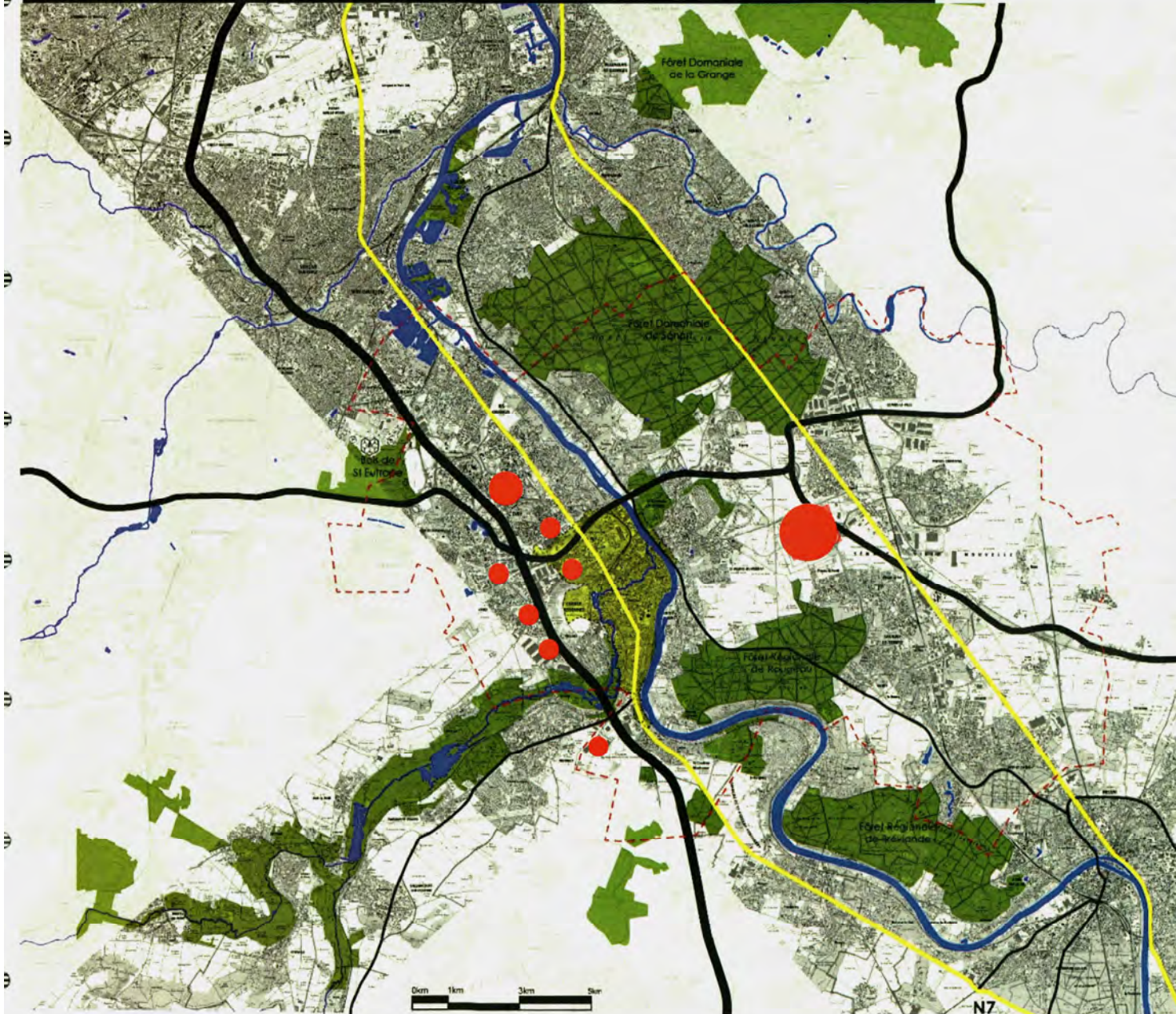
Elle fait partie intégrante de l'ensemble du chapelet de polarités qui, tout au long de la Seine et du RER D, forment l'archipel des intensités urbaines constitutives des dynamiques territoriales majeures du sud-est francilien (urbaines, économiques, universitaires, socio-démographiques, institutionnelles...).

A une autre échelle, elles constituent aussi l'épine dorsale urbaine de l'Agglomération Grand Paris Sud.

Face aux problématiques de saturation et de surdensité de la première couronne, la proximité spatiale du cœur de ville de Corbeil-Essonnes avec la polarité d'Evry-Courcouronnes confère à ce binôme territorial une dimension stratégique.

La complémentarité de leurs caractéristiques, spécificités, capacités et potentialités respectives, à condition d'être travaillées dans un partenariat renforcé et dans la visée partagée d'une cohérence globale, peut constituer un atout inestimable pour passer d'une péri-centralité régionale à une polarité innovante de la grande couronne francilienne, exemplaire d'une nouvelle dynamique territoriale de haute qualité durable au XXIème siècle, alliant les avantages des dynamiques métropolitaines aux indispensables dynamiques environnementales et naturelles.

Echelle territoriale : polarités économiques et naturelles



Le Cœur de ville de Corbeil-Essonnes est situé au cœur d'un territoire très fortement structuré par :

- une épine dorsale fluviale pluriséculaire et ses affluents,
- un réseau viaire historique convergeant en radiale vers la capitale,
- le croisement des radiales et rocade d'un réseau autoroutier au trafic très intense.

Cette situation a favorisé la constitution d'une véritable constellation de polarités non seulement urbaines mais aussi d'importantes polarités économiques et de remarquables polarités naturelles qui, par leurs caractéristiques intrinsèques et leurs enjeux propres en vue d'un devenir territorial durable au XXI^{ème} siècle, présentent des problématiques d'aménagement et d'usages et des potentialités d'un développement territorial innovant très importantes.

Centralité urbaine historique bordée par la Seine et desservie par le tracé historique de la RN7, le Cœur de ville de Corbeil-Essonnes jouit d'une situation à tout point vue exceptionnelle.

Peu à peu dégradée et dévalorisée par des dynamiques externes et une absence de dynamiques internes de valorisation, cette centralité est porteuse de remarquables potentialités et de quelques contraintes spécifiques que sa requalification et son aménagement en cours devront juguler et valoriser.

Echelle territoriale : les fondamentaux géographiques d'un territoire



Le Cœur de ville de Corbeil-Essonnes est un territoire :

- composé des centres historiques de Corbeil et d'Essonnes reliées entre elles par les allées Aristide Briand qui recouvrent un ancien canal de l'Essonne, et constituent l'épine dorsale de tout un système urbain d'espaces publics,
- s'étendant de part et d'autre de la Seine jusqu'à la Route Nationale 7.

La géographie fondamentale du territoire de la ville est composée de :

- la vallée de la Seine,
- la vallée de l'Essonne,
- du plateau et des coteaux des Tarterêts,
- de la colline du Montconseil
- de la plaine de la confluence.

Le territoire du Cœur de ville qui recouvre aujourd'hui la totalité de la plaine de la confluence connaît une situation fortement dégradée, qui a suscité son inscription dans la démarche Action Cœur de Ville

Elle résulte d'une juxtaposition dans le temps et dans l'espace d'urbanisations successives sans aucune articulation, dont les cohérences n'ont cessé de connaître une perte qualitative, en rupture avec les fondamentaux du territoire.

Donner un nouvel horizon territorial durable au Cœur de ville invite à saisir l'opportunité de nouvelles opérations urbaines de rénovation, revitalisation et de régénération pour renouer de manière innovante et hautement qualitative avec les fondements géographiques du lieu, et le réarticuler avec l'ensemble des quartiers de la ville.

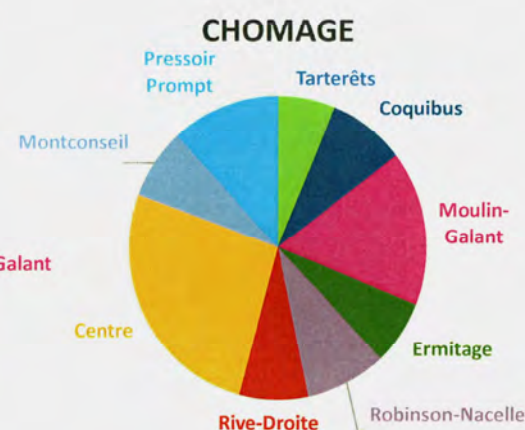
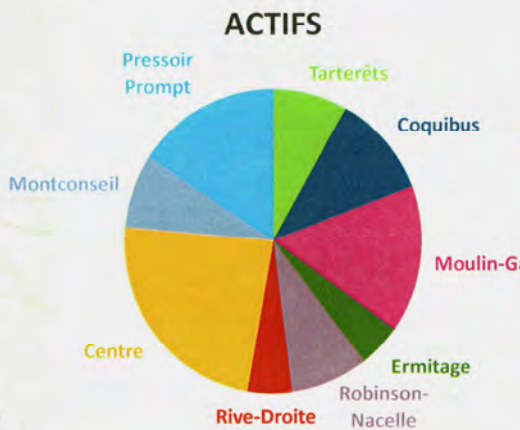
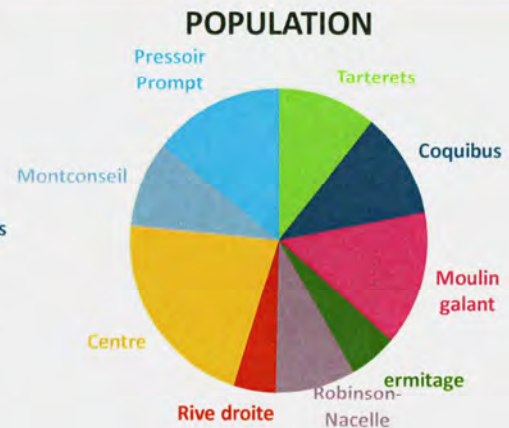
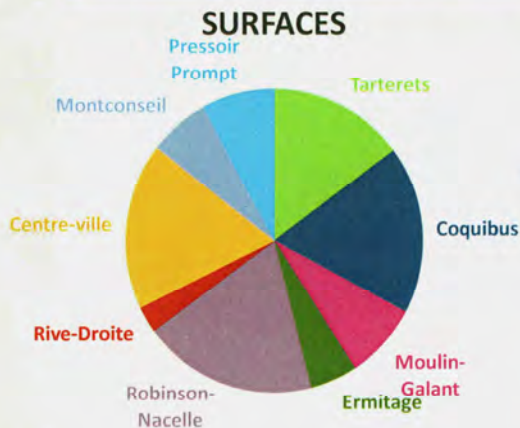
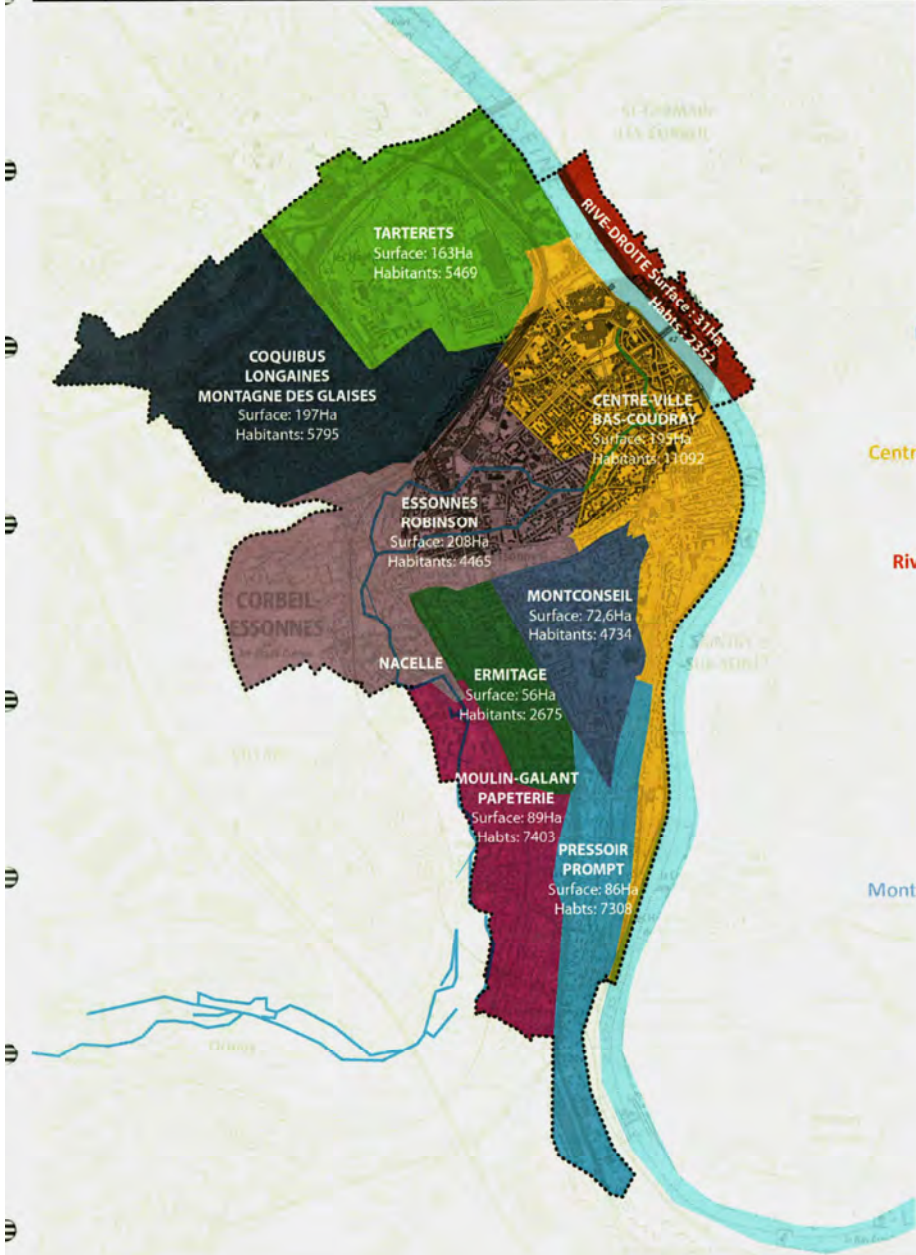
Echelle communale : une ville, neuf quartiers

Unité et diversité de la ville

Différenciée par la géographie de son territoire, Corbeil-Essonnes l'est aussi par son histoire constitutive, et la diversité de ses quartiers, tant en termes paysagère, environnementale, morphologique et urbain, qu'en termes socio-démographique et économique.

Le cœur de ville constitue la polarité majeure et emblématique de Corbeil-Essonnes qu'il convient de conforter, développer et mettre en valeur, y compris par une accessibilité facilitée et sécurisée depuis toutes les parties de la ville. Mais il n'est pas l'unique polarité de la ville.

Dans l'objectif d'une amélioration hautement qualitative et durable de la vie quotidienne des habitants, il convient d'accorder une attention similaire au développement d'autres polarités dans les différents quartiers, permettant de promouvoir « la ville du quart d'heure » et l'accès inclusif de toutes et tous à toutes les fonctionnalités de proximité nécessaire à cette fin.



Sources: Insee, Recensements de la population. Géographie: 01/01/2019 (population 2017 : 51292 selon Insee, 56000 environ selon CPAM)

Echelle communale : Projets et fonciers mutables

Durant plus de vingt ans Corbeil-Essonnes a connu une juxtaposition dans le temps et dans l'espace d'importantes opérations de démolitions et de constructions, bénéficiant pour certaines d'entre elles d'importantes aides de l'Etat.

Ces opérations ont profondément modifié sa composition sociale, augmenté sa population et sa densité, et changé son paysage, sans pour autant améliorer les conditions de vie des habitants, ni même conforter le positionnement territorial de la ville.

Conscient des potentialités d'un territoire remarquable, de ses atouts et contraintes, ainsi que des besoins, exigences et aspirations de ses habitants, la nouvelle majorité municipale veut donner un nouvel élan à la ville au diapason des enjeux écologiques, sociaux et urbains au XXIème siècle.

Elle a souhaité engager, avec eux et sans tarder, toutes les transformations durables socles d'un nouvel art de bien vivre ensemble, et facteurs d'une ville rayonnante et accueillante pour toutes et tous. Pour ce faire elle a décidé d'agir sur tous les leviers à sa disposition, saisir toutes les opportunités vertueuses, mobiliser toutes les ressources et établir tous les partenariats nécessaires.

Ce souci d'une haute qualité territoriale sera décliné de manière adaptée sur tous les projets en tenant compte précisément de leurs spécificités (situation, contexte, échelle, fonctions, programmes, opérateurs, partenariats et temporalités...), aussi bien ceux en cours que la ville a réorientés sur tous les aspects qui pouvaient encore l'être, que sur de nouveaux projets qu'elle a déjà initiés ou qui vont l'être durant le mandat, et ceux envisagés à plus long terme.

