

# DOSSIER DE CREATION - RAPPORT DE PRÉSENTATION

ZAC DES TARTERETS

Corbeil-Essonnes (91)



# DOSSIER DE CREATION - RAPPORT DE PRESENTATION

## ZAC DES TARTERETS

### TABLE DES MATIERES

Préambule .....	3
Contexte .....	3
Déroulement de la concertation préalable à la création de la ZAC des Tarterêts .....	4
1. Contexte et objet de l'opération.....	5
1.1. Contexte territorial du projet.....	5
1.2. Objet et justification de l'opération .....	15
1.3. Justification du choix de la ZAC .....	16
2. Etat initial du site et de l'environnement.....	17
2.1. Le secteur « les Tarterêts » .....	17
2.2. Analyse de l'état initial du site .....	18
3. Description du projet.....	25
3.1. Les principaux enjeux du projet.....	25
3.2. Programme prévisionnel des équipements publics.....	28
3.3. Programme prévisionnel des constructions et des surfaces commerciales, d'activités et de services .....	28
4. Raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet a été retenu .....	29
4.1. Compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de- France (SDRIF) .....	30
4.2. Compatibilité avec le SCOT et le PLH .....	31

4.3. Inscription du projet au regard des orientations du PLU.....	31
5. Régime financier applicable à la zone au regard de la taxe d'aménagement.....	33
6. Plan de situation .....	34
7. Plan de délimitation et de périmètre de la zone d'aménagement concerté .....	35
8. Calendrier prévisionnel.....	36
9. Evaluation environnementale .....	37
9.1. Etude d'impact .....	37
9.2. Enquête publique .....	38
9.3. Evolution du projet .....	39
10. Dossier loi sur l'eau.....	39

## PREAMBULE

### Contexte

Compte tenu de ses compétences Politique de la Ville et Aménagement, la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne Sénart, est à l'initiative de l'opération d'aménagement des Tarterêts. Celle-ci prendra la forme d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).

La CA GPS a confié la réalisation de l'opération d'aménagement (ZAC) des Tarterêts à la SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris, via un traité de concession. .

Par ailleurs, la ZAC étant située en Opération d'Intérêt National (OIN), il reviendra au préfet d'en prononcer la création.

## Déroulement de la concertation préalable à la création de la ZAC des Tarterêts

Conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la création d'une ZAC fait l'objet d'une concertation, associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs de la concertation préalable étaient les suivants :

- Expliquer et partager le projet afin de permettre aux habitants, riverains, usagers de se l'approprier ;
- Associer les habitants et acteurs locaux au titre de leur « expertise » dans le champ d'usage ;
- Faire connaître le projet le plus largement possible afin d'enclencher une véritable dynamique de participation - concertation durant toute la durée du projet.

La concertation préalable a eu lieu du 2 Novembre 2023 au 6 Décembre 2023.

Les modalités de la concertation préalable ont été les suivantes:

- Des avis administratifs annonçant la date d'ouverture et la date de clôture de la concertation préalable seront affichés aux emplacements réservés à cet effet à l'hôtel de l'agglomération de Grand Paris Sud et au centre administratif de la ville de Corbeil-Essonnes ;
- Une diffusion du dossier sur le site internet de la commune <https://www.corbeil-essonnes.fr>

- La délibération a été affichée à l'hôtel de l'agglomération de Grand Paris Sud et au centre administratif de la ville de Corbeil-Essonnes ;
- Un article relatif à la concertation préalable a été publié dans les journaux municipaux de la ville et de l'agglomération ;
- Une réunion publique présentant les objectifs et enjeux du projet en lien avec les procédures d'aménagement a eu lieu le 22 novembre 2023 ;
- Un dossier présentant le projet a été mis à disposition du public au centre administratif de la ville de Corbeil-Essonnes et sur le site internet de la ville.
- La possibilité pour les administrés de faire des remarques sur l'adresse mail : [urbanisme@mairiecorbeil-essonnes.fr](mailto:urbanisme@mairiecorbeil-essonnes.fr)

Le dossier de concertation comportera au moins :

- La délibération approuvant les modalités de concertation, ainsi que la délibération relative à la convention quartier et à son avenant ;
  - Un plan de situation et une présentation des orientations urbaines du projet ;
  - Un plan du périmètre étudié ;
  - Un cahier destiné à recueillir les observations du public.
- Le bilan de la concertation a été tiré à l'issue, il vise à informer le public des enseignements que le maître d'ouvrage a retenu de la concertation.

## 1. CONTEXTE ET OBJET DE L'OPERATION

## 1.1. Contexte territorial du projet

## Situation géographique en Ile-de-France

Corbeil - Essonne est située à 33 kilomètres au sud de Paris, dans le département de l'Essonne. Elle est issue de la fusion en

1951 des communes de Corbeil et d'Essonnes, et accueille près de 54.000 habitants, ce qui en fait une des principales villes d'Essonne sur une superficie de 11 km<sup>2</sup>.

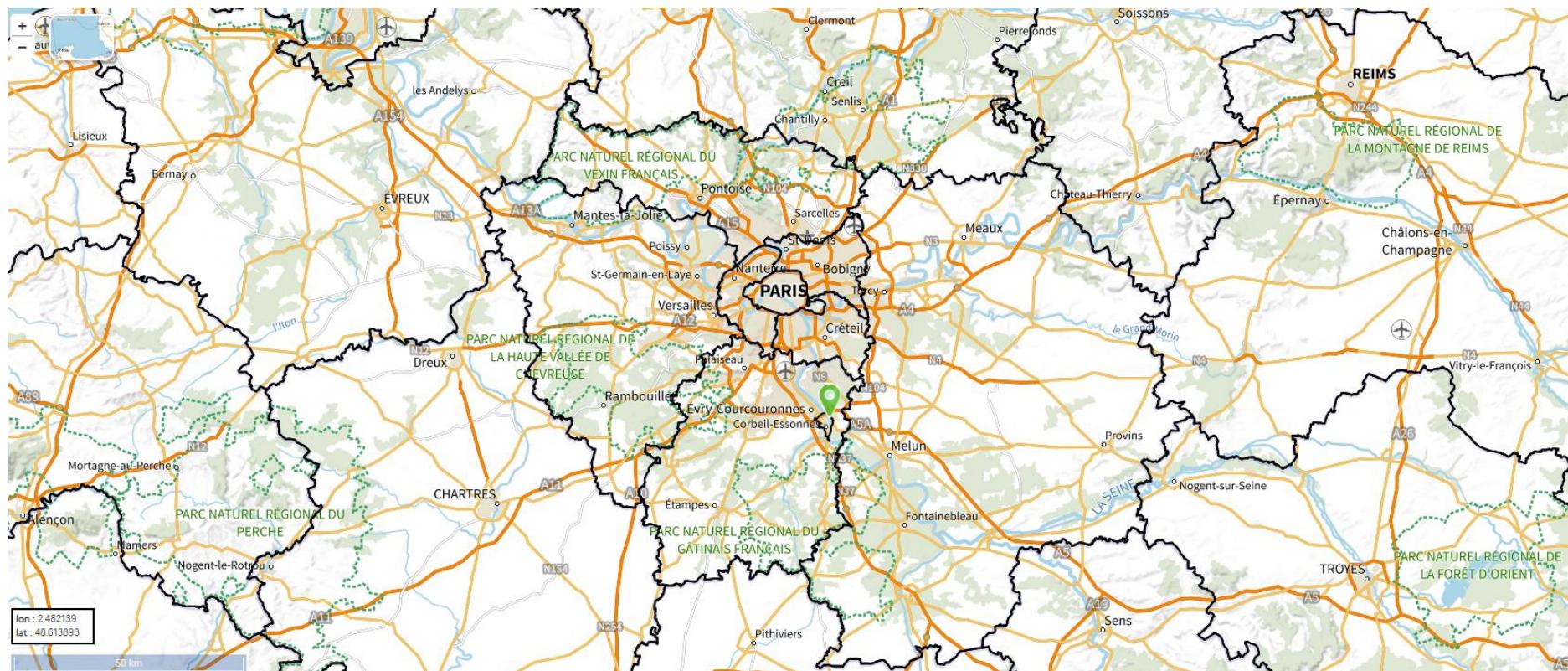
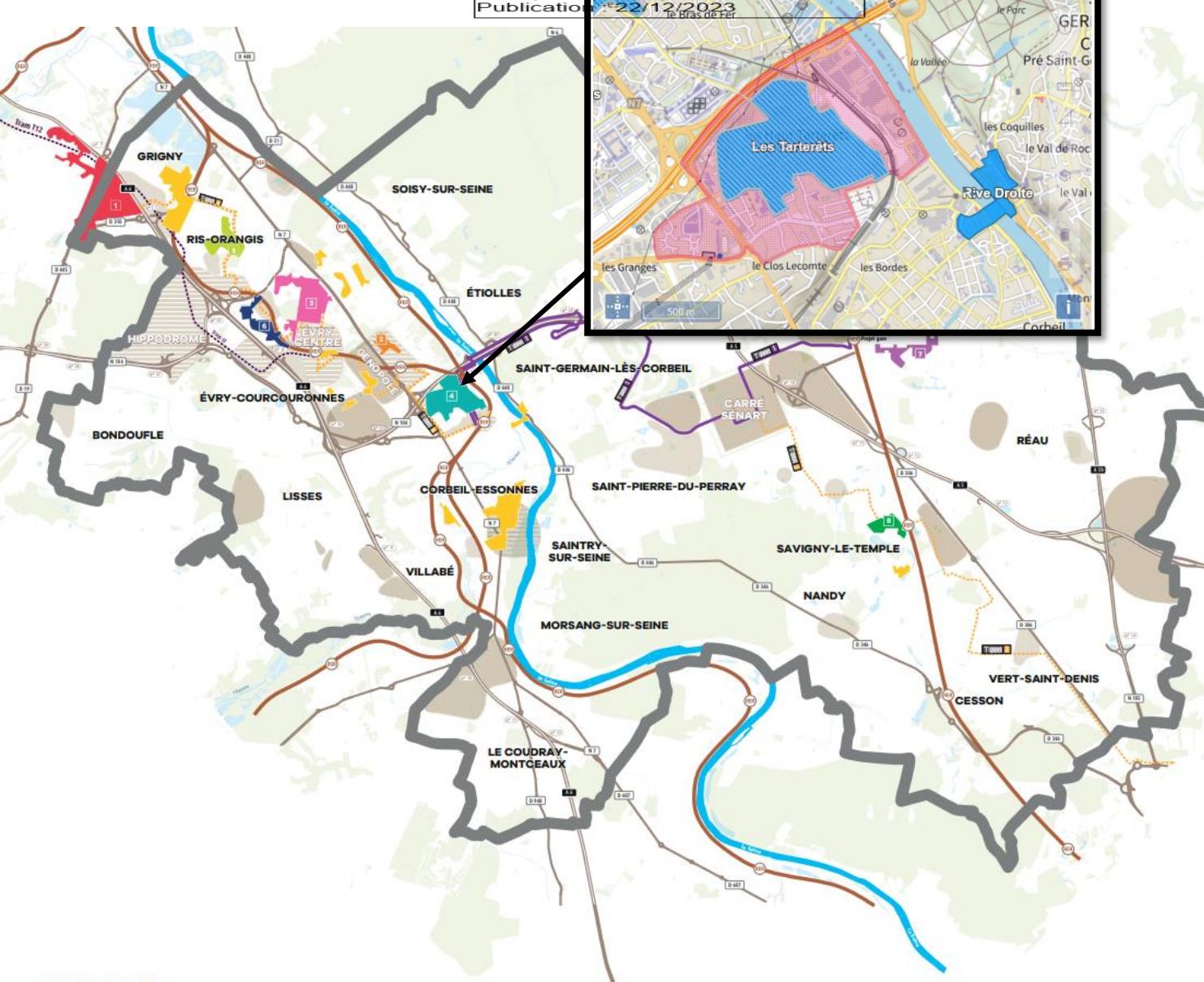