PROJETS	QUARTIER	RUES	PLU 2019	ZONES PLU	DESTINATIONS ACTUELLES	FONCIER	PREVISIONS SDP	PROJETS	logements
GRANDS MOULINS	CENTRE VILLE	REPUBLIQUE/ DARBLAY/ RIQUIEZ		UI	industriel	1,1 ha	21410 m² totale (13660m² démolie, 14195 restructurée, 7215 m² neuve)	logements / socle actif (restos, cafés, micro brasserie) équipement public, salle des ventes, tiers lieux, places de stationnement	240
HELIO	CENTRE VILLE	DARBLAY/CRETE		UI	industriel	3,8 ha		logements / socle actif (commerces) équipement public (école), parkings	
SITE LAITERIE	CENTRE VILLE	BOURGOIN		UC	collectif	4954 m²		proposition collectif	100
COLLEGE	CENTRE VILLE	DAUPHINE/GOURNAY		UB	faubourgs	1,6 ha		construction d'un collège - 600 élèves / gymnase ?	
MAISON DE L'ESSONNE	CENTRE VILLE	SEINE/LAFAYETTE		UB	faubourgs	8375 m²	5000	bureaux - site de l'ancienne sous préfecture	
PARKING RELAIS	CENTRE VILLE	SEINE	X	UI	industriel	5000 m²		stationnement silo 4 niveaux- estimation 600 places	
CTM	CENTRE VILLE	GAZ		UI	industriel	1,6 ha		centre technique municipal (bureaux 1500m², ateliers 3000 m², stockage int 3000 m², stockage ext 3000 m², stationnement 3000 m²)	
PARCELLE AP 288 DU CHSF	CENTRE VILLE	DUNANT		UL	équipement	8338 m²		projet d'hébergement pour adultes souffrant de troubles psychiques pour la ALVE	10/15
PARCELLE AR 365 DU CHSF	CENTRE VILLE	CGB	X	AUH	à urbaniser pavillonnaire	8099 m²		pas de projet	
TERRAIN GLANDIERES	CENTRE VILLE	CULLION		UB	faubourgs	1713 m²		gymnase lycée + parking	
GENDARMERIE	ERMITAGE	FONTAINEBLEAU		UB/UH2	faubourgs/pavillonnaire	9764 m²		proposition collectif/maisons	80
RESIDENCE I3F	ERMITAGE	GEORGES GOUDIN		UC	collectif	3000 m²		projet démolition / réhabilitation/ constructeur	
EX EDF	ESSONNES/ROBINSON	AVE DE CHANTEMERLE		UB	faubourgs	5997 m²	3915	bureaux + résidence étudiante	
ORANGE	ESSONNES/ROBINSON	AVE DE CHANTEMERLE		UB	faubourgs	3113m²	1104	pas de projet	
KILINC	ESSONNES/ROBINSON	MARECHAL DE LATRE DE TASSIGNY	X	UA	centre ville dense	536 m²		logements & halte garderie	15
ANRH	ESSONNES/ROBINSON	MARECHAL DE LATRE DE TASSIGNY		UB	faubourgs	4260 m²		logements	50
PROPRIETE JABAUD	ESSONNES/ROBINSON	PARIS	X	UA/UH2	centre ville dense / pavillonnaire	3764 m²		proposition collectif	100
PROPRIETE VENDRAND	ESSONNES/ROBINSON	PARIS	X	UA	centre ville dense	2350 m²	7000	proposition collectif	80
PROPRIETE MARIN	ESSONNES/ROBINSON	RUELLE DU MORT VOISIN		UA	centre ville dense	743 m²		proposition hébergement personnes malvoyantes / tiers lieu	
ZAC	MONTAGNE DES GLAISES	SERGE DASSAULT	X	Uca	collectif	9 ha		3 lots restants à bâtir + parc	123
CENTRE COMMERCIAL	MONTCONSEIL	RENE PIERRE		UC	collectif	7449 m²	14 000	logements / socle actif/ place publique	240
EX CHSF	MONTCONSEIL	BLD HENRI DUNANT	X (450 LOGTS)	UL	équipement	7 ha		projet abandonné - foncier mutable en attente définition proje	
ANCIENNE ECOLE INFIRMIERES	MONTCONSEIL	CGB		UL	équipement	1 ha		pas de projet	
ANCIEN GARAGE VOLSWAGEN	MONTCONSEIL	FONTAINEBLEAU	X	UH2	pavillonnaire	3910 m²		pas de projet	
BIARD DEMENAGEMENT	MOULIN GALANT	PAPETERIE		UI	industriel	16 534 m²		pas de projet	
PROPRIETE BOUNIOL	MOULIN GALANT	PAUL BERT		UA	centre ville dense	1000 m²		proposition collectif+crèche 15 berceaux	25
POM CHOU	PAPETERIE	JEAN BOUVET	X (240 LOGTS)	UC	collectif	1,8 ha		logements / socle actif/ promenade le long de l'Essonne, crèche	150
DATA CENTER	PRESSOIR PROMPT	KENNEDY		UI	industriel	5,5 ha	531 m²	projet en 3 phases avec la construction de 3 bâtiments de 20 000 m² chacun - projet à cheval sur le coudray-montceaux	
MAISON DU PLESSIS	PRESSOIR PROMPT	KENNEDY		UI	industriel	3,3 ha		pas de projet	
TERRAIN SAS MIRAGE	PRESSOIR PROMPT	KENNEDY		UI	industriel	2,3 ha		pas de projet	
EX RESTAURANT ALTIS	PRESSOIR PROMPT	KENNEDY		UI	industriel	9256 m²		pas de projet	
NPNRU	TARTERETS	CEZANNE/GAUGUIN/BLUM/DE GAULLE/ STRATHKELVIN	X	UC	collectif	11 ha	66 000 - 70 000 m²	démolition / constructions, gymnase, parking silo, équipement public polyvalent	1100
FONCIER LIBRE SMR	TARTERETS	ZOLA		UI	industriel	22 727 m²		pas de projet	
NOLIVELLE LAITERIE	TARTERETS	ZOLA		UI	industriel	4291 m²		implantation laiterie	
PLURIAL	TARTERETS	ZOLA		UI	industriel	4026 m²		12 maisons de ville	12

Echelle communale : Projets et fonciers mutables (nord)



Echelle communale : Projets et fonciers mutables (sud)



Commune de **Corbeil-Essonnes**

28 Av. de Chantemerle - 91100 Corbeil-Essonnes
téléphone: 01 60 89 71 79

Principaux projets de constructions et d'aménagements

- Projet à lancer ou en cours.
- Projet avec programmation et / ou site à définir.

Dept : Département
GPS : Grand Paris Sud

Echelle communale : polarités infrastructurelles



Un certain nombre de polarités, situées plutôt aux pourtours de la ville, doivent leur implantation et développement, programmation et fonctionnement essentiellement à leurs liens directs aux infrastructures autoroutières nationales (A6) et régionale (N104).

Ces polarités sont essentiellement de nature économique mais relèvent de filières bien distinctes :

- Polarités logistiques
- Polarités d'activités productives
- Polarités de recherche et de développement
- Polarités commerciales

Liées à des logiques extrinsèques, ces polarités ont, par leur échelle, la nature parfois exceptionnelle de leur fonction, et surtout leur intense attractivité quelques fois exclusives, de forts impacts sur la vie et les activités de l'ensemble du territoire.

Leurs liens avec le Cœur de ville sont plus ou moins indirectes mais peuvent se révéler forts, relevant à la fois :

- des dynamiques d'attractivité que ce soit en terme d'emploi ou d'achat,
- des dynamiques de flux en terme d'une 'accessibilité quasi exclusivement assurée les véhicules individuels,
- et des dynamiques de rayonnement en terme d'impacts économiques, avec des corrélations par la sous-traitance, l'emploi et/ou de d'économie résidentielle de subsistance.

Tout devenir territorial doit donc prendre en compte à la fois :

- Les effets structurants et destructurants à court-moyen termes de leur existence actuelle prolongée peu ou prou par l'inertie des logiques économiques actuelles,
- Les enjeux de leur devenir à moyen-long termes induit par les impératifs d'une transition écologique de plus en plus urgente allant vers un développement territorial durable et socialement vertueux.

Echelle communale : polarités naturelles



L'extraordinaire géographie des vallées de la Seine et de l'Essonne a généré des paysages séculiers dont des fragments plus ou moins anciens, et de plus ou moins grande échelle, parsèment :

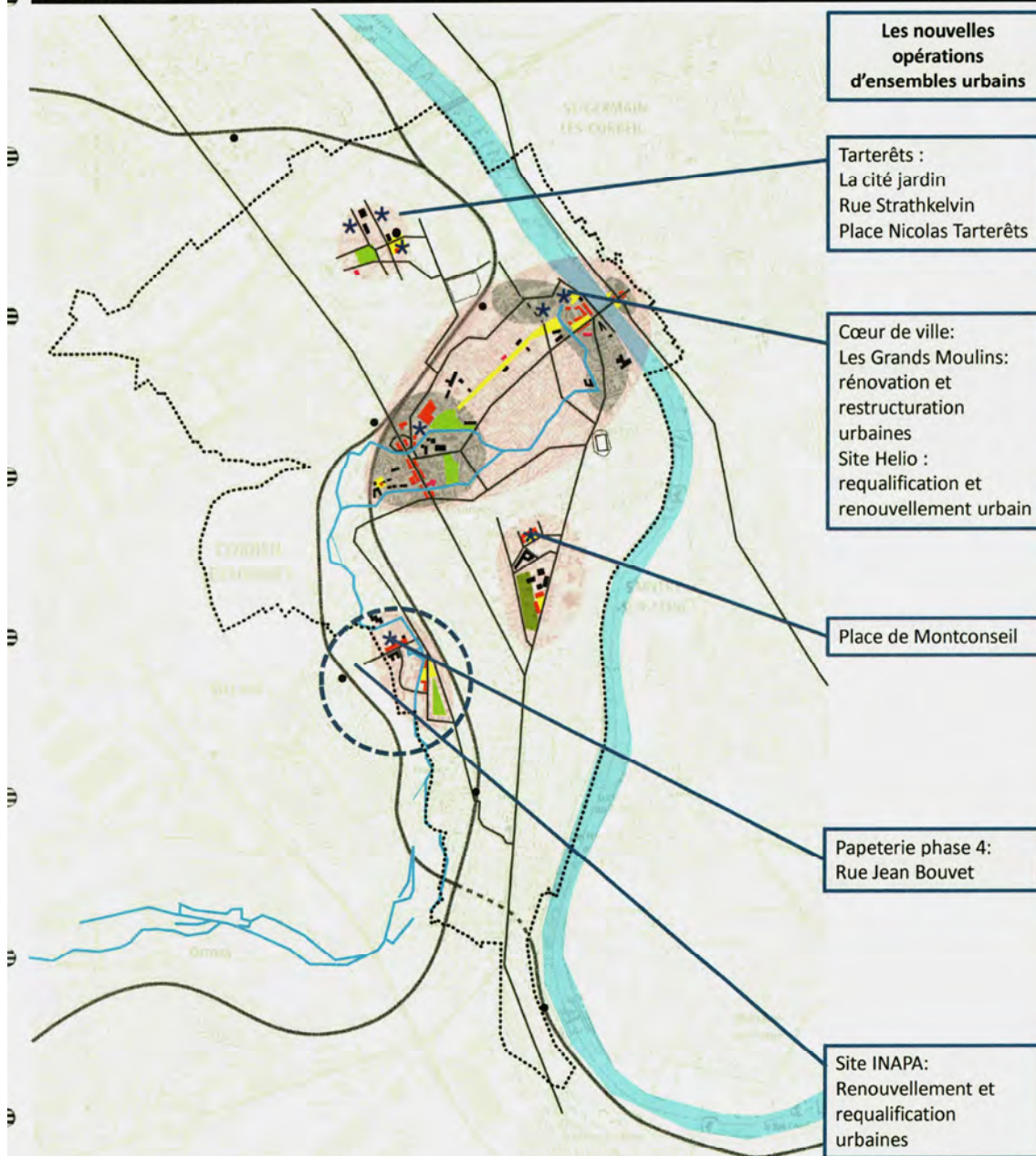
- le territoire de la ville : Parc de la Nacelle, Cirque de l'Essonne, Centre Nautique, les Bas Vignons
- et de ses pourtours immédiats : Bois de Saint-Germain-lès-Corbeil/Parc Darblay, Parc de la Tourelle à Evry-Courcouronnes, Parc François Mitterrand à Saint-Pierre-du-Perray, Parc écologique de Saintry-sur-Seine, Forêt régionale de Rougeau, les lacs de la basse vallée de l'Essonne (Ormoy, Mennecey, Écharcon...)

Ces emprises représentent un extraordinaire patrimoine de biodiversité, support d'une approche écosystémique du développement du territoire, ainsi qu'un formidable archipel d'usages variés, source potentielle d'une nouvelle économie écologique, ludique et touristique.

Alliés à une qualité urbaine renouvelée et innovante, ces emprises et leurs multiples potentialités peuvent constituer des facteurs qualitatifs d'une importance cardinale induisant et traduisant la transition écologique, et des leviers d'un nouveau développement territorial conférant à toute cette partie de la grande couronne un rôle majeur et emblématique dans le devenir régional.

Le projet d'une boucle pédestre de la Seine, regroupant les communes de Corbeil-Essonnes, Saint-Germain-Lès-Corbeil, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-Sur-Seine, Morsang-Sur-Seine et Le Coudray-Monceaux, entre le Pont Patton et le barrage-écluse du Coudray-Monceau, montre à quel point le Cœur de ville de Corbeil-Essonnes peut jouer un rôle structurant, moteur et fédérateur dans une telle dynamique.

Echelle communale : polarités urbaines



Polarité majeure de la ville, le « Cœur de ville » n'est pourtant pas la seule polarité de Corbeil-Essonnes.

La ville dispose d'au moins trois autres polarités (Tarterêts, Montconseil-Ermitage, Nacelle-Papeterie) aujourd'hui pas encore véritablement constituées, mais qu'elle a pour objectif de consolider, développer et structurer afin de doter chaque ensemble de quartier d'une polarité propre.

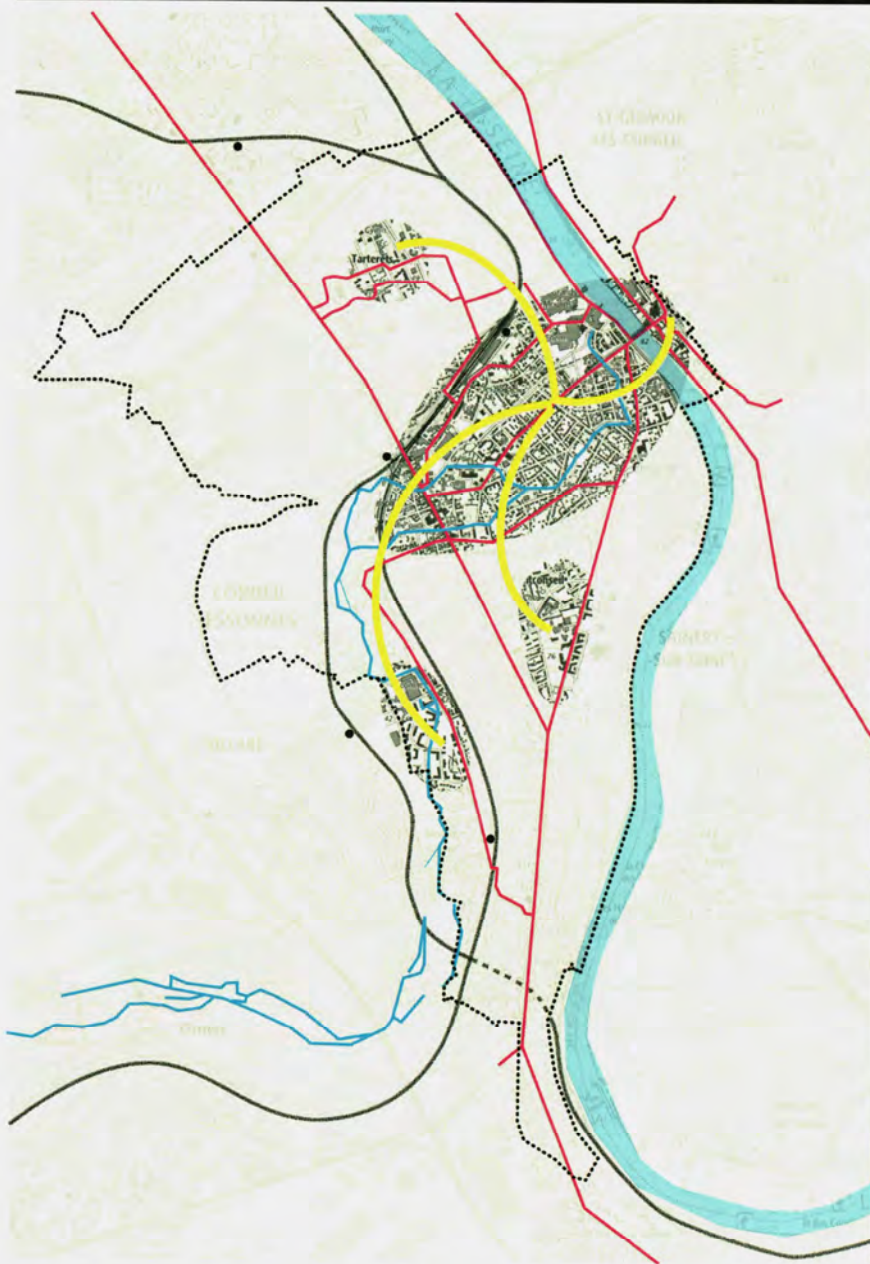
Ces polarités devront remplir un double objectif :

- Apporter à tous les quartiers de fonctionnalités spatialement rassemblés, socles de polarités de proximité pour une vie quotidienne facilitée à l'échelle intra-quartier,
- Équiper toutes les parties de la ville de fonctionnalités spécifiques à mêmes d'intéresser l'ensemble des habitants de la ville, et développer les relations inter-quartiers en vue d'une appropriation globale de la ville par tous ses habitants
- Préparer, le cas échéant, des polarités intercommunales autour des infrastructures importantes, par exemple la gare de Villabé (enjeux du site INAPA), permettant en plus le désenclavement des quartiers limitrophes.

L'ensemble de ces polarités sont constituées à leur échelle propre par :

- une structuration viaire facilitant et sécurisant leur accessibilité par des itinéraires privilégiant les modes doux et les transports en commun
- Un ou plusieurs espaces publics emblématiques focalisant une intensité centralisée des usages, sources de rencontres et d'échanges (places, placettes, parcs, squares...),
- Un ensemble de fonctions complémentaires indispensables à la vie quotidienne, voire à une dimension événementielle de la ville (divers équipements, services, commerces et marchés...)
- Des projets nouveaux confortant ces fonctions par une densification vertueuse et heureuse.

Echelle communale : une multipolarité différentielle



La ville de Corbeil-Essonnes est l'une des rares villes de son échelle à bénéficier d'une telle profusion de pôles dont l'intensité des usages, la diversité et le rayonnement des fonctions et les aires d'attractivité soient aussi variées que complémentaires.

La commune bénéficie :

- de toute une série de polarités liées directement aux infrastructures autoroutières (N104 et A7)
- D'un archipel de polarités naturelles et paysagères directement liées aux paysages séculiers des vallées de la Seine et de l'Essonne,
- De plusieurs polarités urbaines fortement hiérarchisées : le Grand Cœur de ville, Tarterêts, Monteconseil-Ermitage, Papeterie-Nacelle.

Le rôle spécifique de chaque polarité, et leur hiérarchisation et complémentarité invitent à clarifier et développer leurs cohérences d'ensemble :

- fonctions et programmes,
- morphologies et paysages,
- structure viaire et trame des espaces publics,
- compositions socio-démographiques et socio-professionnelles,
- usages et temporalités de la vie et des activités,
- accès, articulations et liaisons.

Les actions nécessaires en ce sens sont développés dans le présent Plan guide. Suivant leur nature elles peuvent faire l'objet d'opérations en soi à l'aune de l'objectif du développement global de la ville, de sa place au sein de l'agglomération Grand Paris Sud, et de son rôle spécifique dans un développement innovant et durable de toute cette partie de la région francilienne, en charnière entre les dynamiques métropolitaines et celles du Sud Essonne rural. Elles peuvent aussi être déclenchées ou renforcées à l'occasion de tout projet d'aménagement de nouveaux ensembles urbains.

Echelle communale : portes urbaines et articulations territoriales

Comme son nom l'indique, le « Cœur de ville » constitué par la plaine de la confluence, est bien situé au cœur du territoire de Corbeil-Essonnes.