FIGURE 1-1 PLAN DE LOCALISATION DE CORBEIL-ESSONNES (SOURCE : GEOPORTAIL)



## Situation au sein de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart

Corbeil-Essonnes fait partie de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016, à l'issue de la loi MAPTAM.

Au sein du territoire, plusieurs projets de renouvellement urbain sont en cours.

FIGURE 1-2 SITUATION DE CORBEIL ESSONNES ET DES TARTERETS AU SEIN DE L'AGGLOMERATION GRAND PARIS SUD (SOURCE : GRAND PARIS SUD)

## PROJETS RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

1 GRIGNY 2 - GRANDE BORNE - PLATEAU GRIGNY

2 PARC AUX LIÈVRES - BRAS DE FER ÉVRY-COURCOURONNES

3 PYRAMIDES - BOIS SAUVAGE ÉVRY-COURCOURONNES

4 TARTERETS CORBEIL-ESSONNES

5 PLATEAU RIS-ORANGIS

6 CANAL ÉVRY-COURCOURONNES

7 CENTRE-VILLE - LUGNY MOISSY-CRAMAYEL

8 CENTRE-VILLE SAVIGNY-LE-TEMPLE

AUTRES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

PROJETS DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

PROJETS NOUVEAUX QUARTIERS

PROJETS MIXTES

AGGLOMERATION GRAND PARIS SUD  
AXES AUTOROUTES ET SECONDAIRES

Tzen 1  
Tzen 2 (enfant)  
Tzen 4 (enfant)  
Tram T12 (projet)

RER D

GARE TGV (projet)

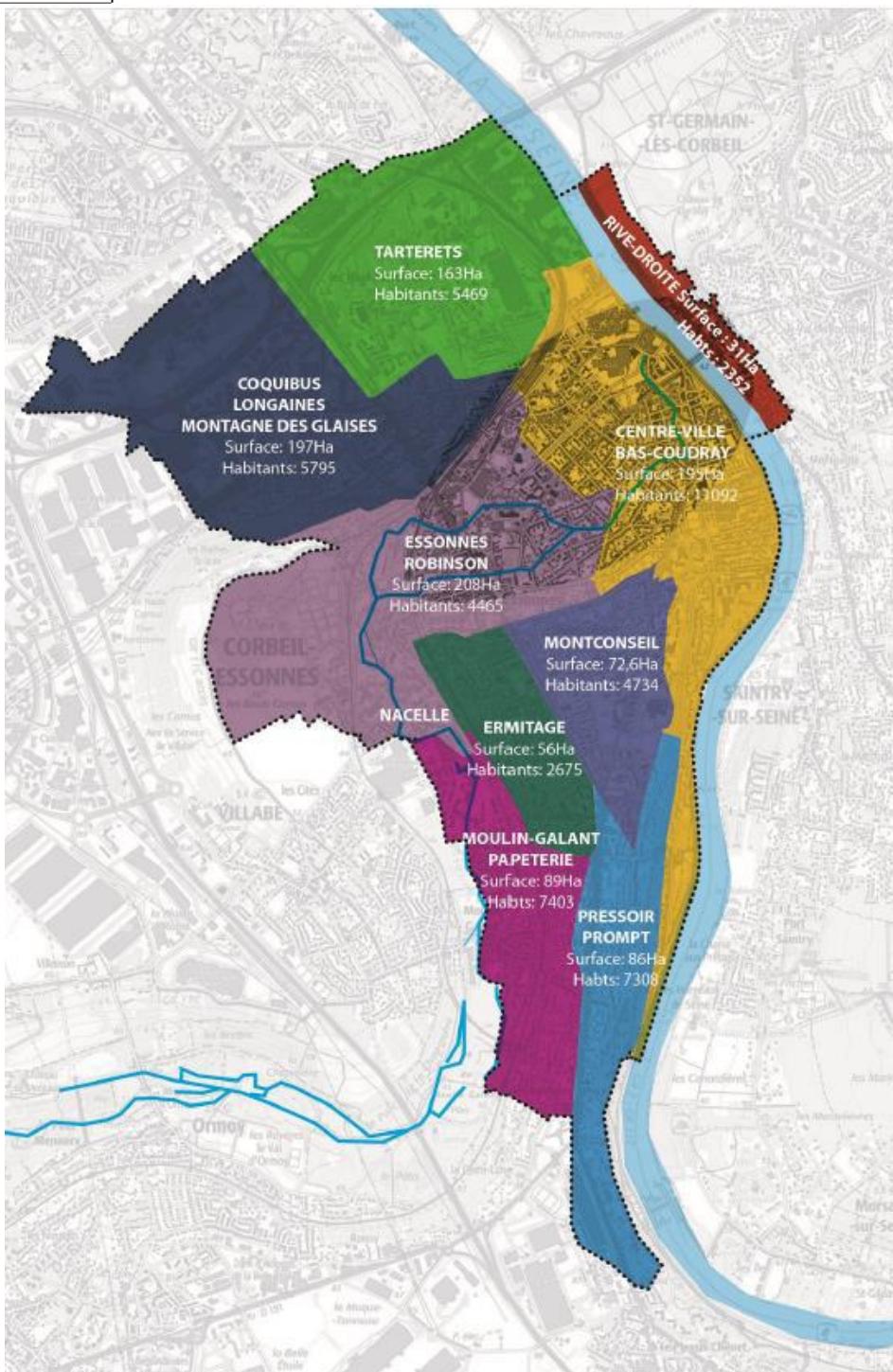
## Un quartier de l'OIN Porte Sud du Grand Paris

Le 16 avril 2017 a été acté par décret l'éligibilité du territoire de la Porte Sud du Grand Paris comme territoire d'intérêt national. A travers ce décret, l'Etat réaffirme le caractère stratégique de ce site et de ses secteurs de développement. L'intérêt national de l'opération porte sur le développement de transport, le développement d'équipements d'envergure nationale, le développement de nouvelles filières et le confortement des filières structurantes, la coordination des opérations de rénovation urbaine et la maîtrise du foncier. Cette nouvelle génération d'OIN s'inscrit dans un cadre contractuel, équilibré et partenarial entre l'Etat, les communes, intercommunalité et département.