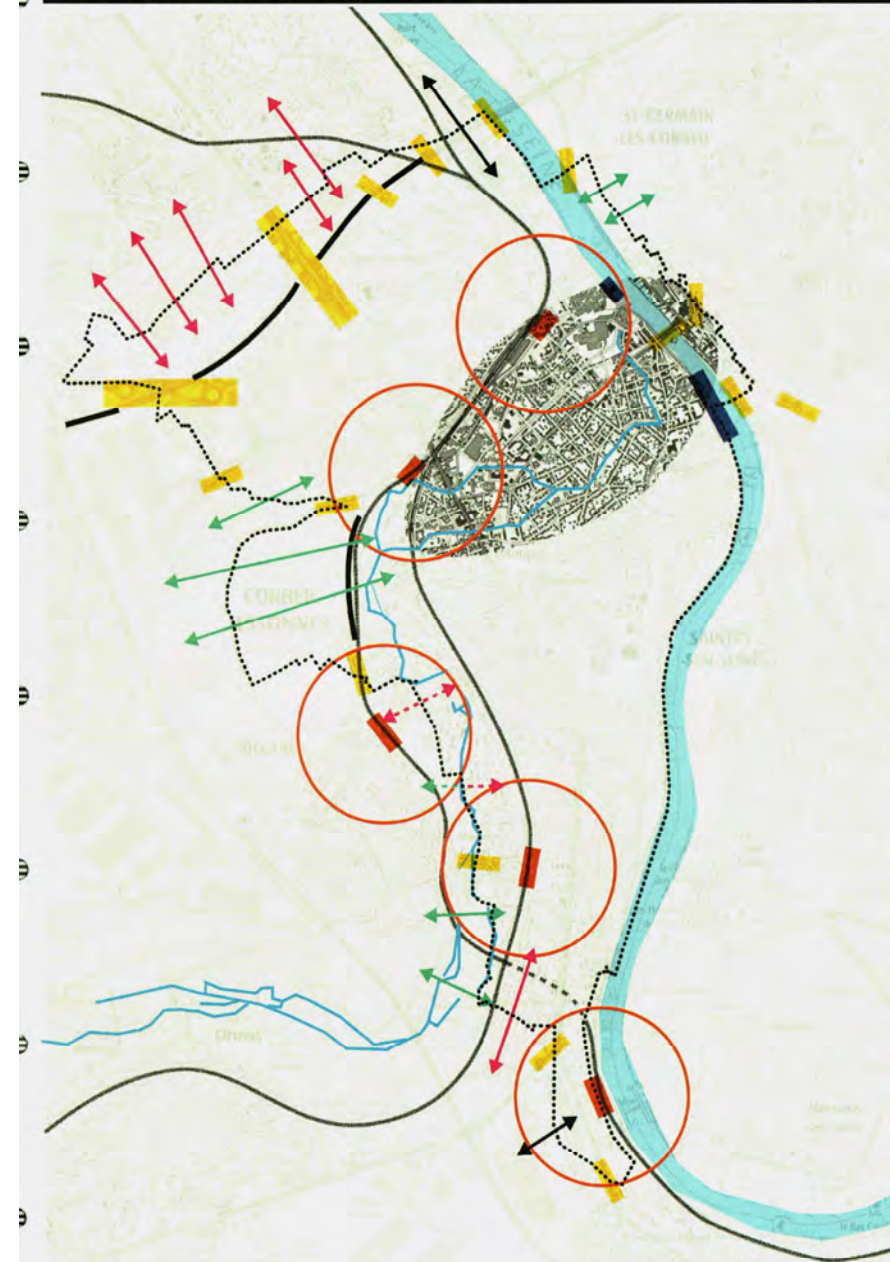
De ce fait les seules portes urbaines dont il bénéficie directement sont les gares du RER, avec un impact très fort, et le port fluvial avec un lien très faible pour l'instant.

Cette absence d'interférences directes fortes avec d'autres territoires, a permis de réduire l'impact de dynamiques extérieures sur ses morphologies et fonctions très hétérogènes.

Celles-ci résultent d'une succession d'urbanisations dont les cohérences se sont affaiblies au fur et à mesure de l'accélération du processus, mais relèvent plutôt de logiques de développement endogènes.

Néanmoins les liens indirects du Cœur de ville avec les portes de la ville, que ce soit par la RN7, ou par le Pont Patton demeurent extrêmement problématiques.

Donner un nouvel horizon territorial durable au Cœur de ville invite à saisir l'opportunité de nouvelles opérations urbaines de rénovation, revitalisation et de régénération pour lui donner une nouvelle cohérence forte et lui conférer une image durablement accueillante et rayonnante.



Grand Cœur de Ville : Confluence et Patrimoine



Le Grand Cœur de Ville est un territoire compris entre la voie ferrée et la Seine, comprenant la gare du RER D, et les deux centres historiques de Corbeil et d'Essonnes, reliés entre eux par les allées Aristide Briand sur le tracé d'un ancien canal comblé, et la rivière Essonne, dont la confluence au droit des Grands Moulins a été recouverte. Cet ensemble comporte un ensemble important de patrimoine:

- Urbain : places Galignani et du Comte Haymon, Square et place Crété, Pont Patton, et onze ponts et passerelles par-dessus l'Essonne...
- Bâti ancien : les deux hôtels de ville, les deux marchés, la Cathédrale St. Spire, l'église St. Etienne d'Essonnes, le temple protestant, la Commanderie St. Jean, la Prison, les Grands Moulins, écoles, pavillons et tissu faubourien,
- Bâti moderne : MJC F. Léger, Théâtre, Médiathèque, Collège, Centre administratif...

Les actions de la Ville visent la réhabilitation de l'habitat dégradé, la revitalisation du tissu ancien, le renouvellement de la ville sur elle-même, la requalification et la mise en valeur des espaces publics, paysagers et naturels. Les opérations d'Helio et des Grands Moulins constituent deux leviers emblématiques au service de ces objectifs.

Grand Cœur de Ville : Un maillage hiérarchisé

- Centre historique
- Équipements et bâti emblématiques
- ▶ Réouverture de l'Essonne
- Liants transversaux
- Avenue
- Espace publics (places, mails, parc...)
- Liants latéraux



Liaisons territoriales



Boucle interne



Épine dorsale



Le Grand Cœur de Ville est un territoire très fortement structuré par tout un ensemble de voies, dont les statuts et les usages doivent être clairement redéfinis afin de constituer un véritable maillage urbain hiérarchisé, fluide et qualitatif :

- Les voies majeures de liaisons territoriales: la N7 (Bd. Jean Jaurès et rue de Paris), la D191 (les quais de l'Apport Paris et Mauzaisse), et la D448 (rues Waldeck Rousseau, et du 14 Juillet) et la D446 (quai Maurice Riquiez et rue de Montgardé),
- Les voies reliant les deux centres historiques, la N7 et les quais de Seine, constituant ainsi la boucle interne du Grand Cœur de ville : les rues du Maréchal de Lattre de Tassigny et du Général Leclerc ainsi que l'av. Darblay d'une part, et d'autre part la rue Feray.
- L'épine dorsale du Grand cœur de ville constitué par tout le système des allées Aristide Briand et de ses voies latérales qui structure la totalité du tissu urbain de cet ensemble urbain, et le prolongent vers les quartiers limitrophes.

Le réaménagement du site d'Helio, offre une opportunité à saisir pour compléter ce maillage et faciliter grandement la relation entre le centre ville et la gare par : le prolongement de la rue du Dr. Vignes faisant la jonction avec la rue de la République, et le prolongement de la rue Champlouis faisant la jonction avec la rue La Fayette.

Grand Cœur de Ville : Ambiances des portes urbaines



Les accès au Grand Cœur de Ville sont multiples et très différenciés dans leurs morphologies, paysages, architectures et fonctions.

D'une part le long de la Seine :

- Rives paysagères des rues Waldeck Rousseau et Côte de Montgardé,
- Rives péri-urbaines de la rue Waldeck Rousseau,
- Rives faubouriennes des rues de 14 Juillet et du quai Maurice Riquiez,
- Tissu ancien du centre historique de Corbeil,
- Rives industrielles
- Échangeurs d'accès à la N104
- Rives paysagères entre l'écluse de la stade nautique

D'autre part depuis la N7:

- Tissus faubourien de la rue de Paris,
- Tissu ancien du centre historique d'Essonnes,
- Tissu commercial déstructuré
- Parc de Chantemerle

Ces ensembles, formés par des morphologies et fonctions juxtaposés dans le temps et dans l'espace, constituent aujourd'hui autant de cohérences et d'ambiances urbaines très hétéroclites car aucune articulation qualitative ne les inscrit encore dans une cohérence globale.

C'est pourquoi l'ensemble des actions de requalification du Grand cœur de ville ont pour objectif global une amélioration substantielle de ses usages et de son image dans le cadre d'une cohérence d'ensemble de haute qualité par :

- La sauvegarde et la mise en valeur des ambiances urbaines et paysagères existantes,
- La rénovation et la revitalisation du tissu ancien dégradé,
- La restructuration hautement qualitative à court-moyen terme (Grands Moulins, Helio, pôle Gare...) et à long terme (tout le secteur commercial autour de la N7) des parties aujourd'hui dégradées et potentiellement mutables.

Grand Cœur de Ville : Actions durables

- Sites potentiels de requalification
- Réserve et continuités écologiques
- Aménagements de bords de Seine
- ➔ Requalification et revalorisation et vues vers la Seine
- Station multimodale
- Pôle Mobilité
- Turbine à eau
- G Gare routière
- Projet Circuit Boucle de Seine



Les actions durables du Grand cœur de ville, tout particulièrement dans les emprises mutables, supports d'aménagements de programmes et de tailles différentes, se divisent en plusieurs grandes parties distinctes mais articulées entre elles:

1/La requalification de la façade fluviale de la ville : réaménagements des bords de Seine à court terme (la réappropriation du port St. Nicolas, réaménagement du Port aux Boulangers, réalisation d'une boucle paysagère et pédestre autour de la Seine...), à moyen terme (requalification du quai Mauzaisse), et sur le long terme (requalification du quai de l'Apport Paris, revalorisation des accès, cheminements et vues vers et depuis la Seine...). Cette action s'inscrit en synergie avec le classement du paysage fluvial par la DRIEAT.

2/ la revalorisation des berges de l'Essonne : réouverture de la confluence de l'Essonne sur les Grands Moulins, rétablissement de la continuité des rives paysagères, mise en valeur des ponts et passerelles, et tout particulièrement une requalification de la traversée de la N7 par la rivière...

3/ renaturation progressive des espaces publics et création d'une triple continuité écosystémique par le paysage et la canopée avec :

- la requalification des allées A. Briand et leur extension sur la place Créte en bord de l'Essonne à l'est, et jusqu'au parc Robinson-Nacelle à l'ouest,
- une articulation paysagère depuis les jardins de la sous-Préfecture jusqu'au square Créte en passant par une très importante renaturation et paysagement du site Helio,
- Une continuité paysagère depuis le parc Chantemerle jusqu'au futur 5^{ème} collège/campus en passant par le parc Dalimier.

4/ mis en place d'un certain nombre station intermodaux dans des espaces publics emblématiques et de pôles de mobilité sur des sites mutables d'échelles différentes, dans et autour du Grand Cœur de ville, soit à court terme (parking relai rue de seine, parking Helio), soit à moyen terme (différents parkings silos rue E. Zola, sur les terrains SNCF) voire long terme (mutation des emprises commerciales autour d'Intermarché et la N7).

5/ amélioration du confort thermique à la fois avec les opérations de rénovation du bâti ancien, et lors des constructions nouvelles sources d'une nouvelle offre diversifiée de logements innovants.

Grand Cœur de Ville : Mutabilités

-  Fonciers mutables logements
-  Fonciers mutables activités
-  Fonciers mutables mixtes
-  1 Projets à cours/moyen terme
-  2 Projets à moyen/long terme



Le territoire de Corbeil-Essonnes comporte un grand nombre de sites d'ores et déjà mutables ou potentiellement mutables au regard des informations dont la Ville dispose. Une fois ses objectifs de développement déterminés dans le cadre de son projet urbain à venir, la Ville définira précisément l'ensemble de leurs destinations futures, priorisera et planifiera leur déroulement et arrêtera leurs modalités opérationnelles spécifiques.

Un certain nombre de sites d'ores et déjà mutables de nature très différente se trouvent soit dans le Grand cœur de ville, soit à ses pourtours quasi immédiats. C'est une grande opportunité stratégique que de disposer de tels leviers d'action pour la requalification globale du centre ville, qui invite à anticiper des éventuels risques inhérents à leur concomitance par une cohérence globale forte de leur complémentarité. C'est pourquoi leurs aménagements sont pensés dès maintenant autour de quatre objectifs :

- Partir de leurs caractéristiques, atouts et contraintes propres pour définir leurs programmes et fonctions,
- Préciser leurs modes opérationnels et les partenariats spécifiques nécessaires à leur aménagement,
- Concevoir leurs interactions possibles et leur devenir dans le cadre d'une cohérence globale hautement qualitative du Grand cœur de ville dans sa globalité,
- Coordonner et planifier leurs réalisations dans le cadre d'un calendrier global priorisé.

Parmi les projets à court-moyen terme :

- Les Grands Moulins, le site Helio, le parking relais, les emprises autour du SMR du TZen4, le futur CTM, le 5^{ème} collège, les places de la Gare, Galignani, Crété, du Comte Haymon ainsi que la halle du marché...

Parmi les projets à moyen-long terme :

- Les allées A. Briand, le pôle gare, la mutation des emprises commerciales autour d'Intermarché et de toute l'interface du Cœur de ville avec la N7, la place et marché d'Essonnes, le Moulin Hutteau...

Par leur échelle, leurs potentialités, leur situation et leur proximité, le devenir engagé des Grands Moulins et du site Helio est un enjeu déterminant pour le Grand Cœur de ville. C'est pourquoi la ville a établi un cahier des charges détaillé pour bien encadrer la définition de leur projets, qui plus est dans une démarche de concertation afin d'en partager pleinement le sens de leur devenir avec les habitants.

Grand Cœur de Ville : Périmètres d'action



• Périmètre ORT/QPV/PPC

3 dates clefs

1. Convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » de Corbeil-Essonnes - signée le 2 octobre 2018
2. Avenant n°1 - Convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire de Corbeil-Essonnes » - signée le 1er décembre 2020
3. Convention-Chapeau d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart - signée le 24 août 2021




7 enjeux poursuivis pour une revitalisation réussie du centre-ville, inscrits au sein de la convention initiale « Action Cœur de Ville » :

1. une rénovation de l'offre de logements en centres anciens permettant de valoriser et d'augmenter la qualité de ces derniers et de lutter contre l'habitat indigne et dégradé.
2. une valorisation du patrimoine architectural et du tissu urbain en œuvrant notamment sur la qualité du bâti et des espaces publics.
3. une revitalisation du commerce de proximité au travers de la lutte contre la vacance commerciale, la désertification du commerce traditionnel et le développement des monoactivités.
4. un réaménagement de l'espace public avec une valorisation paysagère pour une réappropriation des centres anciens par ses usagers : piétons, touristes locaux, riverains, clients, commerçants.
5. une animation des centres anciens comme lieux de rencontre, de vie, d'exposition, de tourisme, de loisir et de consommation.
6. une restructuration de l'offre de stationnement, une fluidification de la circulation, ainsi qu'une amélioration de l'accessibilité.
7. le développement de zones partagées et la convergence des circulations douces.

De nombreuses actions engagées et lancées dont :

- la requalification de la place du Comte-Haymon,
- la réhabilitation de la halle du marché du Comte-Haymon,
- la réhabilitation d'un bâtiment communal en « boutique éphémère boutique à l'essai », au 15 rue Notre Dame,
- la restructuration de la parcelle située 47 rue du 14-juillet,
- le réaménagement de l'espace public du Port-Aux-Boulangers,
- la réhabilitation de deux locaux commerciaux et la rénovation d'un immeuble indigne et dégradé au 9 place du Comte-Haymon,
- la mise en place d'un outil de portage foncier de pieds d'immeubles commerciaux,
- la réhabilitation d'une friche de 7 253 m² de bureaux en une résidence étudiante comprenant : 110 logements étudiants et 23 logements familiaux et 1 commerce
- ...

Grand Cœur de Ville : Dynamiques paysagères

-  Dynamique paysagère de la Seine
-  Dynamique paysagère de l'Essonne
-  Dynamique paysagère Aristide Briand



Le Grand Cœur de Ville dispose de potentialités paysagères remarquables par leur diversité, échelles, et profusion. Mais il n'en bénéficie réellement que très peu tant ces qualités paysagères et écosystémiques restent pour beaucoup à l'état latent.

Leurs réparation, mise en valeur spécifiques et développement durable, et leurs articulations de confortation réciproque invitent à les inscrire dans une cohérence qualitative globale, déclinée par des préconisations et des actions systémiques à court, moyen et long termes, et à les déployer à travers trois dynamiques à la fois distinctes et connexes :

- Dynamique paysagère de la Seine, liée au grand paysage de la vallée fluviale, à reconstituer et renforcer tant dans ses logiques littorales des bords de Seine, que dans celles latérales prolongées au cœur du territoire limitrophe,
- Dynamique paysagère de l'Essonne qui ici, dans le Grand cœur de ville, se déploie dans sa constitution de la plaine de la confluence, à réparer et mettre en valeur par le rétablissement de sa continuité à ciel ouvert, tant dans sa jonction finale avec la Seine (Projet en cours des Grands Moulins) que dans sa traversée de la N7 vers le parc Robinson (le projet à venir de requalification de l'interface globale du centre ville avec la N7)
- Dynamique paysagère de tout le système urbain constitué par les allées Aristide Briand, qui appelle une renaturation progressive et systémique, mais toujours spécifique et différenciée, de l'ensemble de la trame des espaces publics, aboutissant peu à peu à des continuités renforcées et durables de trames paysagères.

Le déploiement au gré des opportunités d'aménagement de cette mise en œuvre simultanée des trois dynamiques dotera le Grand cœur de ville d'une qualité paysagère hors du commun articulant trames vertes et bleues de haute qualité, support de nouveaux usages d'intensité et de tranquillité urbaines.

Grand Cœur de Ville : Le grand maillage viaire

- Liaisons territoriales
- Liaisons inter-quartiers
- Liaisons intra-quartiers
- Liaisons paysagères



La structuration viaire du Grand cœur de ville est constituée d'un ensemble de voiries dont il convient de clarifier le rôle et le statut afin que cette structuration puisse se décliner en un véritable maillage hiérarchisé.

Ce maillage aura pour objectif de permettre au Grand cœur de ville d'assurer pleinement :

- Les mises en relations nécessaires à son rayonnement communal et territorial,
- L'ensemble des accès indispensables à son attractivité de principale polarité de la ville et l'une des plus importantes à l'échelle territoriale (d'agglomération, départementale et régionale),
- Les cheminements et déplacements constituant l'intensité variable de sa vie et ses activités selon les différents rythmes et temporalités (quotidiennes, nycthémérales, semaine/week-end, événementielles, saisonnières....)

Dans cet objectif on peut constater trois grandes typologies de boucles pouvant accomplir trois fonctions distinctes et complémentaires de liaisonnement et de mise en relation :

- Les liaisons territoriales reliant la N7 d'un côté et les voiries riveraines de la Seine de l'autre (les D191, D448 et D446), par les rues du Maréchal Lattre de Tassigny / Général Leclerc / Darblay et République au nord et la rue Féray au sud,
- Les liaisons inter-quartiers reliant par la rue Champlouis prolongée à travers le site Helio à l'est et les rues Widmer / Oberkampf / d'Alsace Lorraine à l'ouest :
 - Les Tarterêts au nord par la rue La Fayette passant en-dessous des voies ferrées et la rue Emile Zola passant par-dessus des voies ferrées,
 - L'ensemble des quartiers Essonnes-Robinson-Nacelle, Montconseil, Ermitage, Moulin Galant-Papeterie et Pressoir-Prompt au sud par la rue de Gournay
- Les liaisons majeures intra-quartiers reliant les deux centres historiques de Corbeil et d'Essonnes ainsi que les gares de Corbeil-Essonnes et de Robinson par l'ensemble du système formé par les allées Aristide Briand et le boulevard George Michel d'une part, et l'avenue Chantemerle et la rue du Docteur Vignes prolongée au travers du site Helio d'autre part.

Enfin, une grande boucle de liaison paysagère se prolongeant jusqu'au Parc Robinson est constitué par la rivière l'Essonne d'une part, et les allées A. Briand, le square Crété, et les parc Chantemerle et Dalimier d'autre part.

Grand Cœur de Ville : un hyper-centre multipolaire



- Le grand Cœur de Ville
- Pôle Essonne-Pôle Corbeil - Pôle rive droite
- ∩ Boucle paysagère
- ≡ Trame des espaces publics
- Emprises mutables
- Equipements structurants
- Equipements commerciaux
- ★ Cimetière de Corbeil-Essonnes et Stade Mercier

En considérant ses principaux constituants, le territoire du Grand cœur de ville s'étend d'une part du cimetière de Corbeil-Essonnes au stade Mercier, et d'autre part de la Rive-Droite au parc Robinson.

Par son échelle, sa composition morphologique et ses composantes fonctionnelles ce Grand cœur de ville constitue en réalité un hyper-centre articulant différentes polarités.