## Corbeil-Essonnes : une commune aux enjeux multiples

La commune est située au carrefour de voies fluviales et terrestres fondamentales pour le ravitaillement de Paris (la Seine, l'Esonne & la route royale Paris-Fontainebleau), à la rencontre du Hurepoix, du Gâtinais et de la Brie, les cités de Corbeil et d'Essonnes, réunies en 1951, ont bénéficié d'une situation extrêmement favorable au développement urbain et économique.

FIGURE 1-3 LE TERRITOIRE DE CORBEIL-ESSONNES, SOURCE AGENCIA RAFATDJOU



## Trame viaire et de transports en commun

La commune de Corbeil-Essonnes est traversée par plusieurs axes routiers de niveau régional ou national dont la Francilienne au Nord du territoire communal et la RN7 en son centre. La RD446, la RD26 au nord-ouest, la RD91 au nord-est, la rue Féray au centre constituent des axes intercommunaux structurants vers Lisses, Evry- Courcouronnes et Saint-Germain-Lès-Corbeil.

Ces axes routiers sont notamment utilisés par les actifs en emploi résident à Corbeil-Essonnes qui, pour plus de 60% d'entre eux, se rendent en voiture sur leur lieu de travail.

La commune est également traversée du nord au sud par la ligne D du RER et est desservie par une gare. Au-delà du centre, son tracé se sépare en deux branches : l'une rejoint Melun avec un arrêt à Essonne-Robinson et l'autre relie la Ferté-Alais, via la Vallée de l'Essonne et dessert le quartier de Moulin-Galant par une seconde gare.

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

La gare de Corbeil-Essonnes constitue un nœud d'articulation qui fait l'objet d'un secteur prioritaire de développement d'un pôle multimodal.

La cohérence des déplacements était assurée par le Syndicat Mixte de Transport Essonne Centre (SMITEC) depuis 2003. Depuis 2016, c'est désormais la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart qui coordonne et harmonise l'offre de déplacements collectifs. Île-de-France Mobilités (IDFM) demeure l'Autorité organisatrice des transports à l'échelle régionale. Grand Paris Sud porte aujourd'hui aux côtés d'IDFM la transformation de la ligne de bus 402 en TZEN 4, transport à haut niveau de service.

Son tracé en site propre permettra un meilleur cadencement à la ligne (4 minutes en moyenne en heure de pointe, 8 minutes en heures creuses, de 5h à 1h du matin tous les jours) et sera conçu pour permettre son évolutivité en tramway. Le TZEN 4 reliera sur la base du tracé de la ligne 402 les communes de Viry-Châtillon, de Grigny, de Ris-Orangis, d'Evry Courcouronnes et de Corbeil-Essonnes. Il desservira 30 stations, distantes de 500 m en moyenne, sur 14,3 km, et ainsi de nombreux quartiers concernés par des projets de renouvellement urbain. L'arrivée du TZEN 4 permettra ainsi d'améliorer le confort pour les usagers. 47 000 voyageurs par jour sont ainsi attendus.



FIGURE 1-4 LE PROJET DE TZEN 4 SOURCE : GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SENART

## *L'habitat à Corbeil-Essonnes et la situation socio-économique de la commune*

Au XXème siècle, le développement de la commune de Corbeil-Essonnes s'est fait majoritairement par la construction de maisons dans le diffus et par des grandes opérations d'ensemble d'habitat collectif au cours des années 1960.

Le développement se fait à travers les opérations de requalification et de rénovation urbaine mais également des constructions au sein de différents secteurs de projet pour répondre aux besoins de logements engendrés par la croissance démographique : on compte 17% d'habitants supplémentaires entre 2014 et 2019, soit plus de 51 000 habitants en 2019.

## *Un territoire engagé dans une politique urbaine globale de renouvellement : le dispositif « Action Coeur de Ville »*

Le 2 octobre 2018 a été signée la convention-cadre définissant le dispositif et les partenaires du programme « Action cœur de ville » pour la commune de Corbeil-Essonnes et complétée par l'avenant 1 à cette convention cadre. Aujourd'hui le territoire s'engage dans l'acte 2 du dispositif qui sera prolongé jusqu'en 2026 via une deuxième avenant et élargi également le secteur ACV à la rive droite et à la ZAE de l'Apport Paris.

La commune se compose de deux coeurs de ville que sont le Vieux Corbeil et le Vieil Essonnes, depuis la fusion entre Corbeil et Essonnes en 1951. Ils sont articulés autour d'une offre de

commerces de proximité dense en pieds d'immeuble comportant d'importants linéaires de vitrines mais aussi un taux de vacance structurelle inquiétant et une proportion de plus en plus importante de logements dégradés en étage, voire d'îlots insalubres à requalifier.

La complexité d'un tissu urbain contraint, maillé par ces deux centres anciens historiques, par la multiplicité des copropriétés, par la division de plus en plus fréquente des grands logements au profit de surfaces toujours plus petites, par la désertification des centres-villes des salariés.

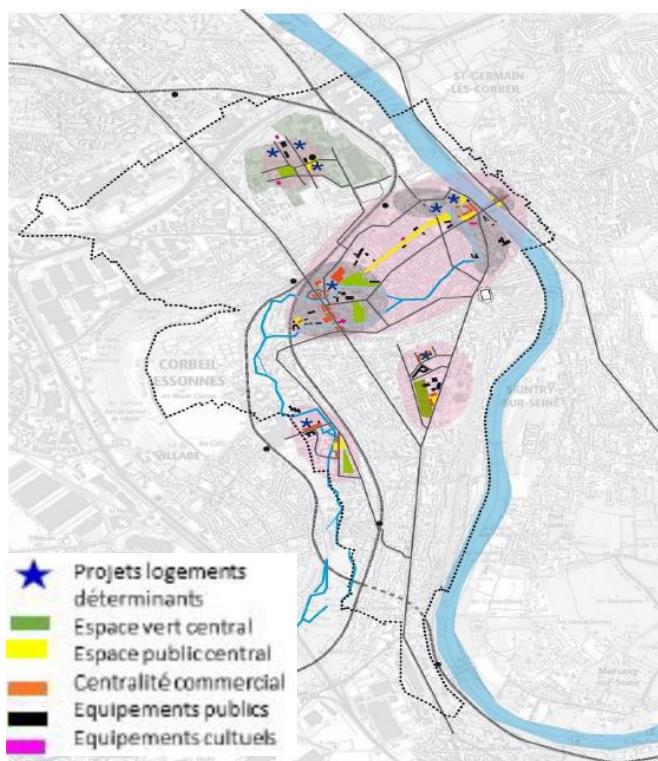


FIGURE 1-4  
 SOURCES AGENCE  
 RAFATDJOU.

*Une situation socio-économique très hétérogène selon les quartiers, avec quatre quartiers prioritaires à l'échelle de la commune*

Au sein du territoire communal, on constate une forte concentration de la population dans les quartiers implantés au sud de la ville ; le quartier des Tarterêts, au nord, apparaissant comme l'un des quartiers les moins peuplés.

Cette disparité s'observe également sur le plan économique : au sein de la commune, 13 332 habitants vivent en quartier prioritaire, soit plus de 27% de la population. Le revenu médian déclaré par unité de consommation y est de 8 878 € (2014) contre 16 944 € à l'échelle de l'ensemble de la commune.

A l'échelle de Corbeil-Essonnes, le revenu médian mensuel varie du simple au double selon les quartiers.

Enfin, la ville de Corbeil-Essonnes comporte 4 quartiers prioritaires en politique de la ville : les Tarterêts, Montconseil, la Nacelle, Rive Droite, hébergeant environ 14.000 habitants. Environ 6.000 logements sociaux sont répartis sur l'ensemble de la commune.

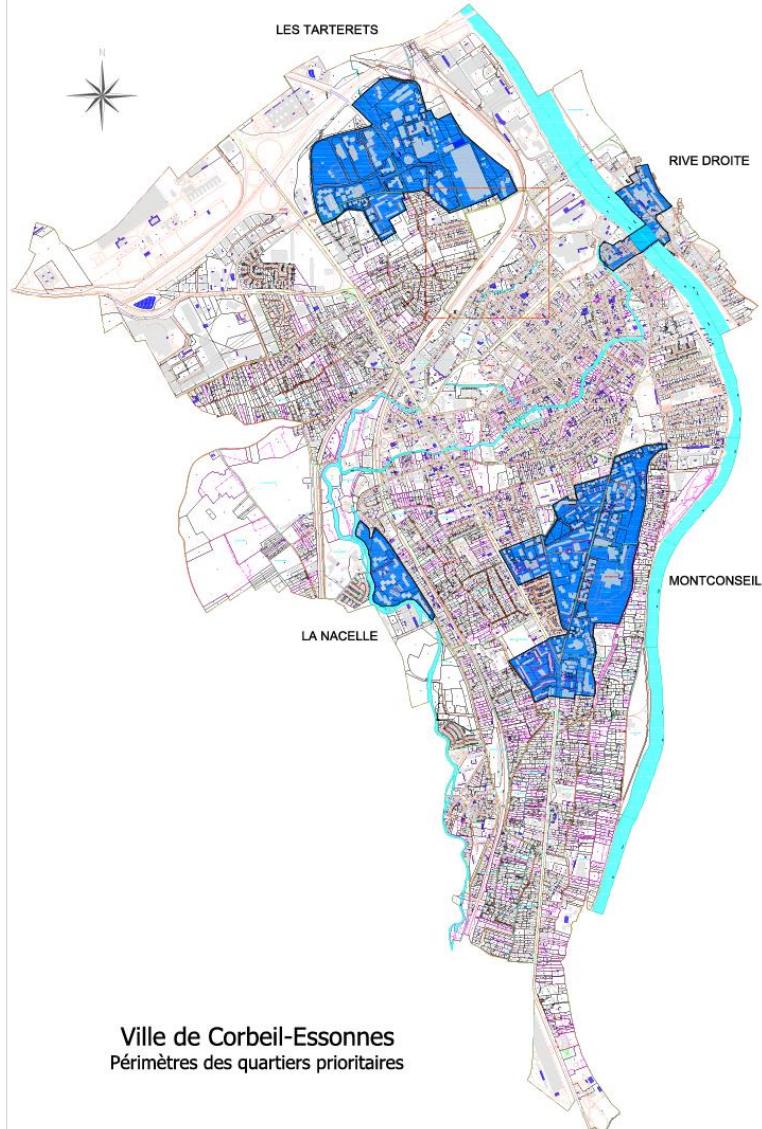


FIGURE 1-5 : QPV A L'ECHELLE DE LA COMMUNE (SOURCE SITE DE LA COMMUNE DE CORBEIL ESSONNES)

## Le quartier des Tarterêts

### L'histoire du quartier des Tarterêts

Le quartier des Tarterêts ainsi que l'ensemble des infrastructures alentours ont été essentiellement construits entre 1962 et 1978. Plus de 2 000 logements ont ainsi été réalisés durant cette période.

Au début des années 2000, le quartier concentrat près du quart de la population de la commune et commençait à connaître une situation urbaine et sociale difficile. Il représente aujourd'hui 6% des habitants de la commune.

Inscrit dans l'ensemble des mesures initiées par la politique de la ville depuis la procédure « îlot sensible » engagée de 1983 à 1989, le quartier est classé en Zone de Redynamisation en 1997. En 1996 le quartier fait l'objet d'un Projet de ville municipal, qui décline les principales orientations en termes d'aménagement urbain pour la période 1996-2006. En 1999, le travail s'est poursuivi avec la mise en œuvre du Grand Projet de Ville (GPV) commun aux sites des Tarterêts et Pyramides (Evry). Une convention cadre du GPV engageant l'Etat, le Département, la commune, les bailleurs et la Caisse des dépôts et consignations a été signée en mars 2001. La mise en place du GPV s'est traduite par l'application du schéma urbain de référence, réalisé par l'équipe d'architectes et paysagistes Ellipse-Tanant. Ces éléments ont par la suite été intégrés dans la convention de rénovation urbaine signée en 2004.

Malgré son inscription paysagère ouverte sur la région (nombreuses vues sur la vallée de la Seine), le quartier se caractérise par un relatif enclavement, autour d'infrastructures de dimension régionale. Si cinq entrées de quartier existent, elles sont peu identifiables et présentent pour la plupart un caractère confidentiel.

### Rappel du contexte et du projet ANRU 1

Le PNRU de 2004 à 2018 a permis des évolutions positives sur le quartiers.

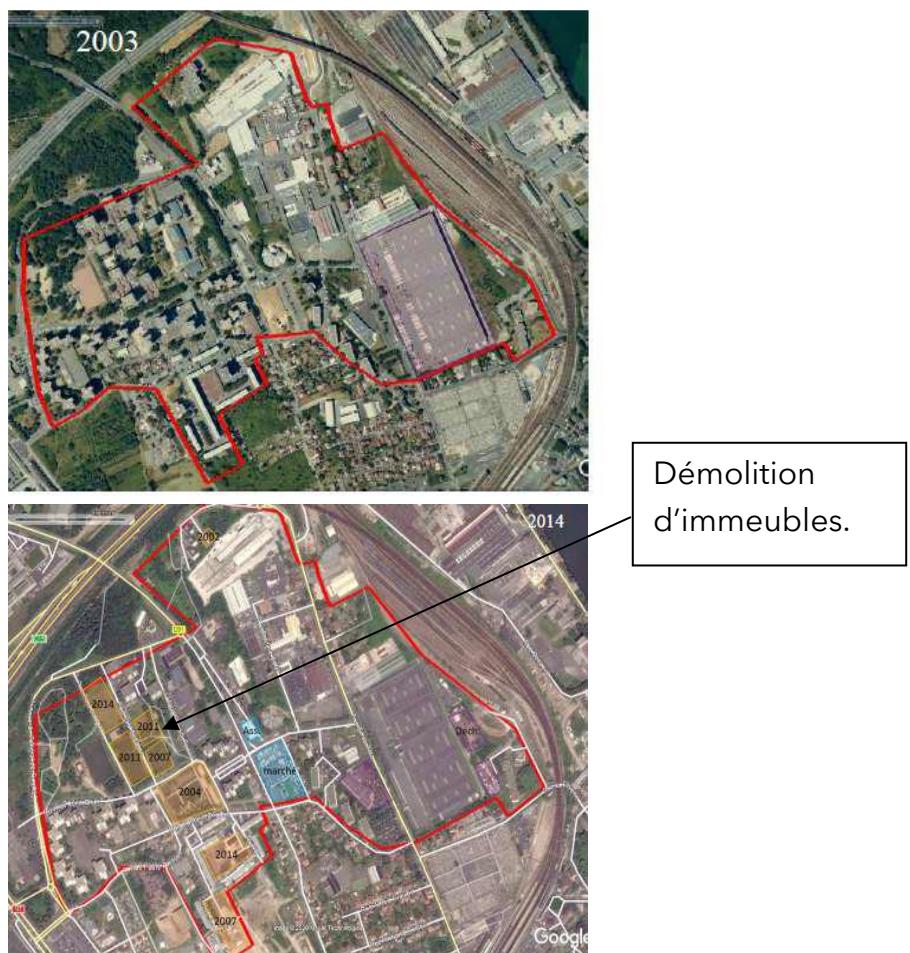
Ce premier programme a permis le développement de l'offre de services publics par la création d'une maison de santé pluridisciplinaire, d'une maison des associations, une bourse du travail et la construction de la crèche des Galopins (60 berceaux).

Des actions de requalification des équipements publics ont été menées sur les groupes scolaires Pablo Picasso, Jean Macé, Simone Veil, les écoles bleues et le gymnase Jean Macé.

La dynamique commerciale a été soutenue et développée par la création d'un centre commercial au niveau de la RN7 et la création d'une halle du marché en cœur de quartier.

L'aménagement des espaces publics a également constitué un axe fort du projet afin d'enclencher la première étape du désenclavement du quartier sur le secteur La Bruyère, Strathkelvin et la rue Picasso.

Enfin, l'habitat a fortement évolué, porté par une dynamique d'accompagnement des copropriétés en OPAH pour soutenir les projets de réhabilitation et de requalification, couplée à une stratégie de démolition (775 LLS) et permettant une dé-densification importante (12 500 habitants en 2004, 5600 en 2019) et de requalification (662 LLS) de logements sociaux.



### Présentation du projet NPNRU des Tarterêts à Corbeil-Essonnes

En dépit des investissements cités dans le paragraphe précédents, le quartier des Tarterêts reste marqué par des difficultés endémiques à la fois en termes de sécurité (quartier retenu comme territoire de reconquête républicaine), de revenus (revenu médian le plus faible par unité de consommation de l'ensemble des QPV de l'agglomération : 8600 euros/an), ou encore de réussite scolaire. La part des 15 ans et plus sans diplôme et non scolarisés-sans diplôme ou inférieur au bac, est de 76,8%, la plus importante à l'échelle des QPV de la communauté d'agglomération.

L'ensemble des partenaires ont convenu de la nécessité d'engager un nouveau programme de renouvellement urbain.

Depuis 2017, des études sont menées, associant les acteurs du quartier (éducation nationale, conseil citoyen, bailleurs sociaux, associations) pour entreprendre un projet urbain assez large englobant les secteurs du quartier qui n'ont pas bénéficié du premier programme de renouvellement urbain et assurant la continuité avec le projet d'aménagement de la ZAC Montagne des Glaises.

Dans le cadre du protocole de préfiguration et de la rédaction du dossier de présentation, plusieurs ateliers de concertation ont été mis en place permettant de consolider le dossier présenté à l'ANRU en octobre 2019.

La stratégie d'intervention sur le quartier a été présentée en comité d'engagement le 7 octobre 2019 et validée par l'ANRU dans son avis de décembre 2019.