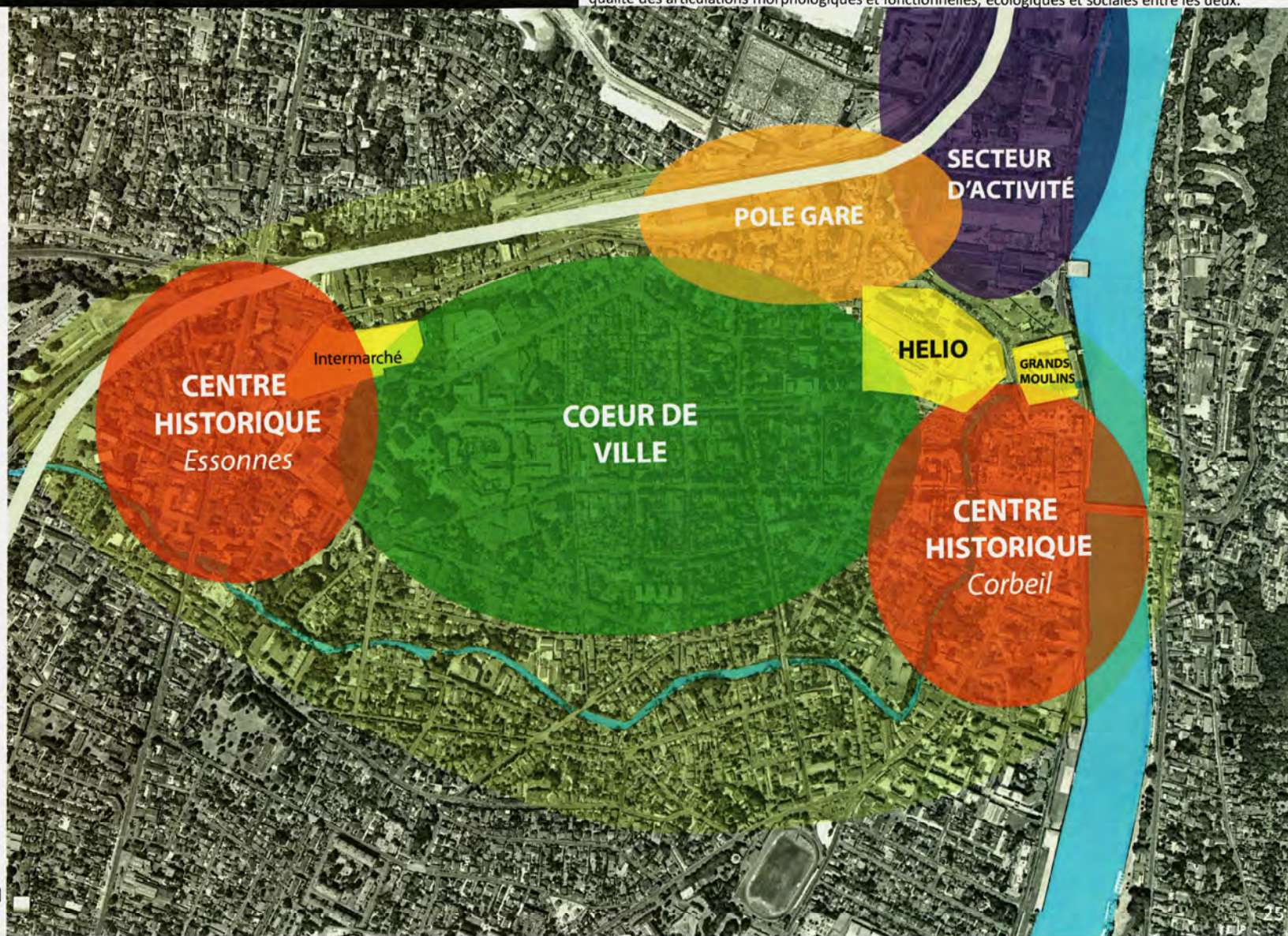
Ces polarités ont chacune leurs spécificités propres : historiques, géographiques, écologiques, urbaines, économiques, socio-démographiques, de vie, d'activité et d'usages. Il s'agit par ordre stratégique :

- De la polarité du centre historique de Corbeil et de la gare de Corbeil-Essonnes, qui s'étend du cimetière au stade en passant par le théâtre. Cette polarité réunit un ensemble très important d'opérations en cours :
 - Revitalisation et rénovation du tissu ancien,
 - Réaménagement des Grands Moulins avec une mixité fonctionnelle
 - Régénération du site Helio en un véritable ensemble urbain mixte
 - Requalification d'espaces publics emblématiques : les places de Comte Haymon, Galignani et Crété
 - Réalisation du nouveau CTM et d'un pôle mobilité rue de Seine
 - Ouverture des jardins de la Sous-Préfecture et réalisation de la Maison d'Essonne
 - Pôle gare
- De la polarité du centre historique d'Essonne, de la gare de Robinson et des emprises commerciales autour de la N7. Cette polarité doit faire l'objet d'une réflexion spécifique à partir de la requalification de l'ensemble des emprises commerciales destructurant aujourd'hui cette porte urbaine très importante pour l'image et le fonctionnement du Grand Cœur de ville. Néanmoins, la construction du futur 5^{ème} collège et la rénovation de deux sites vacants face au nouveau centre administratifs, constituent d'importants leviers de transformation.
- De la polarité de la Rive Droite qui, de par sa composition même, appelle à des opérations d'acuponcture urbaines engrangeant un processus progressif de transformation, comme par exemple avec la requalification du Port aux Boulangers.

Mais ces polarités sont aussi articulées entre elles par un canevas d'espaces publics très structuré et des liaisons paysagères, et constituent un ensemble complémentaire dont il convient de développer les qualités synergiques par l'ensemble des actions et opérations d'aménagements envisagées.

Hyper-centre : tissu constitué et îlots constituants

La requalification de ce territoire au cœur de la ville, procède de diverses actions d'amélioration du tissu constitué, d'un certain nombre d'opérations névralgiques et emblématiques à court terme (Helio et les Grands Moulins) et à long terme (pôle gare et emprises commerciales autour d'Intermarché), et de la qualité des articulations morphologiques et fonctionnelles, écologiques et sociales entre les deux.



Hyper-centre : le canevas des espaces publics

Le renforcement du canevas des espaces publics est indispensable à une nouvelle et haute qualité d'usage pour tous les habitants de la ville, et se décline en une série d'action à court terme (1), moyen terme (2) et long terme (3)



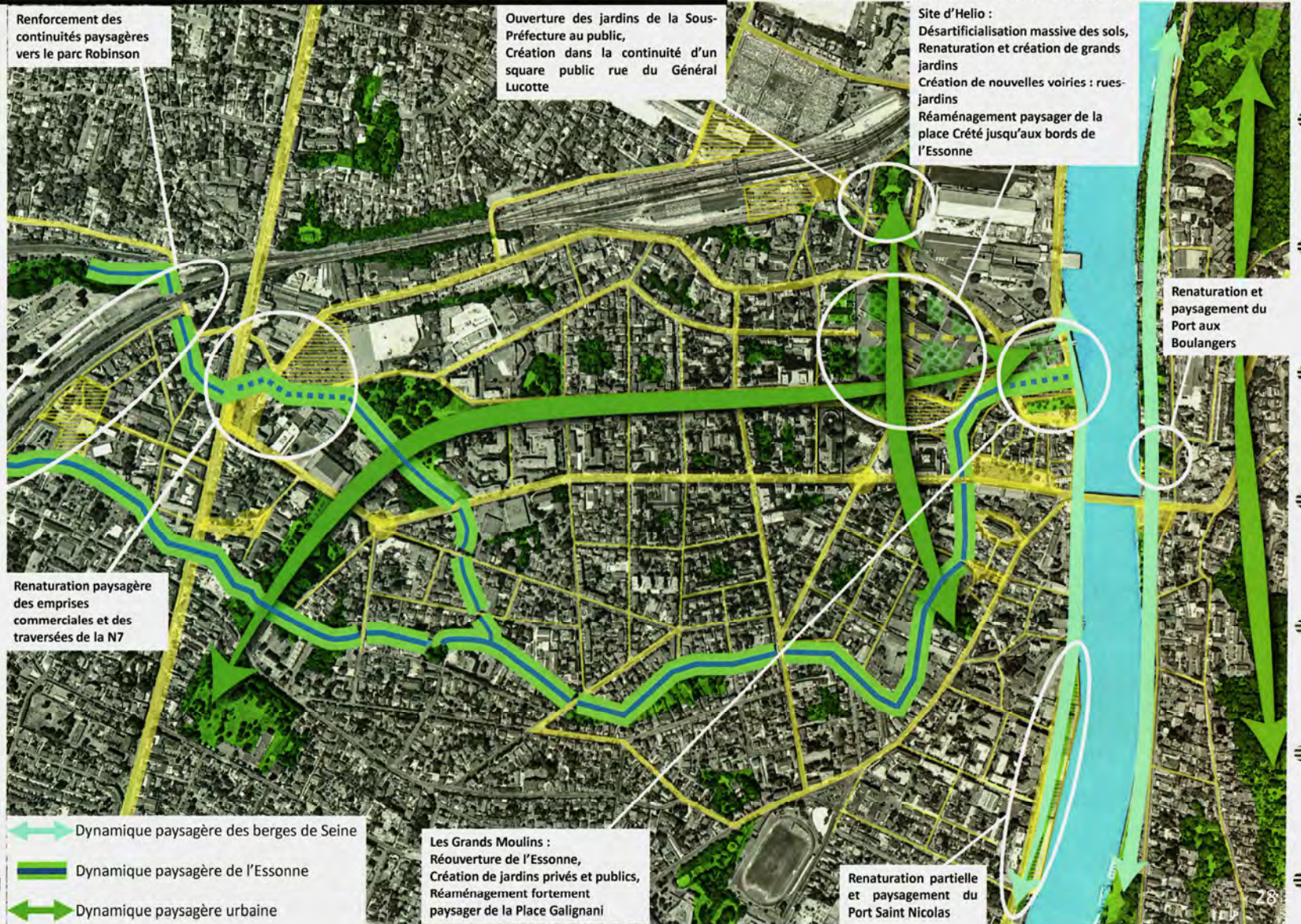
Hyper-centre : Mise en valeur des traversées

Les voies ferrées et la N7, ainsi que la Seine et surtout l'Essonne, constituent autant de ruptures dont les franchissements doivent être sécurisés, facilités et mis en valeur pour un ancrage qualitatif dans le territoire.



Hyper-centre : Trames paysagères

Les trames paysagères sont constituées d'une multitude foisonnante d'espaces verts privés et publics, à renforcer et articuler, tout particulièrement dans l'emprise des nouveaux projets.



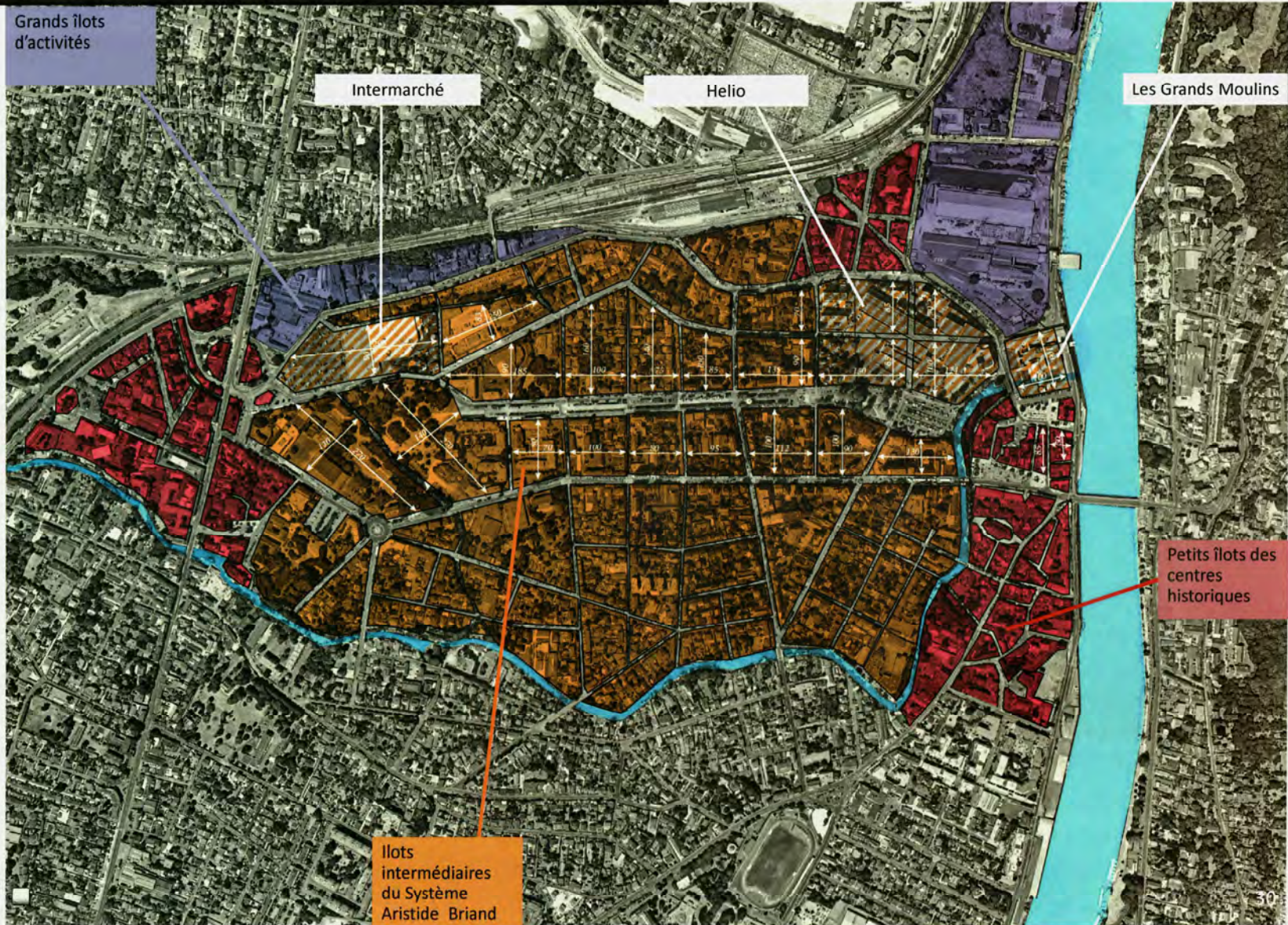
Hyper-centre : Structuration spatiale

Ce territoire est très fortement structuré par toute une constellation d'équipements divers, qui sera renforcée par de nouveaux équipements dans le cadre des projets en cours.



Hyper-centre : Système morphologique des îlots

Le tissu urbain de ce territoire est constitué d'un système d'îlots de trois échelles différentes. Les nouvelles opérations continuent, complètent et confortent l'échelle d'Aristide Briand, axe majeur de composition urbaine.



Hyper-centre : Stationnement

Les espaces publics sont saturés de stationnement, dont près de 40% est dû aux navetteurs du RER D! Les nouvelles opérations urbaines seront autosuffisantes, et de nouveaux pôles de mobilité indispensables vont permettre de compenser les places supprimées et de libérer ainsi des espaces publics majeurs qui seront réaménagés et rendus aux usages apaisés et agréables.

Emplacements existants

Emplacements supprimés :
places du Comte Haymon, Crété et Galignani et Port aux Boulangers

Emplacements créés : Pôles de mobilité rue de Seine (parking relais) et sur le site Hélio

Créations envisagées : pôles de mobilité sur le site Sernam/SNCF et aux alentours du SMR du TZen4

Modifications envisagées : mutualisation du parking d'Intermarché

numéro	adresse	nombre de places	statut
1	Rue Pierre Sépard	67	maintenu
2	Rue du Général Leclerc	72	maintenu
3	Place Galignani	67	maintenu
4	Rue des Rosiers/Grand Pignon	-27	supprimé
5	Place du Comte Haymon	-75	supprimé
6	Halle du Marché	11	maintenu
7	Parking Crété	-171	supprimé
8	Rue des Petites Bordes	-17	supprimé
9	Allées Aristide Briand	416	maintenu
10	angle rue Féray/rue Widmer	49	maintenu
11	Place du Trou Patrix	33	maintenu
12	Rue Vigier	41	maintenu
13	Place Claude Dauphin	30	maintenu
14	Place Jean Moulin	35	maintenu
15	Quai Jacques Bourgoin	14	maintenu
16	rue Féray/palais des Sports	33	maintenu
17	rue Féray/square Dalmier	110	maintenu
18	Place Léon Cassé	29	maintenu
19	Place Sindelfingen	41	maintenu
20	Port aux Boulangers	29	maintenu
21	Place St Léonard	18	maintenu
22	Pont Patton	9	maintenu
23	Quai Maurice Riquiez	139	maintenu
24	Rue de la Seine	+535	à créer
25	Hélio	+150 à +300	à créer
26	Supermarché	-/+300	à mutualiser



Hyper-centre : Enjeux et orientations

La requalification du cœur de ville relève d'une multitude combinée d'actions variées et d'opérations complémentaires à court, moyen et long termes. L'objectif est un renouvellement urbain innovant, une renaturation renforçant la biodiversité et la qualité de l'habiter au quotidien, et une revitalisation durable soutenue par une nouvelle offre diversifiée de logements, équipements, services, commerces, et activités au diapason des aspirations et besoins des habitants.

Intermarché et N7 :

Court terme : réaménagement des espaces publics autour de la N7, mise en valeur des traversées.

Long terme : renouvellement urbain de l'ensemble des emprises commerciales et requalification de l'entrée de ville

Pôle Gare :

Moyen terme : Grande opération de renouvellement urbain à mise en valeur de la Gare et liaison piétonne directe des deux côtés,

Court terme : aménagement des places de la gare, parking relais et nouveau CTM

Site Helio :

Renouvellement urbain, réalisation d'un quartier innovant et mixte, rez de ville actifs, création de nouvelles voiries, réalisation de grands jardins, renaturation et renforcement de la biodiversité

Les Grands Moulins :

Restructuration et rénovation du site, réalisation de logements, commerces, activités et équipements, ouverture de l'Essonne, mise en valeur de la confluence

Centre historique d'Essonnes :

Réaménagement des espaces publics, des places de l'Essonnes, Léon Cassé et Sindelfingen, mise en valeur de la Gare de Robinson et de ses accès, continuités avec le parc de Robinson, Rénovation du Moulin Huteau

Site des Pinsons :

Réalisation d'un Collège/campus innovant et inclusif

Action continue de requalification des ambiances urbaine et paysagement des espaces publics :

Réaménagement des allées Aristide Briand comme axe urbain majeur et épine dorsale de l'Hyper-centre, réduction de la place de la voiture au bénéfice des circulations douces et actives, mise en valeur des itinéraires par des rez de ville actifs, amélioration des liaisons inter-quartiers

Rivière Essonne et biodiversité :

Action continue de requalification et de mise en valeur des berges de l'Essonne, ainsi que de ses traversées, Action continue et multiforme de renaturation des espaces publics et des emprises mutables, et confortation des trames paysagères

Centre historique de Corbeil :

Action cœur de ville, revitalisation et rénovation urbaines, réaménagement des places du Comte Haymon, Crété et Galignani, ouverture du Port Saint Nicolas



Hyper-centre : Projets Gare et Hélio

ILOT HELIO

A. Requalification :

A1 : Désenclavement par de nouvelles voiries créant des continuités stratégiques : cœur de ville / Gare RER, Cœur de Ville/ la Seine

A2 : Création d'une placette au droit de la façade préservée de l'ancien bâtiment administratif

B. Revitalisation / Redynamisation :

B1 : Programmation globale mixte de l'ensemble des Rez-de-ville (complémentarité avec le centre historique et l'îlot des Grands Moulins, et cohérence avec le futur Pôle Gare) : Services, commerces, activités, locaux associatifs, tiers-lieux, fab-lab, coworking, atelier d'artistes, logements, conciergeries ...

B2 : Implantation d'un groupe scolaire et d'une crèche,

B3 : Implantation d'un pôle de mobilité (parking en infrastructure)

C. Réparation et revalorisation écologique :

C1 : Dépollution et perméabilisation

C2 : Ilots de fraîcheur : création de grands cœurs d'îlots en pleine terre fortement végétalisés

C3 : Renforcement de la biodiversité : grandes terrasses végétalisées et canopée aux différents niveaux

C4 : Eaux pluviales : Objectif zéro rejet en réseaux par des traitements alternatifs et paysagers : infiltration, rétention, réutilisation ...

D. Régénération : programmation immobilière en définition (en cohérence avec l'îlot des Grands Moulins, mais aussi NPNRU des Tarterets)

POLE GARE

A. Requalification :

A1 : Création à moyen terme d'une nouvelle liaison entre la Rue de Seine et la rue du Général Leclerc

A2 : réaménagement de la Place de la Gare

A3 : Nouveau Boulevard Dassault

A4 : Réaménagement de la Place (Terminus TZEN4)

B. Revitalisation / Redynamisation :

B1 : Création d'un pôle de mobilité : parking silo rue de Seine

B2 : Transformation du bâtiment de la Sous-préfecture en un équipement

B3 : Implantation de la Maison de l'Essonne (rue la Fayette)

B4 : SMR du TZEN4

B5 : Nouveau CTM

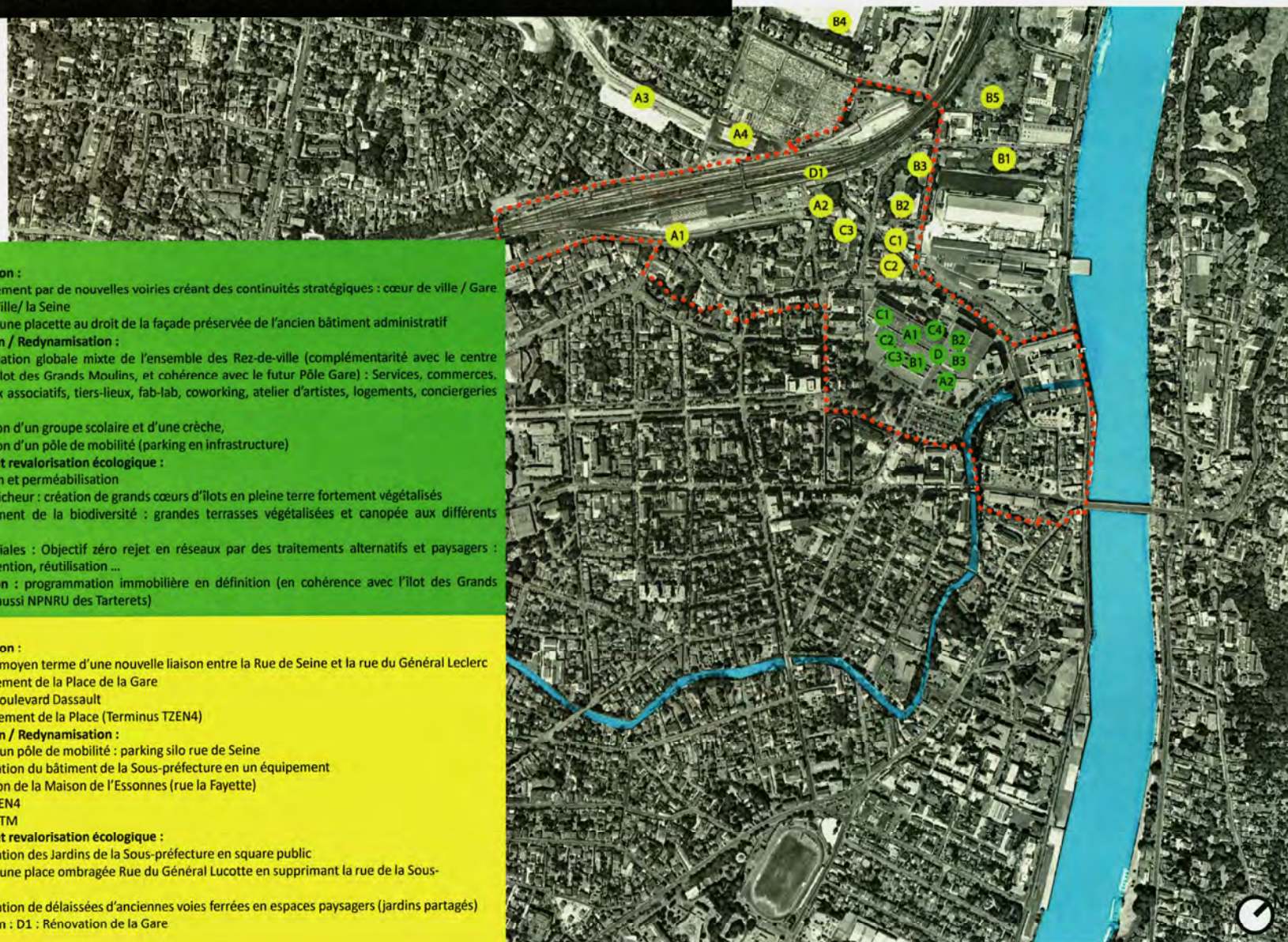
C. Réparation et revalorisation écologique :

C1 : Transformation des Jardins de la Sous-préfecture en square public

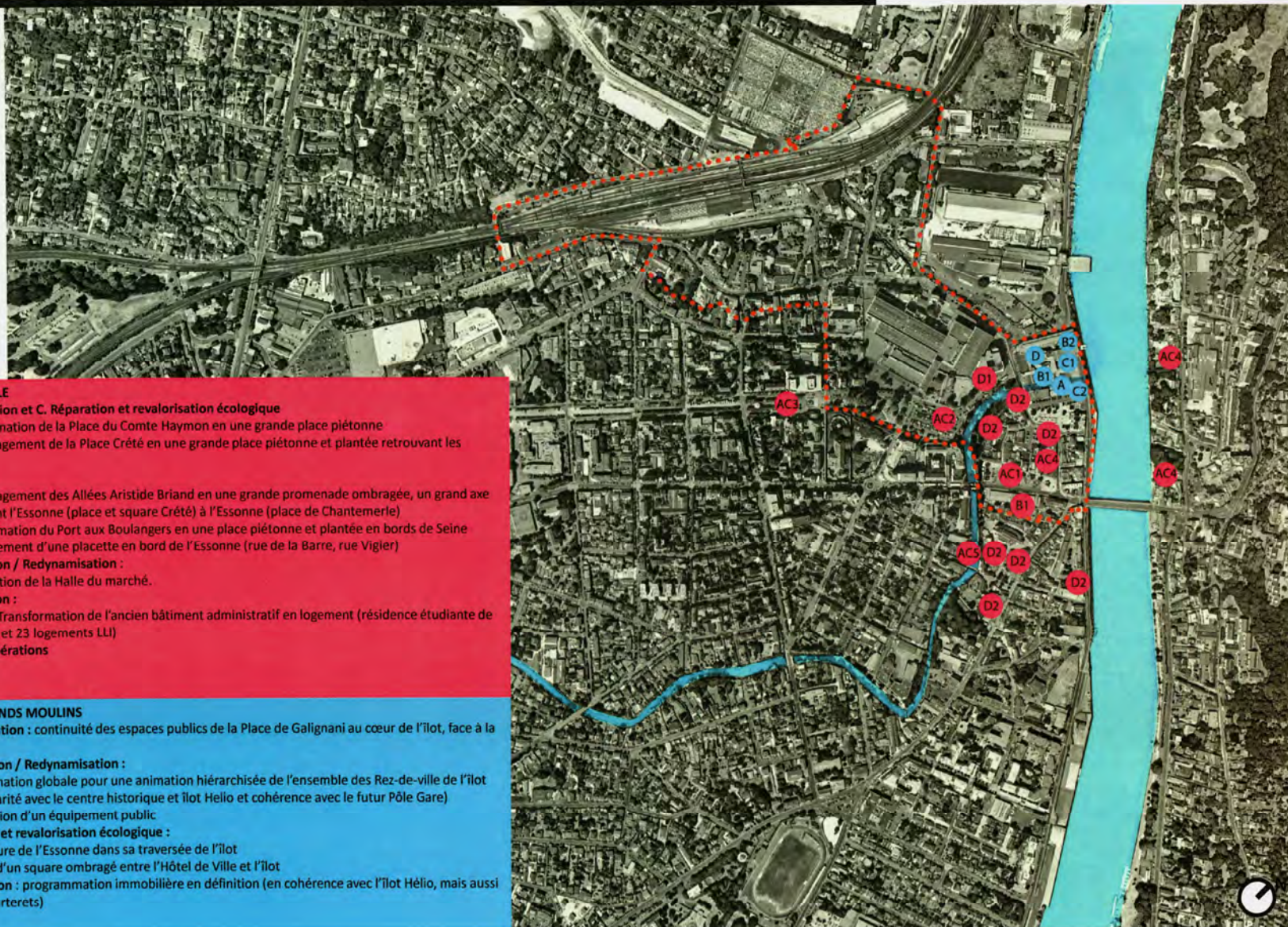
C2 : Création d'une place ombragée Rue du Général Lucotte en supprimant la rue de la Sous-préfecture

C3 : Transformation de délaissées d'anciennes voies ferrées en espaces paysagers (jardins partagés)

D. Régénération : D1 : Rénovation de la Gare



Hyper-centre : Projets Grands Moulins et Action Cœur de ville



COEUR DE VILLE

A. Requalification et C. Réparation et revalorisation écologique

AC1 : Transformation de la Place du Comte Haymon en une grande place piétonne

AC2 : Réaménagement de la Place Crété en une grande place piétonne et plantée retrouvant les berges de l'Essonne.

AC3 : Réaménagement des Allées Aristide Briand en une grande promenade ombragée, un grand axe paysager reliant l'Essonne (place et square Crété) à l'Essonne (place de Chantemerle)

AC4 : Transformation du Port aux Boulangers en une place piétonne et plantée en bords de Seine

AC5 : Aménagement d'une placette en bord de l'Essonne (rue de la Barre, rue Vigier)

B. Revitalisation / Redynamisation :

B1 : Réhabilitation de la Halle du marché.

D. Régénération :

D1 : Darblay - Transformation de l'ancien bâtiment administratif en logement (résidence étudiante de 110 chambres et 23 logements LLJ)

D2 : Autres opérations

ILOT DES GRANDS MOULINS

A. Requalification : continuité des espaces publics de la Place de Galignani au cœur de l'îlot, face à la Seine

B. Revitalisation / Redynamisation :

B1 : Programmation globale pour une animation hiérarchisée de l'ensemble des Rez-de-ville de l'îlot (complémentarité avec le centre historique et îlot Hélio et cohérence avec le futur Pôle Gare)

B2 : Implantation d'un équipement public

C. Réparation et revalorisation écologique :

C1 : Réouverture de l'Essonne dans sa traversée de l'îlot

C2 : Création d'un square ombragé entre l'Hôtel de Ville et l'îlot

D. Régénération : programmation immobilière en définition (en cohérence avec l'îlot Hélio, mais aussi NPNRU des Tarterets)

Hyper-centre : Projets Grands Moulins et Action Cœur de ville

	Secteur Hélio	Secteur Gare	Secteur Cœur de Ville	Secteur Grands Moulins	Autre
2022 - 1 ^{er} T			AC1 – D1		Port Saint Nicolas
2 ^e T			AC4-1 – AC4-2		Adoma 2 Papeterie Ph 4 Tarterêts Adoma1
3 ^e T		B4			Montconseil Tarterêts Cité Jardin
4 ^e T		A3	AC4-3 – B1		Cirque de l'Essonne
2023 - 1 ^{er} S	B1 – B2 – B3	A2 – A4 – B1		B1 – B2 – D	Tarterêts Polarité, 5 ^{ème} collège
2 ^e S	D – A2	B5 – C1	AC2		Friches EDF et Orange
2024	C1	B3 – C2	AC3		Ancien Hôpital
2025		B2		A – C1 – C2	Tarterêts Strathkelvin
2026	C2 – C3 – C4 – A1 – A2	C3	AC5		INAPA
2027 - 2029		A1 – D1			Entrée de ville N7
2030 - 2032					
2032 - 2040					

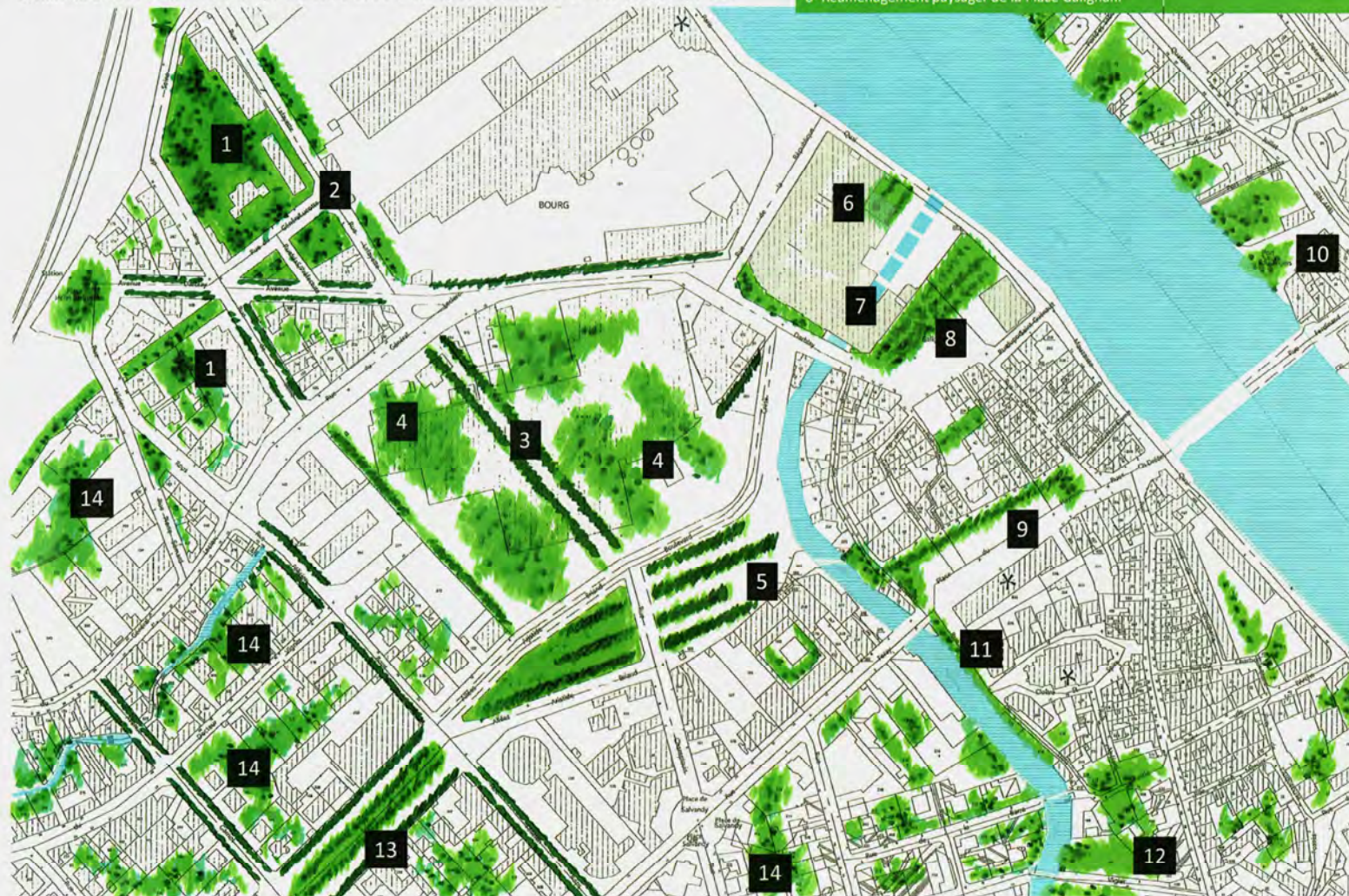
Echelle des grands projets : synthèse des cohérences

Les trames paysagère et hydraulique

La cohérence globale du cœur de ville sera déclinée, dans le temps et selon les opportunités, par toute une série d'actions publiques, et d'actions privées encadrées par des cahiers de charges, visant à conforter la biodiversité, développer les trames vertes et bleue, réparer et renaturer les sols, créer des continuités de la trame brune de pleine terre et de la canopée, et promouvoir des usages apaisés.

- 1- Ouverture publique des jardins de la Sous-Préfecture
- 2- Création d'un square public
- 3-Helio : réalisation de deux rues-jardins
- 4-Helio : renaturation des sols et création de grands jardins de pleine terre en cœur d'îlots
- 5- Réaménagement paysager de la place Crété offrant un nouvel espace public emblématique en bord de l'Essonne
- 6-Grands Moulins : création de jardins en cœur d'îlot
- 7-Grands Moulins : réouverture de l'Essonne
- 8- Réaménagement paysager de la Place Galignani

- 9- Réaménagement paysager de la place du Comte Haymon
- 10- Réaménagement paysager du Port aux Boulangers
- 11- Confortation et valorisation des berges d'Essonne
- 12- Transformation du parking rue Vigier en une place paysagère en bord d'Essonne
- 13- Réaménagement des Allées Aristide Briand en un grand axe urbain apaisé et paysager
- 14- Pérennisation et confortation des cœurs d'îlots paysagers



Echelle des grands projets : synthèse des cohérences

Un canevas hiérarchisé d'espaces publics

Les espaces publics, espaces du commun par excellence, constituent la principale ossature urbaine à la fois vecteur de la diversité des sociabilités et usages, facteur d'articulations de la pluralité fonctionnelle et de la variété morphologique, et support des conditions de mobilité par le traitement de la structure viaire. Autant d'éléments urbains invitant à penser et valoriser en même temps leurs qualités intrinsèques et leur cohérence globale par des relations hiérarchisées.

1- Triptyque de trois espaces publics majeurs articulés ensemble: La place du Comte Haymon requalifiée, la place Galignani réaménagée et étendue au cœur des Grands Moulins en façade de Seine, la place Crété réaménagée dans la continuité du square en une place ombragée en bord d'Essonne

2- Un espace public emblématique : les allées Aristide Briand, axe de composition urbaine et de liaison entre les deux centres historiques, ainsi qu'entre la N7 et la Seine, requalifiée en une grande promenade paysagère,

3- Une porte de la ville : place Henri Barbusse requalifiée

4- De nouvelles voiries : des rues-jardins reliant la rue du Dr Vignes à la rue de la République et la Seine, et les rues de La Fayette et Champlouis, des liaisons renforçant l'ancrage territorial du cœur de ville



Echelle des grands projets : synthèse des cohérences

Rez-de-ville actifs et itinéraires urbains

La qualité de vie et d'activité du cœur de ville appelle une revitalisation combinant les exigences de tranquillités urbaines et les aspirations à l'intensité urbaine par des espaces aux usages à la fois animés et apaisés, tout particulièrement dans les espaces publics emblématiques et le long d'itinéraires quotidiens de haute qualité. Une programmation judicieuse, complémentaire et hiérarchisée de l'ensemble des socles urbains répond à cet impératif.