Le projet NPRU des Tarterêts s'articule autour de 3 axes :

- la diversification et la qualité de l'habitat qui se traduit par la démolition des tours Haut Blum (285 logements) et Cézanne Renoir (242 logements) par 1001 Vies Habitat ainsi que la démolition du foyer de travailleurs migrants ADOMA (288 chambres). Les surfaces foncières libérées par suite des démolitions ou précédemment dans le cadre du PRU permettront la création de 530 logements en accession à la propriété, de 206 logements locatifs libres ainsi que 70 logements sociaux pour 1001 Vies Habitat et 150 logements pour ADOMA. Des interventions en faveur de l'efficacité énergétique et la qualité de vie au sein du logement seront menées sur les patrimoines non réhabilités dans l'ANRU 1,
- la requalification des espaces publics afin de fluidifier les circulations, de laisser une place importante aux liaisons douces et de desservir les équipements publics (gymnases, écoles) ainsi que les nouveaux îlots. Une place importante sera accordée aux mobilités douces à travers la création d'une trame verte permettant de relier les principaux pôles du quartier,
- la réponse aux besoins quotidiens des habitants actuels et futurs en termes de service de proximité : la construction d'un nouveau gymnase, la création d'un garage solidaire, la création

d'un pôle associatif, la création d'un équipement pluridisciplinaire culturel dans l'ancienne chaufferie. Le transfert de certains commerces de proximité essentiels du centre commercial Youssri en pied d'immeuble permettra de rendre le quartier plus attractif.

Ce projet est porté par six maîtres d'ouvrage dont le périmètre d'intervention est rappelé ci-après :

- Logial : résidentialisation et réhabilitation de 87 logements LLS,
- Plural Novilia : résidentialisation de 97 logements LLS et réhabilitation de 36 logements LLS,
- ADOMA : démolition du FTM de 288 chambres, reconstitution sur site de 150 chambres et de 138 chambres hors site,
- 1001 Vies Habitat : démolition de 485 logements, réhabilitation de 196 logements, reconstitution de 129 logements sur site,
- la commune de Corbeil-Essonnes : construction d'un nouveau gymnase en frange du Parc Gauguin, création d'un garage solidaire, aménagement d'un pôle associatif, réhabilitation de l'ancienne chaufferie en pôle culturel pluridisciplinaire,
- la communauté d'agglomération Grand Paris Sud : aménagement des espaces publics.

La convention NPRU Tarterêts validant un montant de subventions à hauteur de 43 732 019€ ces engagements a été signée le 17 mai 2022.

En parallèle, et à la suite de plusieurs ateliers de concertation, il a été souhaité d'approfondir le projet de renouvellement urbain. La forte mobilisation et implication de l'ensemble des acteurs associatifs et économiques ainsi que des habitants ont amené la commune et l'agglomération à solliciter l'ANRU pour développer un projet de renouvellement urbain plus ambitieux répondant aux défis du quartier.

Aussi, le comité d'engagement de l'ANRU du 5 mai 2022 a validé la programmation complémentaire (diversification de l'habitat, équipements publics, espaces publics) permettant de soutenir les premières étapes du projet et poursuivre l'évolution structurelle du quartier répondant aux besoins des futurs habitants.

L'avenant 1 à la convention pluriannuelle complète les engagements des partenaires sur les opérations suivantes :

- Nouveau gymnase Gauguin : programmation élargie,
- Extension du groupe scolaire des écoles bleues,
- Aménagement des espaces publics intégrant la centralité et le parvis du collège Senghor,
- Diversification de l'habitat permettant de soutenir les programmes en accession sur la Cité Jardin.

L'ensemble de ces opérations a fait l'objet d'un soutien financier supplémentaire de l'ANRU à hauteur de 4 488 084 €. Cet avenant a été signé le 4 octobre 2023.

## 1.2. Objet et justification de l'opération

La reconfiguration du quartier des Tarterêts s'inscrit dans la continuité du premier programme de l'ANRU en poursuivant le travail de remaillage du quartier déjà entamé visant à faciliter les déplacements et la mutabilité sur le long terme de la trame urbaine en retrouvant des unités foncières cohérentes et maîtrisées. Le changement d'image du quartier et de sa qualité résidentielle s'appuie également sur la poursuite des démolitions des bâtiments de grande hauteur, portant une partie de la stigmatisation du quartier, et ne répondant plus aux aspirations actuelles des ménages. La reconstruction d'une offre conséquente d'environ 1000 logements neufs diversifiés vient répondre au double enjeu de restructuration qualitative du tissu urbain mais aussi de développement de nouvelles possibilités de parcours résidentiels favorisant la mixité sociale au sein du quartier.

Afin de porter ces objectifs, la création de la « ZAC des Tarterêts », s'articule autour des grands principes suivants :

- Restructuration des avenues du Général de Gaulle, Strathkelvin, Léon Blum et de la rue Nelson Mandela à travers la reprise de la voirie et des trottoirs fortement dégradés, la création de places de stationnement, la rénovation de l'éclairage public, le développement de la vidéoprotection ;

- Création d'une voie de circulation à double sens (avenue Léon Blum) afin de faciliter la circulation des habitants et de donner un caractère public aux espaces ;
- Déploiement d'un projet facilitant les circulations douces à travers la piétonisation de la contre-allée le long de l'avenue Léon Blum (afin de faciliter la circulation piétonne des habitants et des sportifs depuis le complexe pluridisciplinaire vers le square Aimé Césaire), les travaux de réfection des trottoirs et le redimensionnement des avenues afin de faciliter la circulation des deux roues sur voies cyclable ;
- Création d'une coulée verte permettant la circulation piétonne du Parc Gauguin à l'avenue Strathkelvin ;
- Rénovation des réseaux en fonction de leur vétusté ;
- Restructuration des espaces verts de proximité sur le square Aimé Césaire et le déploiement d'un projet global autour du parc Gauguin consistant en la reprise des cheminements, la reprise des ouvrages d'assainissement et la création d'un parcours de santé ;
- La diversification et l'amélioration de la qualité de l'habitat favorisant la mixité sociale au sein du quartier ;
- La création de nouveaux équipements publics ;
- La création d'un pôle de services de proximité et de commerces autour d'un projet de requalification de la place du marché.

Le périmètre de la ZAC est plus restreint que le périmètre de la convention NPNRU. Il a été déterminé en cohérence avec le

périmètre d'intervention de la SPLA-IN Porte Sud du Grand Paris défini au titre du traité de concession d'aménagement qui lui est confié par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud. (cf. 7. Plan de délimitation composant la zone).

### 1.3. Justification du choix de la ZAC

La Zone d'aménagement Concerté est le principal instrument d'urbanisme opérationnel à disposition des personnes publiques. Cette procédure permet d'intervenir de façon plus cohérente sur les espaces et équipements publics.

Le choix de la ZAC sur ce territoire a été retenu pour plusieurs raisons :

- Les collectivités pourront maîtriser la qualité urbaine du projet et approuver les cahiers des charges de cession de terrain,
- Le financement des équipements publics via des conventions de participation et la cession de charges foncières,
- L'intervention facilité sur le foncier,
- Elle pourra participer à la caractérisation de l'utilité publique,
- Outil le plus adapté pour des opérations urbaines d'envergure s'étalant sur le temps long et restructurant fortement des zones.

## 2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

### 2.1. Le secteur « les Tarterêts »

D'une superficie d'environ 55 ha, le QPV des Tarterêts à Corbeil-Essonnes est entouré de :

- la Francilienne et la N104 au Nord,
- la RN7 à l'Ouest,
- les voies ferrées à l'Est,
- la ZAC de la Montagne des Glaises au Sud.

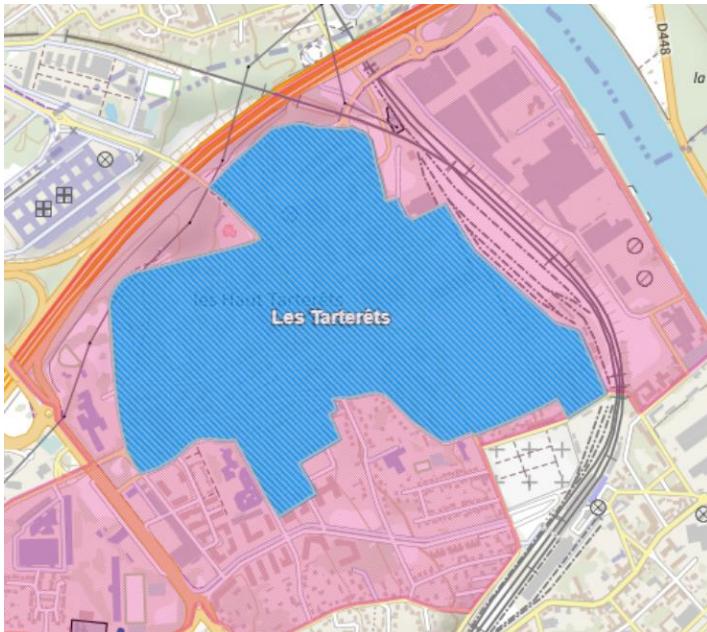


FIGURE 2-1 LOCALISATION DU QPV DES TARTERETS, SOURCE SIG VILLE

La surface de la ZAC des Tarterêts, quant à elle plus réduite, se limite à environ 19 ha (le plan de situation et le plan de périmètre de la ZAC sont détaillés au paragraphes 6 et 7).