- 1- Revitalisation et renouvellement des socles autour de la gare du RER D, place Henri Barbusse et avenue Darblay
- 2- Hello : réalisation d'un ensemble de socles actifs (équipements, services, commerces, activités...) le long des voies existantes et nouvelles, un podium urbain de 6m offrant des espaces évolutifs et mutualisables sur un ou deux niveaux
- 3- Grands Moulins : réalisation d'un socle actif mixte, tant sur les voiries existantes à ces pourtours qu'en cœur d'îlot réouvert vers la Seine dans la continuité de la place Galignani, bénéficiant du volume haut des bâtiments existants
- 4- Centre historique : rénovation et revitalisation urbaines orientées vers des typologies d'activités mixtes adaptées à la petite échelle de la morphologie du bâti et du tissu anciens.



— Contiguïtés de socle actif
- - - Continuités de socle actif

Echelle des grands projets : synthèse des cohérences

La morphologie du cœur de ville se caractérise par une très grande diversité, dont la simple juxtaposition dans le temps et dans l'espace d'ensembles à forte cohérence et d'éléments disparates, constitue un tout fortement hétérogène. Dans ce contexte, la volonté de nouvelles morphologies au diapason des enjeux contemporains invite à les inscrire de manière innovante dans la trame géomorphologique du territoire.

MORPHOLOGIE URBAINE BIOCLIMATIQUE

PROMOUVOIR DE NOUVELLES FORMES URBAINES EN FONCTION DES ORIENTATIONS, DE LA PENTE ET DE LA HIÉRARCHIE SPATIALE

HELIO : RÉALISER UNE FIGURE URBAINE D'ARTICULATION ET DES ILOTS OUVERTS

- Ilots Mixtes à dominants pavillonnaire
- Ilots du centre ancien et faubourien
- Ilots fermés d'habitation collective
- Ilots ouverts d'activité, habitat, équipement
- Bâti singuliers



Ilots ouverts d'activité, habitat, équipement

Ilots fermés d'habitation collective



Ilots Mixtes à dominants pavillonnaire



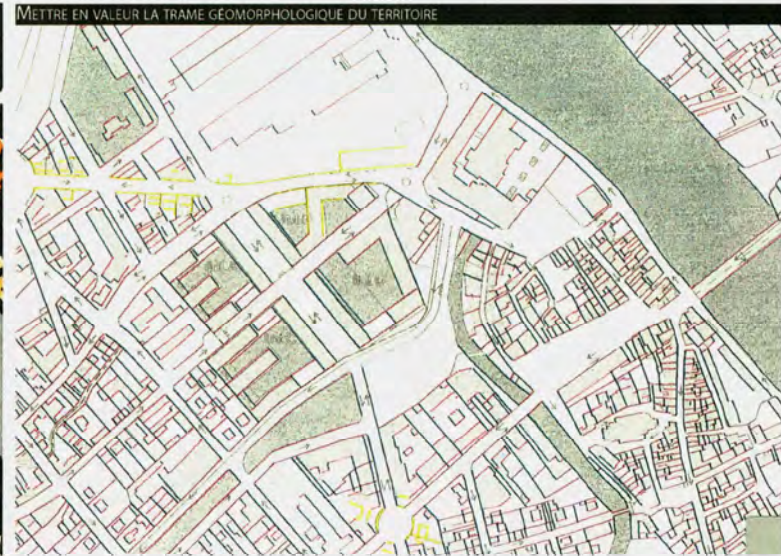
Ilots du centre ancien et faubourien



Ilots ouverts d'activité, habitat, équipement



Bâti singuliers



METTRE EN VALEUR LA TRAME GÉOMORPHOLOGIQUE DU TERRITOIRE

Echelle des grands projets : synthèse des cohérences

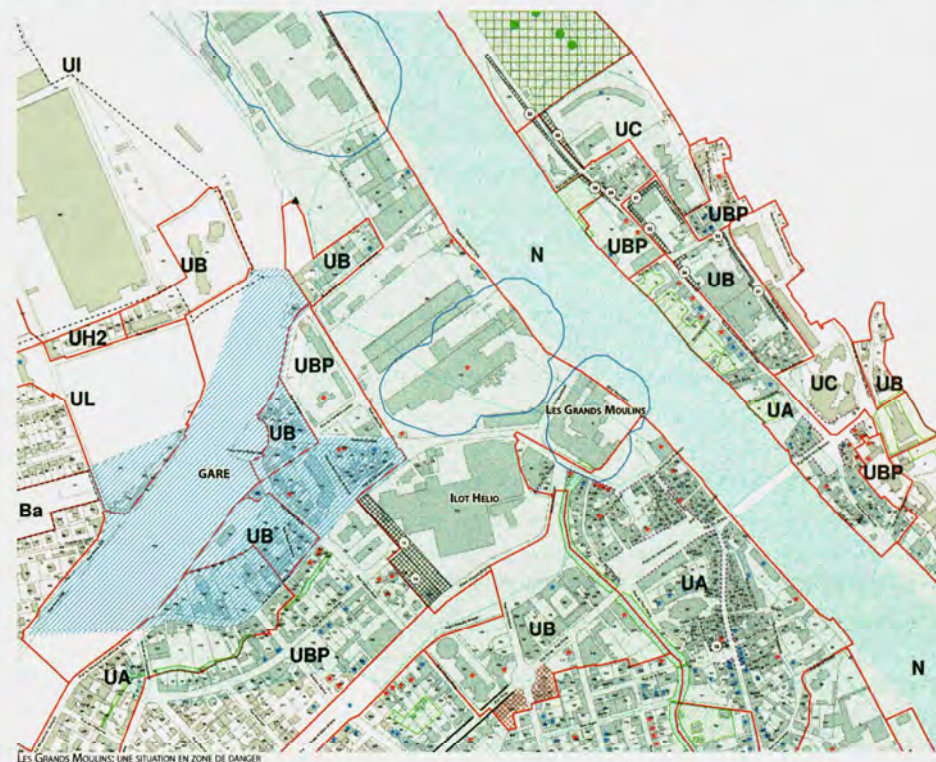
Les risques d'inondation

Comme une très grande partie du territoire urbain de la région, une part significative du cœur de ville est soumise aux risques des crues de la Seine et de l'Essonne.

Cela implique des actions systématiques sur la durée, afin d'adapter peu à peu, au gré des actions volontaires parfois couteuses et des opportunités opérationnelles, tout ce secteur à ces risques et les inscrire dans des aménagements durablement résilients.

C'est un appel pressant à aborder toute opération d'ensemble dans cet objectif impératif.

Les deux opérations des Grands Moulins et d'Helio sont donc pensées dans cette logique, avec une volonté de renaturation des sols, de végétalisation intensive, de réduction maximale des emprises au sol et des impacts en sous-sol, et d'une implantation raisonnée et hautement sécurisée des diverses fonctions.



PPRI

Zones **rouge** et **bleu**: la construction de bâtiments à usage d'habitation n'est pas autorisée.

Zone **Ciel**: La construction de bâtiment à usage d'habitation est autorisée avec le premier plancher habitable au dessus de la cote des PHEC (37.55). Les sous-sols à usage de stationnement des véhicules, dans le respect des règles du PLU sont autorisés.

A prendre aussi en compte les lignes de vitesse pour les crues de la Seine.



LES GRANDS MOULINS: ZONE CIEL, BLEU ET ROUGE

Echelle des grands projets : Les Grands Moulins



Grands Moulins : Rappel du processus

Le Groupe Soufflet, propriétaire des Grands Moulins, avait initié dès 2019 un Appel à projet à l'occasion de leur volonté de libération de ce site, motivée par la construction d'un nouveau moulin sur la base d'un nouveau process industriel. Un panel de cinq groupements avait été pressenti pour participer au concours.

A l'arrivée de la nouvelle majorité municipale en juin 2020, la Ville a très vite fait connaître tout son intérêt pour cet appel d'offre concernant le patrimoine phare de la commune, et affirmé sa volonté de devenir un partenaire actif et vigilant du projet, et de l'accompagner par l'élaboration d'un nouveau cahier des charges architecturales, urbaines, paysagères, patrimoniales et environnementales.

A l'issue de cette phase, un nouveau panel de quatre groupement fut retenue, dont un qui n'a pas souhaité s'engager plus avant dans une proposition projet.

Trois équipes furent donc à pieds d'œuvre avec les opérateurs suivants pour mandataire :

- Demathieu Bard
- Sogeprom / Kauffman et Broad
- Alltarea Cogedim / Histoire et Patrimoine

Dès le début et tout au long du concours de très nombreuses réunions avec la Maîtrise d'ouvrage, son AMO, la Ville, les élus, leurs conseils et les services ont accompagné le travail de chacun des équipes lors des différentes phases. Quand cela s'est avéré nécessaire les services de la DDT et de l'UDAP ont été sollicités et associés à certaines réunions.

Signe d'un engagement fort et d'une implication créative ambitieuse, trois projets de très haute qualité ont été rendus à la mi-juillet 2021, et fait l'objet d'une première présentation orale par chaque équipe.

Suite à une première analyse et de certaines remarques du Maître d'ouvrage ainsi que de la Ville, concernant tout particulièrement les éléments de programmation tant concernant les logements que la mixité fonctionnelle, les qualités architecturales, les partis morphologiques et la densité, les garanties de pérennité de gestion, le PPRI et des aspects techniques concernant la réouverture de l'Essonne, les différents équipes ont retravaillé et précisé certains point lors d'une nouvelle présentation à l'automne 2021.

Sur cette base, et suites aux analyses de la Ville ainsi que de leur propre AMO, le Groupe Soufflet a désigné à la fin de l'année 2021 le groupement Alltarea Cogedim et Histoire et Patrimoine comme lauréat.

Les Grands Moulins: éléments du cahier des charges

Le projet devra préserver et valoriser :

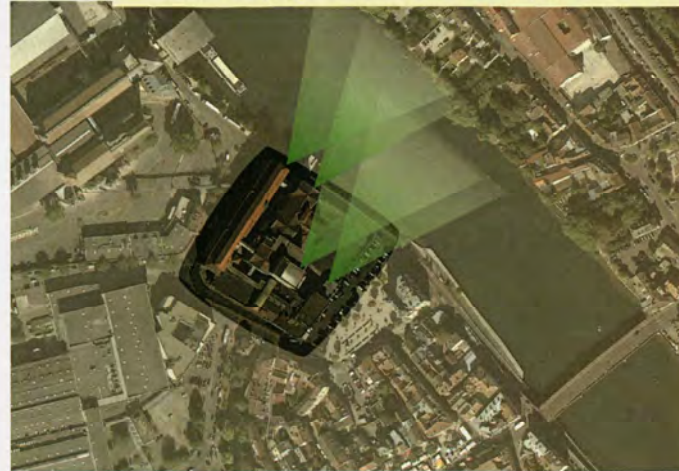
- les vues sur et depuis le grand paysage des coteaux et de la vallée de la Seine,
- les vues sur et depuis l'environnement urbain limitrophe.

Il veillera aussi à une valorisation architecturale et une mise en scène urbaine des perméabilités visuelles existantes et celles complémentaires qu'il proposera de créer, tout particulièrement vers la Seine, ainsi que des porosités et continuités à établir avec son environnement urbain dont la place Galignani.

Les rendus du projet devront fortement expliciter les solutions proposées en ce sens.



VUES SUR LA SEINE



VUES SUR LES COTEAUX



←→ PERCÉES VISUELLES AU-DESSUS DU SOCLE
— PERCÉES VISUELLES SUR PILOTIS



VUES SUR LE PROJET A RETROUVER DANS LES PERSPECTIVES DE RENDU

Les Grands Moulins: éléments du cahier des charges

Le premier moulin sur ce site, bénéficiant du fort dénivelé de la confluence de l'Essonne et de la Seine, date du 11^{ème} siècle. Depuis, cette fonction n'a cessé d'occuper le site toute en connaissant de très fortes transformations, tout particulièrement depuis l'avènement de l'ère industrielle au 19^{ème} siècle. La haute valeur patrimoniale (historique et géographique, architecturale et urbaine, fluviale et industrielle, culturelle et sociale) du site est une invite à une forte créativité sensible contribuant à sa pleine revitalisation et appropriation dans le cadre de fonctionnalités nouvelles. Toute proposition en ce sens fera l'objet :

- d'hypothèses à vérifier avec les services de la ville et de l'UDAP en phase d'élaboration,
- d'une évaluation fine de la part de ces mêmes services au moment de la finalisation du projet (dépôt du PC) et de sa réalisation.



DÉMOLITIONS POTENTIELLES



CONSTRUCTIBILITES POTENTIELLES/SURELEVATIONS POTENTIELLES

A priori il n'y a aucune restriction programmatique générale, et les équipes ont toute latitude pour imaginer les montages programmatiques qui leur semblent le plus adéquat.

Les seules restrictions fortes sont induites par les contraintes réglementaires liées au PPRI, qui peuvent, le cas échéant, faire l'objet de propositions innovantes.

Une diversité fonctionnelle et une mixité programmatique sont bien sûr souhaitables, à condition de s'inscrire dans une forte cohérence globale, et de faire l'objet de propositions argumentées quant à leur gestion durable et qualitative et leurs faisabilités financières.

Il n'y pas de restrictions à la jauge quantitative des programmations autres que celles générées par l'usage qualitatif et diverses contraintes (PPRI, accessibilité, stationnement, ...)

La réouverture de l'Essonne

L'îlot des Grands Moulins est situé sur la confluence de l'Essonne et de la Seine, dont la canalisation souterraine constitue une très forte dévalorisation urbaine, paysagère et écologique.

Nonobstant les problématiques techniques à prendre en compte, il est demandé aux équipes de proposer des solutions qualitatives et appropriables à une réouverture de l'Essonne dans sa traversée de l'îlot.

Animation des espaces publics

Corrélativement à cette réouverture, il est fortement suggéré aux équipes de penser les futurs aménagements des espaces extérieurs

de l'îlot en pleine continuité avec les espaces publics limitrophes, tout particulièrement de la place Galignani.

Par ailleurs, la ville développe une réflexion globale sur la requalification de ses espaces publics comme un canevas hiérarchisé de liens et de liaisons modulant intensités et tranquillités, polarités et itinéraires.

Dans ce cadre, les équipes devront formuler des propositions programmatiques les plus adéquates pour l'ensemble des rez-de-ville de l'îlot, permettant une animation qualitative des espaces publics par des usages variés : locaux d'activités, de services, de commerces, de restauration, de loisirs, d'équipements ...

Outre les contraintes liées au PPRI, il est demandé aux équipes d'être extrêmement attentives à la modularité de ces espaces, à leur évolutivité et mutabilité.

Équipements

La ville souhaite très fortement l'implantation d'un équipement public dans cet îlot, en adéquation avec sa situation, son accessibilité, les contraintes PPRI, mais aussi aux qualités architecturales et spatiales spécifiques du bâti. Aujourd'hui, il est envisagé une salle des fêtes. La nature exacte de cet équipement, sa surface et, le cas échéant, son cahier de charges de principe, seront précisés dans les premières semaines de la consultation.

Néanmoins, les équipes peuvent aussi être force de proposition en ce sens.

Stationnement

L'ensemble du périmètre de Coeur de ville connaît aujourd'hui une véritable saturation de l'espace public par la stationnement.

Cette situation est très préjudiciable à un confort urbain, condition préalable d'une

revitalisation durable du Coeur de ville, et à une reconquête qualitative des espaces publics par des usages apaisés.

Une étude globale est en cours envisageant une réglementation stricte du stationnement en surface ainsi que la réalisation de plusieurs pôles de stationnements (en silo et/ou en infrastructure).

La ville demande 1 place de stationnement pour les petits logements et 1,5 places pour les grands logements.

Dans ce contexte, il est fondamental que le projet de transformation des Grands Moulins:

- limite au maximum le nombre de stationnements nécessaires en adéquation avec sa programmation,
- trouve au maximum sur l'îlot même les solutions adéquates pour ce stationnement.

Le cas échéant, au regard des diverses contraintes (dimension patrimoniale, PPRI, Essonne ...) la nécessité d'une offre complémentaire ex-situ, devra faire l'objet d'une participation financière.

Financement

Les candidats devront anticiper l'ensemble des éventuels aléas dans leur bilan financier pour le bilan remis en phase de concours, et faire apparaître la réserve financière d'aléa en toute transparence à la ville de Corbeil-Essonnes.

La commune se réserve le droit de mettre en place un Projet urbain partenarial (PUP) ou toutes autres participations financières selon le projet lauréat du concours.

Les logements qui participent à la transformation des Grands Moulins devront être exemplaires dans leur qualités architecturales et environnementales, et leur habitabilité innovante, confortable et durable.

La programmation des logements ne devra pas comporter ni logements sociaux, ni logement intermédiaire.

Les équipes devront être attentifs au fait que la jauge quantitative du nombre de logement devra être pensée en fonction des contraintes liées au PPRI, mais aussi celles générées par les besoins en équipement scolaire, et en stationnement.

La ville est en train d'élaborer une "Charte qualitative du logement". Pour ne pas retarder le présent Appel à projets, un certain nombre de prescriptions préfigurant cette charte sont joints au présent cahier des charges.

Elles constituent des objectifs à minima à atteindre pour les constructions neuves, mais peuvent être modulées et optimisées au mieux pour le bâti à rénover.

TYPLOGIES

30% de typologies inférieures au T3
70% de typologies supérieures ou égales au T3

Surfaces minimales à respecter:
T1: 28m² - T2: 45m² - T5: 95m²
T3: 65m² - T4: 80m² -

ORIENTATIONS

T1: aucun mono-orienté Nord
T2 et T3: double ou triple orientation
T4 et T5: double, triple orientation ou traversant
NB: toute pièce donnant sur une façade devra bénéficier d'une ouverture, et d'un éclairage et aération naturelle

ÉQUIPEMENTS DES LOGEMENTS

Tous les logements seront équipés de placards (nombre et surfaces à définir en fonction des typologies).

Les T3 et plus seront de plus équipés d'une annexe de rangement complémentaire (dressing/cellier/...)

Tous les logements seront équipés d'une annexe extérieure (balcon ou terrasse) d'une profondeur d'1,5m minimum, 1/3 de leur surface devra être végétalisée :

Pour les T1 et T2 d'une surface minimum de 6m²

Pour les T3 d'une surface minimum de 9m²

Pour les T4 et + d'une surface minimum de 12m²

PARTIES COMMUNES

Privilégier l'éclairage naturel des halls d'entrée, des circulations verticales et des circulations horizontales.

Nombre de logements desservis par palier limité à 6 maximum.

Nombre d'ascenseurs par desserte verticale: 2

TOITURES

On veillera à proposer des toitures terrasses les plus appropriables possibles par les habitants. Les édicules et sorties techniques sur la 5ème façade (toitures terrasses) seront regroupés et habillés architecturalement.

On veillera à impacter le moins possible et de façon la plus qualitative possible les toitures en pente existantes par édicules et sorties techniques.

L'implantation le cas échéant des panneaux photovoltaïques devra être architecturalement intégrée, et en accord avec l'ABF sur les toitures en pente existantes.

La fabrique territoriale à l'ère de l'Anthropocène, induit des changements radicaux dans nos manières de penser nos façons de faire ville. Cela suppose d'articuler les impératifs climatiques et écologiques et les urgences sociales, et invite à la mise en oeuvre de solutions durables, à la fois le moins impactées possible par le risque d'obsolescences normatives et techniques, la plus appropriable possible dans la vie et les activités quotidiennes des habitants, et permettant un entretien et une gestion durables, faciles et peu coûteux.

A. RAPPORT A LA SEINE

Le site bénéficie d'une situation historique exceptionnelle en bord de Seine. Sa revalorisation devra participer de manière hautement emblématique à la reconquête des bords de Seine par les habitants et à la requalification générale multidimensionnelle et multifonctionnelle de sa façade fluviale.