## 2.2. Analyse de l'état initial du site

L'étude d'impact, pièce du présent dossier de création de ZAC (SAFEGE, 23 juillet 2021), précise l'état initial du site. Les tableaux ci-dessous reprennent les principaux enjeux :

Tableau 58 - Tableau de synthèse des enjeux de l'état initial

Niveaux de sensibilité et de contraintes pour le projet	
Fort	
Moyen	
Faible	
Favorable	

Thématiques		Enjeux
Environnement physique	Topographie et relief	La zone d'étude comporte un dénivelé de l'ordre de 40 m entre l'ouest du quartier et l'est du quartier.
	Géologie	Le contexte géologique met en évidence des horizons marneux et gypseux pouvant présenter des enjeux de dissolution du gypse et de retrait gonflement des argiles.
	Climat	Le projet est situé dans un climat tempéré avec un hiver doux et des températures estivales modérées sous influence océanique, typique de la région parisienne.
Domaine de l'eau & milieux aquatiques	Documents cadres du domaine de l'eau	<p>Le projet est concerné par les documents cadres dans le domaine de l'eau suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie. Le SDAGE en vigueur a ce jour est le SDAGE 2010-2015</li> <li>La Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce.</li> </ul>
	Contexte hydrogéologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Corbeil-Essonnes se situe sur 3 masses d'eaux souterraines : la masse d'eau « Calcaires tertiaires libres de Beauce » (GG092/FRGG092) ; la masse d'eau « Tertiaire – Champigny – en Brie et Soissonnais » (HG103/FRHG103) ; et la masse d'eau « Albien-néocomien captif » (HG218 / FRHG218)</li> <li>La nappe la plus proche serait la nappe de l'Oligocène, baignant le Calcaire de Brie et circulant sur le toit imperméable des Argiles vertes. Des circulations d'eau anarchiques sont susceptibles de se produire dans les horizons superficiels, notamment en périodes pluvieuses</li> <li>Les eaux souterraines présentent une qualité moyenne mais ne nécessitant des actions uniquement si un usage est envisagée.</li> <li>Vulnérabilité des masses d'eau au droit du projet « moyenne » à « très forte » du fait d'une infiltration dominante, à modérer du fait du caractère très minéral et imperméable du secteur.</li> <li>Le quartier se situe au sein de la zone de répartition des eaux (ZRE) de l'Albien et de la Beauce.</li> </ul>
	Contexte hydrographique	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Seine est située à moins de 500 mètres à l'Est du quartier des Tarterêts.</li> <li>La masse d'eau de surface « La Seine du confluent de l'Essonne (exclu) au confluent de la Marne (exclu) » présente un bon état écologique et un bon état chimique sans ubiquistes en 2019.</li> </ul>
	Zone humide	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un diagnostic zone humide a été effectué sur le quartier des Tarterêts. La localisation des sondages est définie sur la base des cartes d'enveloppes d'alerte des zones humides de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) et des données sur la flore et la végétation des zones humides du Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP) et d'investigation de terrain.</li> </ul>

Thématiques		Enjeux
Gestion des eaux		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les sondages effectués au niveau de l'enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3, identifiée par la DRIEE, n'ont pas permis de caractériser la présence de zones humides, que ce soit par le critère pédologique ou de végétation.</li> </ul>
	Eau potable	La Société des Eaux de l'Essonne, devenue SUEZ opère la gestion de l'eau potable à Corbeil-Essonnes dans le cadre d'un contrat de délégation de service public. L'eau est jugée de bonne qualité sur le secteur.
	Eaux usées	La commune est dotée d'un réseau séparatif. Les eaux usées rejoignent la station d'épuration Exona
Environnement naturel	Eaux pluviales	Le quartier est doté d'un réseau d'eaux pluviales séparatif. Il est soumis aux règles du zonage d'assainissement de Corbeil Essonne.
	Espaces de d'inventaire	<p>Le site d'étude n'est concerné par aucun zonage d'inventaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La ZICO la plus proche est la ZICO Marais de Fontenay-le-Vicomte et d'Itteville (4km du Sud-Est)</li> <li>La ZNIEFF II la plus proche, Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges, est située à moins de 500 mètres du projet. La ZNIEFF I la plus proche, Zone humide du cirque de l'Essonne, est située à moins d'1 km du site d'étude.</li> <li>Les deux ENS les plus proches sont le site des domaines des Coudrays et des Hauldres, Vallon des Hauldres à 500 mètres et les Canardières à 2 km.</li> </ul>
	Espaces protégés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le quartier des Tarterêts n'est pas concerné par un espace protégé.</li> <li>La zone Natura 2000 la plus proche (« Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte ») de Corbeil Essonne se situe à moins de 5 km.</li> <li>Un Espace Boisé Classé se situe à proximité du quartier, au Nord de la commune.</li> </ul>
	Continuités écologiques	<p>Le site n'est pas directement concerné par la trame verte et bleue. Aucun corridor n'est identifié sur le site d'étude.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toutefois, le site est placé dans un secteur présentant une liaison écologique d'intérêt et peut être intégré comme un espace relais aux zones reconnues pour leur intérêts en termes de biodiversité : le site présente un intérêt pour sa proximité avec la Seine, noyaux de biodiversité et corridor écologique d'intérêt.</li> <li>Enjeu écologique moyen à fort sur les prairies, les friches et les parcs boisés.</li> </ul>
Faune, flore et habitats		<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun habitat patrimonial identifié,</li> <li>7 espèces floristiques patrimoniales mais aucune espèce bénéficiant d'un statut de protection. Parmi les espèces invasives, sont recensées 8 taxons exotiques, 3 taxons localement invasif et 2 taxons invasifs (la Renouée du Japon et le Robinier faux acacia),</li> <li>25 espèces d'oiseaux protégées et 8 espèces patrimoniales,</li> </ul>

Thématiques			Enjeux
			<ul style="list-style-type: none"><li>3 espèces de chiroptères,</li><li>7 espèces patrimoniales d'insectes.</li></ul>
Patrimoine et paysage	Paysage		<ul style="list-style-type: none"><li>Le contexte paysager du quartier des Tarterêts est un environnement bâti, avec un urbanisme assez dense et la présence de lourdes infrastructures enclavant le quartier, constituant des coupures urbaines et paysagères.</li><li>Le quartier est doté de plusieurs squares et d'un parc de plus de 3 ha (Paul Gauguin).</li></ul>
	Patrimoine	Sites classés et inscrits	Le quartier des Tarterêts est situé à moins de 100 m des Rives de Seine, site inscrit par arrêté le 19 août 1976.
		Monuments historiques	Le quartier des Tarterêts est concerné par un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques : la chaufferie centrale du quartier des Hauts-Tarterêts, image de l'architecture des années 1960.
Environnement humain	Démographie	Archéologie	Suite à un diagnostic en 2012, le quartier des Tarterêts a fait l'objet de fouilles lors d'interventions d'archéologie préventive, et des vestiges et traces fugaces laissées par des chasseurs-cueilleurs préhistoriques, Magdaléniens, installées près de la Seine ont été découvert. En 2019, ces vestiges vieux de 14 500 ans font l'objet de nouvelles investigations. La fouille des Tarterêts est associée à des actions de médiations scientifiques et culturelles.
			<p>En résumé, trois tendances sont à retenir dans le cadre du renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>La population du quartier des Tarterêts, 5600 habitants en 2019, a fortement diminué depuis 2004 alors qu'elle augmente d'environ 500 personnes par an à l'échelle de la ville.</li><li>Une diminution de la taille des ménages, créant de nouveaux besoins en matière de logements, notamment au regard des profils de ménage en augmentation (familles monoparentales).</li><li>Une évolution importante du nombre de ménages occupant des logements inadaptés (en termes de taille), pouvant traduire une forme d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements.</li></ul>
	Emploi et chômage		<ul style="list-style-type: none"><li>Le quartier des Tarterêts est caractérisé par un fort taux de chômage.</li><li>Le quartier est celui qui concentre les populations aux revenus les plus bas de la commune.</li></ul>
	Logements et habitats		<p>Corbeil-Essonnes est emblématique de la politique de la ville.</p> <p>Le quartier des Tarterêts est caractérisé par les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Un quartier prioritaire visé par différents programmes de renouvellement urbain.</li><li>Une forte proportion de logement sociaux, dont le nombre est en diminution dans une volonté d'inclure plus de mixité sur le secteur.</li><li>Une forte densité d'habitations, avec plusieurs immeubles de type tours.</li></ul>