Le projet doit prendre en charge les risques d'inondation et les phénomènes hydrauliques liés à la Seine dans son organisation spatiale et sa programmation. En particulier, il devra assurer un fonctionnement des espaces y compris pendant les épisodes de crue et d'expansion.

Le projet devra prendre en charge les vues sur ses façades et son volume à partir de différents points de vue le liant à la Seine (depuis la Seine, depuis la rive droite, depuis le pont, depuis les quais rive gauche...)

Il devra anticiper les transformations apaisantes à venir de la voie séparant le périmètre de la Seine à moyen long terme (déclassement, création d'espace publics, création d'activité sur la Seine...)

Le projet pourra envisager un rapport à la Seine par une structure qui enjambe la voie actuelle.

B. RÉSURGENCE DE L'ESSONNE

Afin de mettre fin à une parenthèse historique d'obstruction, le projet devra proposer une mise en scène de la confluence de l'Essonne et de la Seine, par une ouverture à l'air libre de l'Essonne sur la parcelle des Grands Moulins.

Le projet devra privilégier une accessibilité aux berges/quais longeant l'Essonne sur son périmètre (niveau à préciser).

Il devra permettre l'accès à tous les équipements et à toutes les installations techniques nécessaires pour réguler le fonctionnement de l'Essonne. (cf annexes)

Il pourra proposer une mise en valeur particulière, spatiale, paysagère et/ou du débouché de l'Essonne sur la Seine.

C. RAPPORT AU SOL :

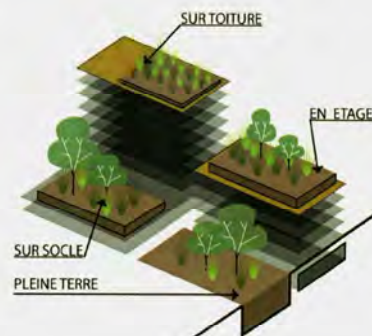
L'approche bioclimatique du territoire oblige à considérer le sol comme un milieu vivant irréductible à un simple support de construction, et à procéder à toutes les réparations possibles dans le cadre de nouveaux aménagements. Le projet devra explorer toutes les pistes possibles de perméabilisation. Il devra aussi travailler à réduire autant que faire se peut les emprises bâties au sol, et le libérer au maximum, surtout dans les parties impactées par les aléas forts du PPRI. Le projet ne pourra donner lieu à aucune excavation ou création de volumes nouveaux en sous-sol. Toute nouvelle construction en surface devra faire l'objet d'une étude détaillée prenant en compte les conséquences des structures enterrées (fondations...) sur un périmètre plus large et sur le fonctionnement hydrogéologique du site.

D. CONOPÉE DIFFÉRENTIELLE :

Le projet devra promouvoir la présence du végétal sur toutes ses surfaces planes par des plantations variées en adéquations avec les épaisseurs de terre possible :

- En pleine terre
- Plantations sur socle (60 à 80 cm de terre)
- Plantations dans les étages (30 à 60 cm de terre)
- Plantations sur toitures (20 à 30 cm de terre)

1/3 de la surface des terrasses privatives, 40 à 60% de la surface des terrasses collectives et 60 à 80% de la surface des toitures terrasses devront être végétalisées.



E. TRAITEMENT ALTERNATIF DES EAUX PLUVIALES

La proximité de la Seine et de l'Essonne, positionnant le site des Grands Moulins en zone PPRI, ainsi que le passé industriel de la parcelle supposant un terrain potentiellement pollué, imposent une gestion des eaux pluviales en infiltration et en ruissellement particulièrement travaillée. Celle-ci se devra de prendre en compte les crues potentielles du fleuve et veiller à ne pas mettre en charge le réseau communal, et traiter les pollutions potentielles avant toute infiltration dans le sol ou de rejet dans l'Essonne par :

- Une rétention à tous les niveaux
- Un stockage des eaux de pluie pour réutilisation/rejet régulé dans l'Essonne
- Un stockage des eaux de ruissellement/rejet régulé après dépollution dans l'Essonne
- Une infiltration des eaux "propres" à la parcelle dans des sols dépollués.

F. MATÉRIAUX BIOSOURCÉS ET GEOSOURCÉS

Le projet devra être porteur d'un souci hautement qualitatif sur les matériaux, en totale adéquation avec la valeur patrimoniale du site, et de son insertion dans l'environnement urbain, paysager et fluvial :

- Réutilisation prioritaire des matériaux issus de la déconstruction d'une partie du bâti
- Réutilisation des réseaux et des systèmes techniques existants...
- Mise en oeuvre de menuiseries en bois dans les étages
- Mise en oeuvre de menuiseries alu/métalliques aux rez-de-chaussée et rez-de-Ville
- Traitement des façades en terre cuite et/ou pierres
- Recyclage et réutilisation des gravas
- Dépollution des sols

G. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES, THERMIQUES ET ACOUSTIQUES

Le projet devra veiller à ce que les solutions proposées à ces problématiques soient d'entretien et de gestion durables, faciles et peu coûteux :

- Constructions nouvelles : Application de la RE 2020 minimum
- Réhabilitation/rénovation : Tendre au mieux vers la RE 2020
- Utilisation des énergies renouvelables (solaire, éolienne, hydrothermie...)
- Traitement des déchets
- Privilégier le compostage des déchets organiques
- Tri sélectif et inciter à tendre vers le "zéro déchet"
- Utilisation potentielle des ressources de refroidissement de l'Essonne et/ou de la Seine
- Utilisation potentielle des ressources géothermiques

H. LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE CONFORT DES LOGEMENTS

Pour mémoire (cf 5.B) :

- Éclairage et éclairé
- Maximiser les logements à double orientation
- Qualité de l'air intérieur
- Adaptabilité...

I. LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET CLIMATIQUE DES ESPACES PUBLICS

Le projet devra proposer des aménagements des espaces libres et/ou publics qui tiennent compte du confort d'usage climatique (saisons chaudes, saisons froides) pour en maximiser l'appropriation par les habitants :

- Qualité aéraulique : surexposition, assurer une aération naturelle maximale, éviter les effets Venturi
- Qualité thermique : réduire l'albédo...
- Adaptabilité/évolutivité/Réversibilité

J. BILAN CARBONE

Il est fortement conseillé aux équipes de procéder sinon à un bilan carbone global de l'opération de transformation, du moins à un bilan carbone de matériaux (extraction, transformation, transport, mise en oeuvre, entretien, réparation, remplacement, recyclage ...), ainsi qu'à l'impact des solutions de végétalisations apportées.

Les Grands Moulins : éléments du projet lauréat

Le projet lauréat développe de manière à la fois affirmée et sensible l'ensemble des points considérés comme stratégiques et névralgiques par le cahier des charges :

- maintenir et valoriser les contours de l'îlot,
- préserver, rénover et mettre en scène de manière innovante les principaux bâtis à forte valeur patrimoniale, tant dans leurs rapports à la Seine qu'au tissu urbain limitrophe,
- créer des continuités hautement qualitatives entre le cœur d'îlot et la place Galignani par tout un ensemble d'espaces publics et privés clairement identifiés par des aménagements tenant compte des problématiques d'inondation et adaptés à leurs usages spécifiques et complémentaires, tout particulièrement aux abords de la rivière Essonne réouverte et du quai le long de la Seine,
- porter une réflexion élargie aux abords de l'îlot sur des requalifications éventuelles de la rue de la République, quai Mauzaisse et place Galignani repensée dans son fonctionnement et sa dimension paysagère,
- travailler la morphologie par une ponctuation du bâti avec des accès agréables sécurisés, une forte structuration des espaces libres et leur éclairage et aération optimisée,
- proposer une nouvelle écriture architecturale pleinement en dialogue avec les bâtiments anciens, et portée par des modes constructifs innovants et écologiques,
- proposer une offre diversifiée de logement en adéquation avec la spécificité des différents bâtiments anciens et nouveaux, complétée par une riche programmation d'activités, d'équipements et de commerces, tout particulièrement dans le volume des rez de ville en interaction étroite avec les espaces publics.



LOGEMENTS

- 71 logements restructurés
- 73 logements réhabilités
- 47 logements en surélévation
- 49 logements neufs

240 logements – 15 900 m³ SDP

REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS

- Microbrasserie / Incubateur d'activités – 3 200 m²
- Restaurant – 100 m²
- Café – 80 m²
- Salle des ventes – 580 m²
- Espace de valorisation du patrimoine – 90 m²
- Incubateur culturel – 700 m² (€)
- Atelier vélo – 50 m²

4 800 m³ SDP de RDC actifs

Rappel de la programmation

Les Grands Moulins : éléments du projet lauréat

Projet du Groupement Altarea Cogedim



Vue depuis le Quai de l'Apport Paris



Vue depuis la Place Galignani

Vue depuis le Boulevard Crété



Vue depuis le Port aux Boulangers sur la rive droite



Les Grands Moulins : éléments du projet lauréat

Projet du Groupement Altarea Cogedim



Vue des jardins résidentiels en cœur d'îlot



Vue du cœur d'îlot

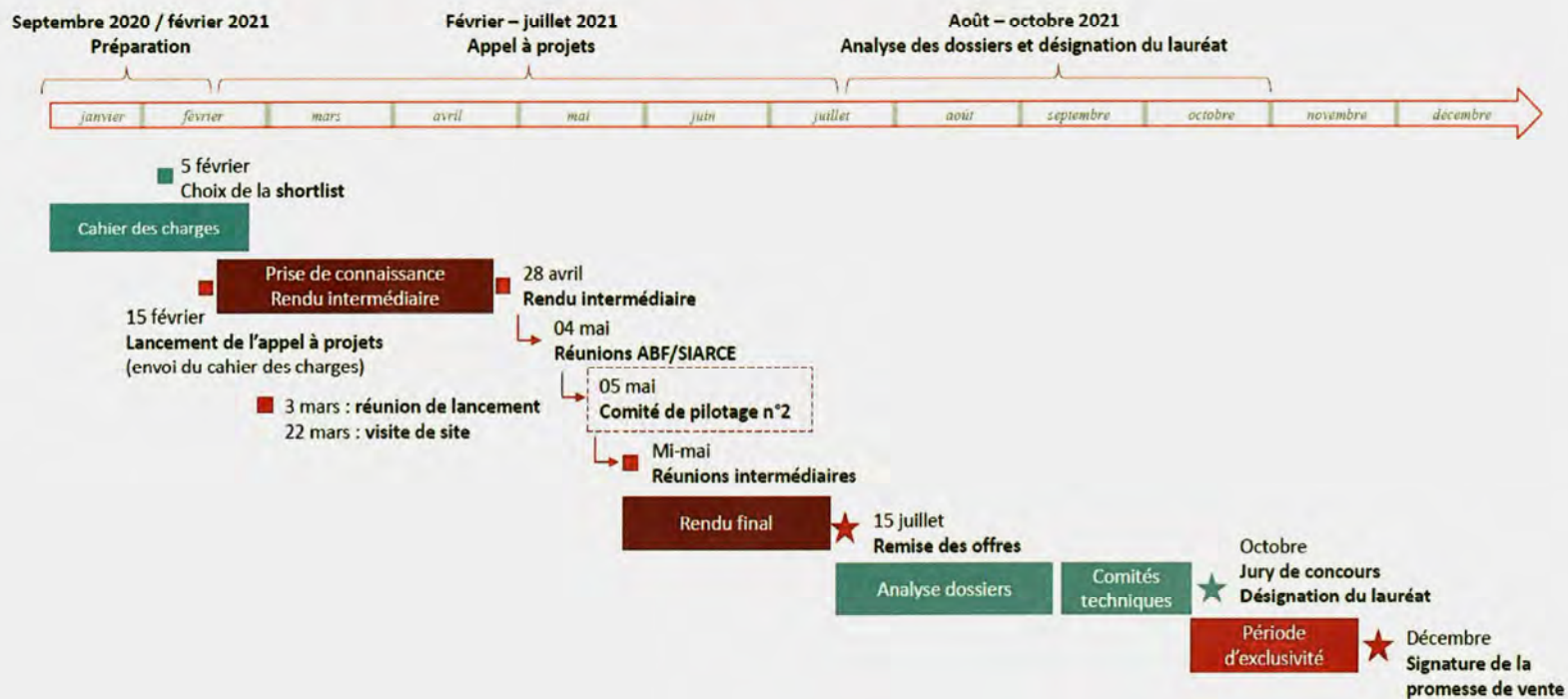
Vue des espaces publics en cœur d'îlot le long de l'Essonne réouvert



Vue du cœur d'îlot depuis le pont sur l'Essonne réouvert

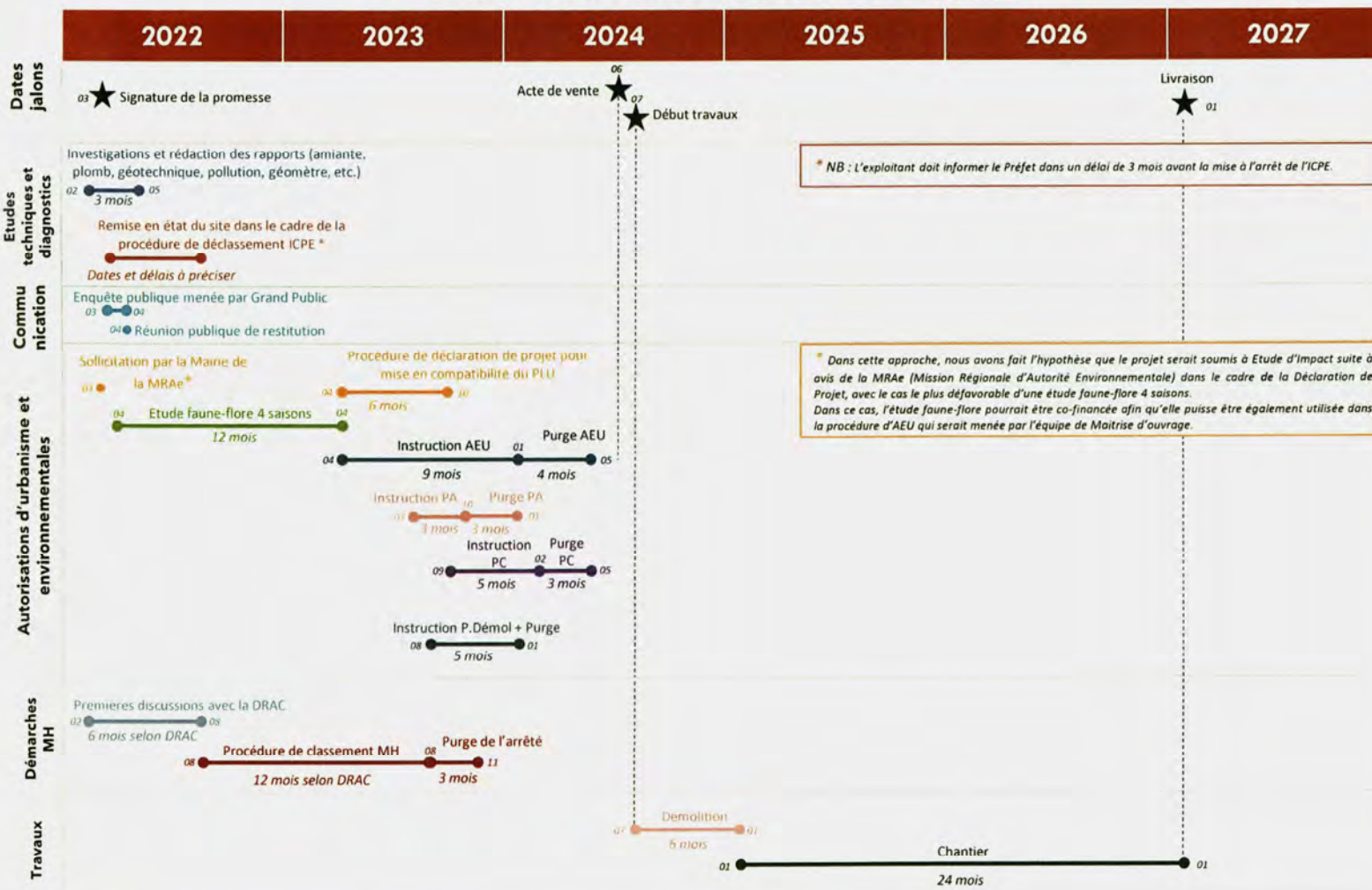


Le calendrier de la consultation



Echelle des grands projets : Les Grands Moulins

Calendrier prévisionnel (avec étude d'impact)



* NB : L'exploitant doit informer le Préfet dans un délai de 3 mois avant la mise à l'arrêt de l'ICPE.

* Dans cette approche, nous avons fait l'hypothèse que le projet serait soumis à Etude d'Impact suite à avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) dans le cadre de la Déclaration de Projet, avec le cas le plus défavorable d'une étude faune-flore 4 saisons. Dans ce cas, l'étude faune-flore pourrait être co-financée afin qu'elle puisse être également utilisée dans la procédure d'AEU qui serait menée par l'équipe de Maitrise d'ouvrage.

Echelle des grands projets : Parcelle Hélio

Le site mutable est constitué principalement d'un foncier de 3,5ha de l'imprimerie Heliio qui a été racheté par le groupe Novaxia. Site hautement stratégique pour tout le Cœur de ville, il a aussi des enjeux névralgiques de cohérence et de complémentarité avec l'opération des Grands Moulins qui le jouxte, ainsi qu'avec l'ensemble des actions sur le centre historique.

C'est pourquoi la Ville a initié un processus de projet en partenariat avec Novaxia et ses équipes, à partir d'un cahier des charges sur tout le périmètre mutable, qui est constitué d'un ensemble de parcelles formant un foncier global de près de 4ha. artificialisé à plus de 90% de sa surface, bâtie ou non. Elle a distingué trois objectifs stratégiques dans sa requalification : **1/**une dépollution et réparation du sol, la réalisations de grands jardins de pleine terre, le déploiement d'une architecture et d'un urbanisme bioclimatiques, des îlots de fraîcheur et des continuités de canopées avec le square Crété et les jardins de la Sous-Préfecture, facteurs d'un renforcement de la biodiversité dans toute cette partie du centre ville, **2/**le percement de deux nouvelles voiries confortant la trame des espaces publics, **3/**une programmation mixte, qualitative et ambitieuse en pleine cohérence avec l'opération des Grands Moulins et les actions sur le centre ville.

ASSIETTE FONCIÈRE DE L'ÉTUDE



PARCELLES	ADRESSE	SURFACE	Surface perméable	%surface artificialisée
000 AH 303	2 ALL ARISTIDE BRIAND/4 BD CRETE	35 415m ²	1 460m ²	96%
000 AH 304	RUE FELICIEN ROPS	357m ²	95m ²	73%
000 AH 305	RUE FELICIEN ROPS	1 488m ²	1 488m ²	0%
000 AH 306	2-8 ALL ARISTIDE BRIAND	596m ²	294m ²	51%
000 AH 199	25 AV DARBLAY	456m ²	270m ²	41%
000 AH 175	AV DARBLAY	332m ²	0m ²	100%
000 AH 292	25 AV DARBLAY	231m ²	0m ²	100%
000 AH 287	13 AV DARBLAY	279m ²	70m ²	75%
TOTAL		39 154m²	3 677m²	91%

Echelle des grands projets : Parcelle Hélio

HELIO: UN SITE, UNE CAPACITÉ

SUPERFICIE, FONCIER, ECHELLE, PROPORTION

Un foncier de 4ha peut s'avérer généreux, exigu ou pleinement adapté ! Un périmètre et une superficie ne suffisent jamais en soi à induire un projet. L'exercice du collage sur des fragments urbains très différents et non transposables tels quels ici, permet d'éviter toute approche projectuelle abstraite.