Thématiques		Enjeux
Environnement urbain	Sécurité publique	Le quartier des Tarterêts est caractérisé par des dysfonctionnements urbains (enclavement, trame urbaine peu visible, accessibilité limitée en cœur de quartier etc.), des insécurités et est exposé à un niveau de délinquance ancré depuis des années.
	Occupation du sol	L'occupation du sol du quartier des Tarterêts est principalement « habitat collectif » et « activités ».
	Servitudes	Le quartier des Tarterêts est concerné par une servitude de canalisation de gaz, de transport d'électricité, une servitude liée à la présence de chemin de fer et un périmètre de protection au titre des monuments inscrits.
	Activités économiques et emplois	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de quelques commerces de proximité (Halle du marché avenue Léon Blum rénové dans le cadre du PNRU et Centre commercial Youssri avenue StrathKelvin devant être rénové dans le cadre du NPNRU). L'offre est éclatée et disparate.</li> <li>Difficulté du commerce de proximité à se maintenir.</li> <li>Les Tarterêts est classé en « Zone Franche Urbaine » (ZFU).</li> <li>2 zones d'activités sont présentes au sein du quartier des Tarterêts (Apport de Paris et Gustave Eiffel), il s'agit d'un quartier avec une forte activité économique.</li> </ul>
	Equipements publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'ensemble des équipements scolaires a été restructuré dans le cadre du premier programme.</li> <li>1 stade et 3 gymnases sont utilisés par les habitants du quartier. Les équipements sportifs présentent des difficultés techniques et une forte saturation au sein du quartier : nécessité de requalifier certains équipements et de renforcer l'offre. Seul le gymnase Jean Macé a été réhabilité.</li> <li>Le quartier dispose d'une offre socioculturelle mais qui nécessite d'être renforcée : la maison des associations est saturée avec un besoin en salles d'activités, la médiathèque doit être rénovée.</li> </ul>
	Circulation, voies de communications et transports	<ul style="list-style-type: none"> <li>Corbeil-Essonnes doit mettre en œuvre les moyens pour atteindre les objectifs du Plan de Déplacement Urbain de l'Île-de-France. Il convient de compléter le réseau des circulations douces afin de réaliser un maillage cohérent à l'échelle du territoire.</li> <li>Le quartier des Tarterêts est relié à un large réseau autoroutier et routier (sorties sur la RN7 et la RN104).</li> <li>Le quartier des Tarterêts est desservie par le RER D à proximité, par un réseau de bus et le TZEN 1 en site propre. Il existe peu d'aménagements de pistes de circulations douces.</li> <li>Le quartier des Tarterêts est concerné par plusieurs projets de transport dont le TZEN 4 en ligne propre et à haut niveau de service.</li> <li>Le quartier des Tarterêts dispose d'une offre de transport en commun importante, avec plusieurs lignes de bus à desserte locale, le TZEN 1 et l'arrivée du TZEN 4. La gare RER D a vocation de desserte métropolitaine se situe à moins de 20 minutes à pied de la majorité des emplacements du quartier.</li> </ul>

Thématiques	Enjeux
	<ul style="list-style-type: none"><li>Des axes routiers structurants sont situés à proximité du quartier (A6, N7 et Francilienne), permettant une connexion au réseau routier national.</li><li>L'offre en piste cyclable est relativement développée, notamment sur la RN7, mais gagnerait à être étendue à l'intérieur du quartier des Tarterêts, pour permettre un rabattement plus efficace vers la Gare RER de Corbeil-Essonnes.</li></ul> <p>L'étude de mobilité réalisée en novembre 2020 a permis de relever plusieurs ralentissements du trafic routier sur le réseau : La sortie du quartier au droit du carrefour avec la RN7 est ralentie ponctuellement le matin et durablement le soir, à cause du trafic intense et du nombre élevé de Tourné-à-Droite.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>L'avenue Strathkelvin permet de relier la RD91 et d'éviter la RN7 qui est congestionnée en heure de pointe. Cette voirie, surtout empruntée le soir, est ralentie au droit de l'avenue Léon Blum notamment à cause du régime de priorité qui lui est défavorable, ainsi que des remontées causées par les arrêts de bus.</li><li>Le giratoire RN7/RD446 / avenue Dassault, qui ne présente aucun problème de fonctionnement en théorie, est ralenti en pratique par la limitation de la capacité de la RN7 vers le Sud en heure de pointe du soir. (La RN7 passe au Sud de 2 files à une file, créant une congestion s'étendant sur le giratoire).</li></ul> <p>Sur les autres axes où le trafic a été mesuré (Rue Pasteur, Avenue des Sablons) le trafic est plus faible, servant à la desserte locale.</p>
Gestion des déchets	<p>La commune de Corbeil-Essonnes est concernée par le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) d'Île-de-France.</p> <p>La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud gère le ramassage des ordures ménagères de la commune. Trois syndicats intercommunaux gèrent les déchetteries de l'agglomération : le SIVOM, le SIREDOM, le SMITOM-LOMBRIC.</p>
Energies renouvelables	<p>L'étude du potentiel en énergie renouvelables permet d'envisager les sources d'énergies renouvelables et de récupération suivantes pour le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Solaire thermique</li><li>Solaire photovoltaïque</li><li>Géothermie sur nappe</li><li>Bois/énergie.</li></ul>
Nuisances et santé de la population	Environnement sonore

Thématiques	Enjeux
Risques naturels et technologiques	<p>Selon la modélisation de la situation actuelle, les niveaux de bruits calculés en façade des bâtiments existants sont en majorité inférieurs à 65 dBA en période diurne et inférieurs à 60 dBA en période nocturne. Les nouvelles voies créées dans le cadre du projet ne devront pas excéder 65 dBA en façade de ces bâtiments sur la période diurne.</p>
	<p><b>Qualité de l'air</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le bilan des émissions montre que le secteur résidentiel et tertiaire ainsi que le transport routier correspondent aux sources d'émissions dominantes sur la commune de Corbeil-Essonnes.</li> <li>Les concentrations dans l'air estimées par le réseau de surveillance de la qualité de l'air AIRPARIF sont inférieures aux valeurs limites, excepté à proximité des axes routiers importants pour le NO2 et les PM10.</li> <li>Ces résultats sont confirmés par la campagne de mesures <i>in situ</i> qui s'est déroulée du 25 septembre au 9 octobre 2020. Le polluant mesuré est le dioxyde d'azote (NO2), principal traceur des émissions polluantes liées au trafic automobile.</li> <li>La période de mesure se caractérise par des concentrations en NO2 plus faibles qu'à l'échelle annuelle (de l'ordre de 29 %), en lien avec les conditions météorologiques. Dans ces conditions, les résultats indiquent les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun dépassement de la valeur limite de 40 µg/m3 pour le NO2 n'est envisagé en moyenne annuelle sur les points de fond urbain, caractéristiques de l'exposition chronique de la population à la pollution sur la zone d'étude.</li> <li>Seul un dépassement de la valeur limite de 40 µg/m3 pour le NO2 est envisagé en moyenne annuelle au niveau du point de trafic situé en bordure immédiate de la rue Emile Zola.</li> </ul> </li> </ul>
	<p><b>Environnement lumineux</b></p> <p>Le quartier des Tarterêts particulièrement urbanisé est caractérisé par une ambiance lumineuse marquée par les éclairages des espaces publics et voiries, ainsi que des immeubles de logements.</p>
	<p><b>Vulnérabilité au changement climatique</b></p> <p>Le quartier des Tarterêts est soumis au phénomène d'ilot de chaleur, en particulier. En particulier l'ouest du quartier, avec une forte densité d'immeubles.</p>
	<p><b>Risques naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le quartier des Tarterêts, bien que à proximité de la Seine, se situe en dehors d'une zone couverte par un aléa inondation.</li> <li>Le quartier n'est pas dans une zone de sismicité avec un risque très faible.</li> <li>Le quartier des Tarterêts n'est pas soumis à un risque lié aux cavités souterraines.</li> <li>Le quartier des Tarterêts se situe dans une zone présentant un aléa retrait-gonflement des argiles <b>fort</b>.</li> </ul>
	<p><b>Risques technologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 établissement ICPE est présent sur la zone</li> <li>Le quartier des Tarterêts est concerné par le risque de transport de matières dangereuses du fait de la proximité des voies ferrées (moins de 500 m de l'Ouest des Tarterêts), de voies routières (francilienne et RN7) et du fait de la présence d'une canalisation du réseau GRT située sur l'emprise du quartier.</li> </ul>

Thématiques	Enjeux
Sols pollués	<p>Au sein du site d'étude, sont recensés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 secteur d'information sur les sols,</li><li>• 6 sites BASIAS,</li><li>• Aucun site BASOL.</li><li>• 6 ICPE mais non susceptibles d'être des sources de pollutions.</li></ul> <p>Les sources potentielles de pollution retenues sont : la chaufferie centrale en fonctionnement au fioul de 1970 à 2003, l'ancienne station-service et le garage en fonctionnement de 1978 à 2000, les anciennes activités au Sud-Est de la rue Emile Zola, la chaufferie dans la résidence Tarterêts (rue Racine), les zones de mécaniques sauvage, les remblais.</p> <p>La campagne de mesure de pollution des sols a montré des terrains superficiels de qualité moyenne contenant des métaux lourds dont les teneurs dépassent ponctuellement les seuils de référence IDF et des hydrocarbures (HCT avec des teneurs régulièrement comprises entre VSA et VSB et des HAP avec une teneur élevée rattachée à la présence de mâchefers). L'origine de ces anomalies peut être rattachée à la qualité intrinsèque des remblais en général sans pouvoir clairement les associer aux autres sources retenues en l'état actuel des données.</p> <p>Les résultats des investigations sur les sols ont montré que ceux-ci sont compatibles avec une excavation et un envoi en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).</p>

### 3. DESCRIPTION DU PROJET

#### 3.1. Les principaux enjeux du projet

Le projet de la ZAC des Tarterêts se réfère aux ambitions de recomposition urbaine du NPNRU, afin de prendre la suite du premier programme ANRU, à savoir :

- La diversification et la qualité de l'habitat ;
- La requalification des espaces publics afin de fluidifier les circulations, de laisser une place importante aux liaisons douces et de desservir les équipements publics (gymnases, écoles) ainsi que les nouveaux îlots. ;
- La réponse aux besoins quotidiens des habitants actuels et futurs en termes de service de proximité.