Il constitue aussi un support très instructif lors de la concertation avec les habitants.

Pour une faisabilité concrète et optimisée sur un site d'une certaine ampleur, il convient de bien évaluer ses capacités morphologiques et programmatiques intrinsèques en pleine adéquation avec son contexte, permettant de définir des objectifs écologiques et économiques, sociaux et urbains pleinement vertueux et durables, pertinents et acceptables.



Centre ville
Corbeil-Essonnes



Centre Hospitalier Sud Francilien
Corbeil-Essonnes



Ensemble d'habitation - quartier LES TARTERETS
Corbeil-Essonnes



Parc Chantemerle
Corbeil-Essonnes



Gare de l'EST
PARIS



Place de Voges
PARIS



Ensemble d'immeuble HBM Boulevard Ney
PARIS



Grande Arche de la Défense
PARIS

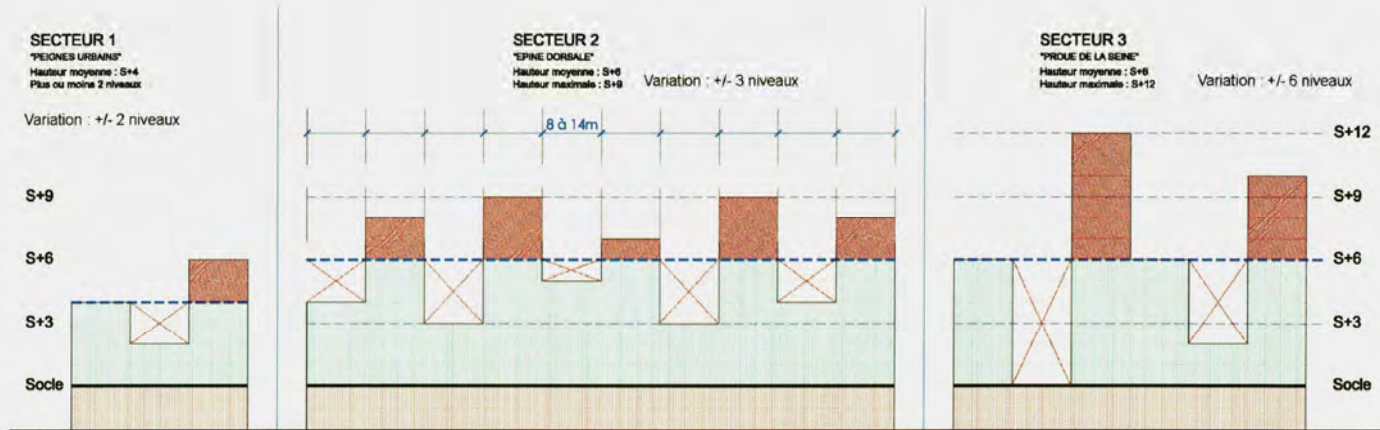
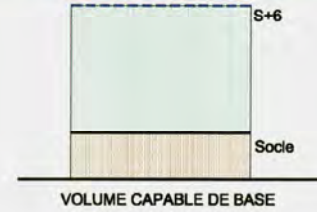
Projet Helio : éléments du cahier des charges

La globalité du projet procède d'un ensemble urbain à l'échelle d'un quartier en soi, c'est-à-dire comportant tout un ensemble d'immeubles et de bâtis dont il convient de veiller à la fois sur leur cohérence unitaire facteur d'une identité globale et sur leur variété évitant toute uniformité. Le principe d'un volume capable identifiant une constructibilité globale, pouvant faire l'objet de variations règlementées en hauteur et en épaisseur, permet de mettre en œuvre une diversité morphologique et des principes bioclimatiques pleinement au service d'une haute qualité des logements et des manières d'habiter.

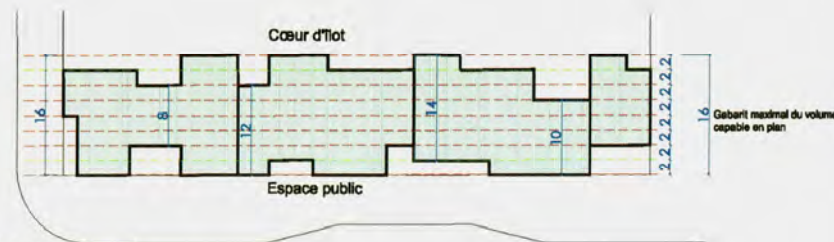
URBANISME BIOCLIMATIQUE : PRINCIPE DE VOLUMES CAPABLES

FAVORISER LES VARIATIONS MORPHOLOGIQUES ET VOLUMÉTRIQUES :

- CANOPÉE : MULTIPLIER LES TERRASSES PLANTÉES À TOUS LES NIVEAUX
- LOGEMENTS : MULTIPLIER LES ORIENTATIONS ET LES VUES
- IMMEUBLES : MAXIMISER LA VENTILATION ET L'ÉCLAIREMENT NATURELS (Y COMPRIS DES CIRCULATIONS ET PARTIES COMMUNES)
- ÎLOTS: CRÉER DES PERCÉES VISUELLES SUR LE GRAND PAYSAGE À TOUS LES NIVEAUX



Variations volumétriques verticales (élévation)



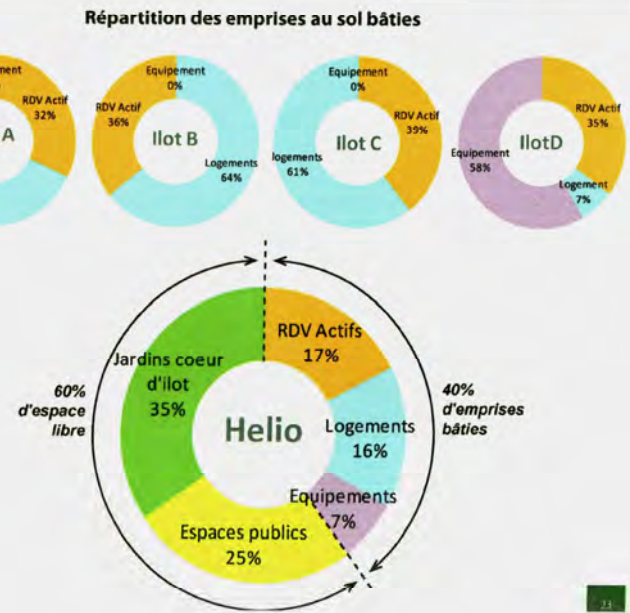
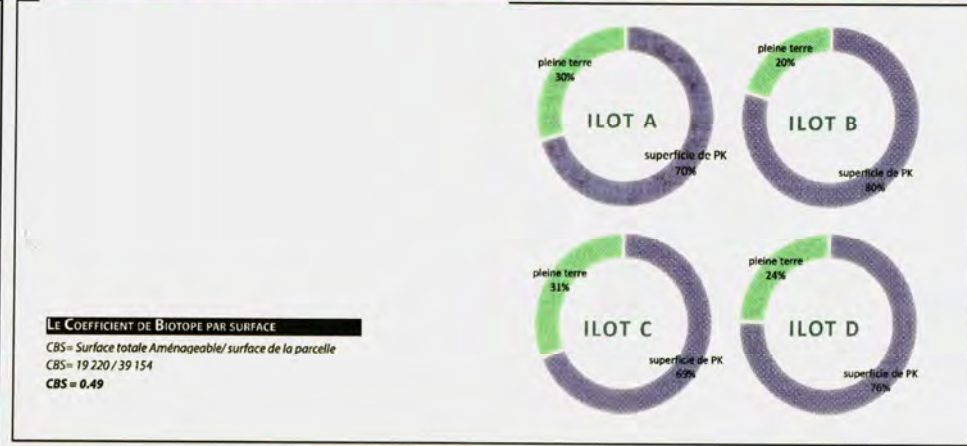
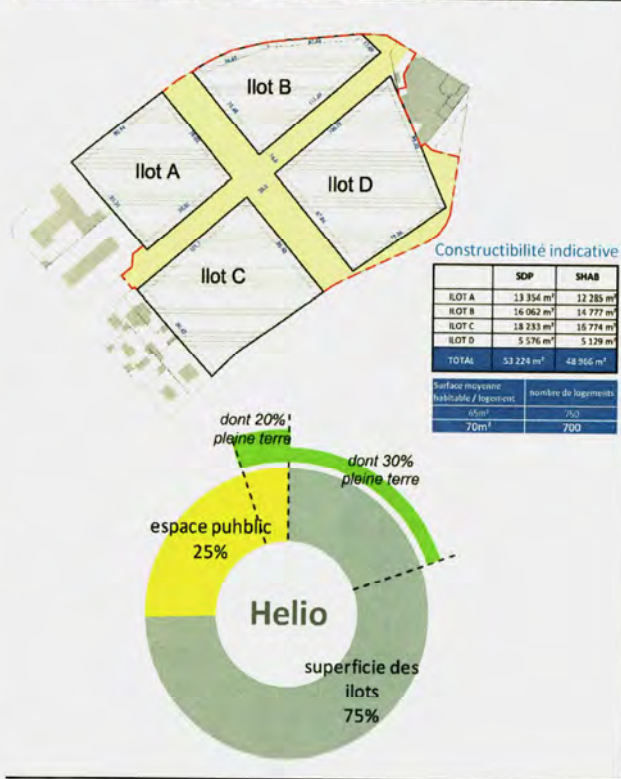
Variations volumétriques horizontales (plan)

Projet Helio : éléments du cahier des charges

Le tracé de principe des deux nouvelles voiries dans la continuité des voiries existantes crée 4 îlots. Le cahier des charges n'induit pas un choix morphologiques arrêté pour laisser une latitude créative réelle aux concepteurs. Mais, outre les éléments induisant des variations volumétriques de la morphologie, il comporte des indications capacitaires à partir de ratios de pleine terre support de grands Jardins, accompagné d'un coefficient de biotope prenant en compte des végétalisations différenciées selon les niveaux, d'emprise au sol, de densités constructives indicatives, ainsi que de fonctionnalités, tout particulièrement en conformité avec la prescription de surfaces mutualisables et de volumes évolutifs support des rez de ville actifs en complémentarité avec les Grands Moulins et le centre historique.

EVALUATION CAPACITAIRE : JAUGES QUANTITATIVES

DENSITÉS CONSTRUCTIVES, PLEINE TERRE, RÉPARTITION DES EMPRISES AU SOL



UNE VILLE À MÉNAGER: FINALITÉS ET MODALITÉS DES AMÉNAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS

La ville écologique : bioclimatique et résiliente

- Le souci du sol comme milieu vivant : dépollution et réparation du sol avant tout usage futur,
- Limiter l'artificialisation (sols et sous-sols), maximiser les perméabilités paysagères, continuités de la trame brune,
- Développer et renforcer la biodiversité urbaine (eau, faune et flore), continuité des trames bleues et vertes, optimisation des trames blanches et noires (éclairage de nuit),
- Assurer les continuités écosystémiques avec un Plan canopée,
- Élaborer une palette végétale non-allergène, non-invasive, et résistante au réchauffement climatique, en fonction des saisonnalités (floraisons, caduques, persistantes...),
- Maximiser l'éclairement et l'ensoleillement naturels, éviter les ombres portées de longue durée,
- Développer des îlots de fraîcheur (cœur d'îlots privatifs et espaces publics),
- Optimiser les ventilations naturelles en évitant les effets Venturi,
- Élaborer un projet innovant en zone inondable (accessibilités, dispositifs et locaux techniques, réseaux, gestion des crues...),
- Minimiser l'impact des ouvrages en infrastructure, et tendre à compenser ces impacts par des décaissés perméables,
- Mettre en œuvre des traitements alternatifs et qualitatifs des eaux pluviales : viser le 0 rejet dans les réseaux, maximiser les perméabilités, développer des solutions de rétention et de réutilisation à tous les niveaux,
- Maximiser les économies d'énergie, viser le 0 énergie fossile, privilégier les énergies renouvelables (solaire, éolienne, géothermie, hydrothermie, réseau de chaleur...)
- Optimiser la durabilité qualitative et le bilan carbone des matériaux (sources, transformation, acheminement, mise en œuvre, entretien, réparation, remplacement, recyclage...),
- Privilégier les matériaux géosourcés et biosourcés,
- Favoriser l'évolutivité, la mutabilité et la réversibilité des constructions, ainsi que les mutualisations fonctionnelles des espaces et le foisonnement des usages partagés,
- Viser des performances écologiques low-techs, non soumises à l'obsolescence technique et normative,
- Promouvoir des solutions écologiques appropriées à la vie quotidienne et pleinement appropriables par les habitants.

La ville du commun : aimable et sensible

- Établir de nouvelles continuités urbaines stratégiques reliant les différents quartiers et éléments urbains emblématiques (Centre historique, Cœur de ville, Pôle gare, secteurs d'activités, Allée Aristide Briand, la Seine et l'Essonne...),
- Concevoir des espaces publics pleinement appropriés aux rythmes et temporalités des usages et appropriables par toutes et tous (générations, genres...),
- Faciliter et sécuriser les accessibilités, avant tout pour les personnes les plus fragiles (enfants, personnes âgées, PMR...),
- Développer la ville-promenade, promouvoir des parcours alternatifs et des itinéraires hiérarchisés en fonction des rez-de-ville actifs,
- Réaliser des rues-jardins faciles d'entretien, et offrir des ambiances sensibles de haute qualité : plantations (sols, massifs, arbustes en foisonnement, alignements d'arbres...), revêtements, mobilier urbain (lampadaires, bornes, bancs, signalétiques, abris bus...), qualité d'éclairage...),
- Réduire l'impact de l'espace dédié à la voiture (chaussées, stationnements...) au bénéfice des transports en commun, et des modes doux et actifs,
- Offrir une palette raisonnable et complémentaire de stationnement réglementé en surface : trottinettes, cycles, motos, voitures, livraisons...),
- Optimiser le dimensionnement et le positionnement des réseaux en infrastructure, leur accessibilité et entretien durables,
- Réaménager la place Crété en prolongement de l'Allée Aristide Briand et du square Crété pour offrir une grande place piétonne et ombragée en bord de l'Essonne,
- Créer une nouvelle placette publique, un parvis paysager articulant le nouveau groupe scolaire et l'immeuble Darblay requalifié.

La ville apaisée : intense et tranquille

- Promouvoir une fine mixité fonctionnelle, sociale et urbaine en articulation avec les spécificités du tissu urbain limitrophe,
- Varier à l'intérieur du nouveau quartier la densité des mixités et la mixité des densités en rapport avec les quartiers environnants,
- Développer les intensités urbaines le long des rez-de-ville actifs, au droit des socles urbains modulables (commerces, services, équipements, activités, artisanat, ateliers d'artistes, tiers-lieux, co-workings, fab-labs, conciergeries...),
- Développer les tranquillités urbaines le long des rez-de-ville résidentiels à l'habitabilité préservée et valorisée par des seuils et transitions hautement qualitatives entre les espaces privatifs, les espaces collectifs et les espaces publics,
- Bien répartir les entrées d'immeubles, les accès des équipements, les locaux techniques, et les accès de parkings le long de toutes les voies, en fonction de leurs gabarits, aménagements et usages, et d'un schéma global de circulation,
- Concevoir des îlots ouverts optimisant l'ensoleillement et la ventilation des constructions, créant des percées visuelles, des perspectives sur le grand paysage et des co-visibilités induisant des immeubles ne comportant que des « façades nobles »,
- Privilégier les grands jardins collectifs et mutualisés en cœur d'îlot, à forte dimension écologique (perméabilités, rétention des eaux pluviales, faune et flore...),
- Préserver la possibilité de traversée des îlots si besoin

UNE VILLE À MÉNAGER: FINALITÉS ET MODALITÉS DES AMÉNAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS

La ville solidaire : une haute qualité durable d'habiter pour toutes et tous

Immeubles

- Concevoir toutes les constructions et immeubles en fonction des orientations privilégiant les apports solaires, des vues lointaines et du paysagement,
- Établir des règles assurant la cohérence unitaire de la diversité : variations et sécularités volumétriques (hauteurs, alignements, retraits, creux, débords...) et variations architectoniques (modénatures, percements, palette de matériaux pour les façades, les menuiseries, les garde-corps...),
- Différencier le traitement des façades chaudes (Sud et Ouest) par des solutions architecturales qualitatives (loggias, persiennes, brise-soleil...) et des façades froides (Nord et Est),
- Mettre en valeur l'accès des immeubles par des halles traversants regroupant l'ensemble des locaux annexes (OM, vélos, poussettes, encombrants, techniques...),
- Mutualiser par îlot certains locaux techniques (transformateurs, sous-stations chauffage...) mais aussi de gardiennage et de conciergerie,
- Limiter la taille des unités résidentielles pour optimiser une gestion durable et réduire les charges,
- Limiter le nombre de logements desservis par palier,
- Rechercher systématiquement un éclairage naturel des paliers, et privilégier celui des escaliers,
- Desservir systématiquement les terrasses collectives plantées par des parties communes pour en faciliter les usages et l'entretien,
- Créer systématiquement un accès aux toitures par les circulations verticales (escaliers et ascenseurs) pour faciliter leur entretien et permettre leur usage collectif et qualitatif (roof-tops, jardins, locaux collectifs...),
- Obligation d'une rationalisation, optimisation et habillage qualitatif de l'ensemble des édifices et locaux techniques en toiture,
- Offrir au moins un local collectif par unité résidentielle, ainsi qu'un petit logement à disposition (invités...) au-delà de 50 logements,
- Prévoir un gardien par unité résidentielle ou en mutualisant plusieurs unités,
- Prévoir un logement par gardien ou concierge,
- Mettre en place un gestionnaire unique pour l'ensemble des locaux des socles actifs, assurant leur gestion souple, optimisée, réactive et durable,
- Mettre en place un gestionnaire unique par îlot des jardins collectifs et des terrasses plantées (potentiellement le bailleur social qui en a la forte compétence).

Logements (en attente de la Charte Logement)

- Imposer une surface moyenne de logements entre 65m² et 70m² habitables,
- Prévoir une répartition typologiques équilibrée : 1/3 < 3 pièces, 1/3 de 3 pièces, 1/3 > 3 pièces,
- Interdiction d'unités résidentielles ne comportant que des petits logements, ainsi que des ventes en blocs, réduisant ainsi fortement les usages spéculatifs des logements,
- Réglementer des surfaces minimales par type de logement : Studio : 25m² ; 1 pièce : 35m², 2 pièces : 48 m², 3 pièces : 65 m² ; 4 pièces : 80m² ; 5 pièces : 95m²,
- Réglementer des surfaces minimales de rangement par typologie de logement,
- Imposer des surfaces minimales d'espace extérieur par typologie de logement : Studios, T1 et T2 : 6m², T3 : 9m², T4 : 12m², T5 : 15m².
- Imposer des orientations qualitatives : 0 logement mono-orienté Nord ; Studio, T1 et T2 : mono-orienté Est, Sud et Ouest possible ; T3 : double orientation au minimum, T4 et T5 : triple orientation et traversant,
- Obligation pour toute pièce attenante à une façade d'être éclairée naturellement,
- Privilégier l'éclairage naturel des logements, même en second jour,
- Systématiser les cuisines fermées à partir de T3 (sauf demande expresse de l'acquéreur),
- Interdiction de tout rejet des eaux pluviales sur les espaces publics,
- Privilégier des solutions constructives pour des logements adaptables et évolutifs

Echelle des grands projets : Parcelle Hélio

Orientations et prescriptions Et éléments de programmation