Par ailleurs, le projet porte des ambitions environnementales fortes, dans un contexte d'adaptation au changement climatique. En effet, fondées en grande partie sur des potentialités naturelles existantes, l'ambition d'une haute qualité environnementale et écologique pleinement appropriable par toutes et tous, constitue l'un des fondements d'une amélioration durable de la qualité sanitaire et de la qualité de vie quotidienne du quartier, et par conséquent l'une des conditions d'une mixité heureuse : signe tangible d'une utilité immédiate du projet pour celles et ceux qui y habitent déjà, signe fort d'une nouvelle qualité d'habiter d'un quartier accueillant pour les futurs habitants, et facteurs de nouveaux liens sociaux pour tous.

Cette ambition, qui se traduira par une charte environnementale pour les démolitions, les constructions et aménagements nouveaux, se déclinera par toute une série de prescriptions à la fois génériques et spécifiques à chaque lot, opération et phase. Ces mesures concerneront les domaines suivants :

Les sols : réparation et, le cas échéant, dépollution ; réduction des emprises au sol pour une artificialisation minimale, et une maximisation des continuités de la trame brune de la pleine terre,

L'eau : un accroissement de la perméabilité générale et une réduction maximale de rejets dans les réseaux, par la mise en œuvre de solutions innovantes et qualitatives dans les emprises privatives (infiltration, rétention, stockage, réutilisation...) et les emprises publiques (infiltrations, ruissellements régulés en surface, rétention et réutilisation (noues, bassins...)),

Le grand paysage : optimisation morphologique et volumétrique source de vues qualitatives sur le grand paysage boisé des collines de la rive droite de la vallée de la Seine,

Le paysage du quartier : superposition des trames jaunes, vertes, bleues, brunes, noires et blanches ; préservation et renforcement de la biodiversité, et extension et mise en valeur des emprises végétalisées du quartier par une approche paysagère globale, déployée de manière spécifique dans les espaces communs, publics, collectifs et privatifs, et

accompagnée par une optimisation des modes d'entretien (mutualisation des moyens, choix préférentiel des opérateurs associatifs ou liés au quartier...) sources de pratiques partagées favorisant à la fois leur appropriation et une réduction des coûts de gestion,

La circulation et le stationnement : promouvoir un changement progressif des usages vers une maîtrise de la place de la voiture et une réduction forte de son impacte pléthorique sur les espaces publics au bénéfice des transports en commun, des circulations douces et des modes actifs dans une topographie contrainte ; réduction et réglementation du stationnement dans les espaces publics, autosuffisance à faible impact en infrastructure du stationnement des nouveaux lots, y compris par une mutualisation possible entre lots privatifs et publics, réalisation d'un pôle de mobilité (parking silo, services à la mobilité partagée ...),

Qualité d'habiter : application de la charte qualitative pour un habitat durable de la ville (qualités constructives durables avec réduction de l'empreinte carbone, qualité de vie des immeubles, des parties communes et des logements, pérennisation des espaces verts et plantations, accompagnement dans le choix des syndics, vérification des coûts de gestion...), généralisation du label NF-Habitat HQE,

Energie : Application du RE2020 avec détermination du niveau des cibles, promotion du réseau de chauffage urbain (pré-équipement des immeubles et constructions...)

Pérennisation des solutions qualitatives et renforcement des liens sociaux : évolutivité et mutabilité des espaces des rez-de-ville actifs, mutualisation de services (ex. gardiennage à l'îlot ou par secteurs.), modes partagés d'élaboration et de mises en œuvre de solutions et dispositifs favorisant une écologie du quotidien : pleinement appropriés aux usages, modes de vie et d'habiter, et pleinement appropriables par les habitants dans toute leur diversité.

Le plan-guide actuel est le suivant :

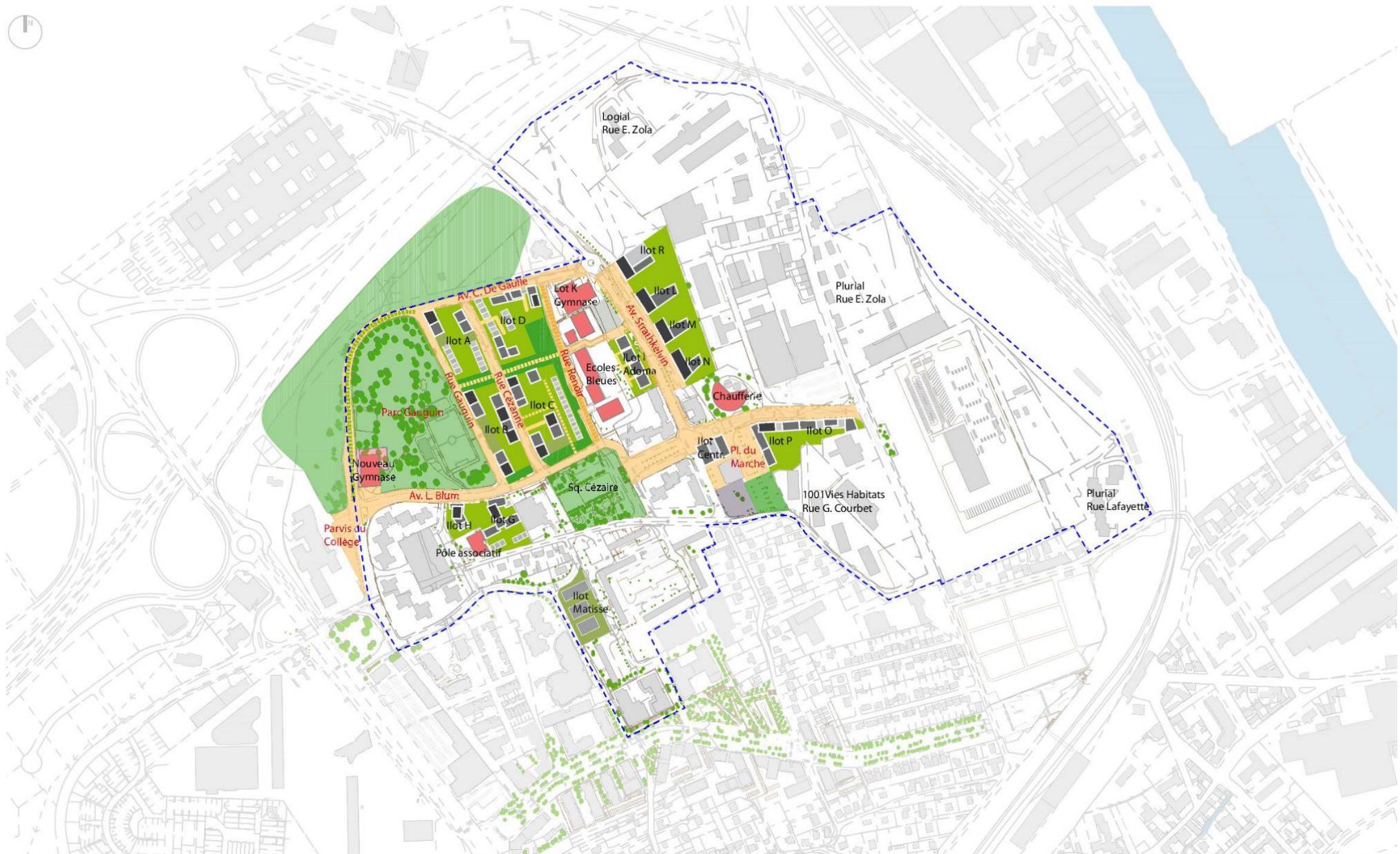


FIGURE 3-1 PLAN-GUIDE, AGENCE RAFATDJOU, MAI 2023

### 3.2. Programme prévisionnel des équipements publics

Le projet NPNRU prévoit la réalisation d'équipements publics comprenant la requalification des espaces publics, la construction d'un nouveau gymnase, la réhabilitation d'un pôle associatif, l'extension des écoles bleues, la création d'un équipement pluridisciplinaire dans l'ancienne chaufferie.

La requalification des espaces publics dans le périmètre d'aménagement de la ZAC seront financés par les participations aux équipements publics de la ZAC ainsi que les cessions de charges foncières.

Les équipements publics de la ZAC comprennent l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs ou usagers des constructions et équipements publics à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement concerté, soit :

- Les voiries y compris les trottoirs, bordures, mur de soutènement...
- Les accès piétons et voitures, espaces de dessertes des lots et de stationnements publics,
- Les liaisons douces,
- Les plantations, espaces verts ou espaces d'agrément, noues,
- Mobilier, signalisation,

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention et noue paysagère),  
Ainsi que l'ensemble des réseaux divers permettant la viabilisation des terrains soit :
  - Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux les desservant, notamment postes de transformations, conduite de distribution, collecteurs d'assainissement eaux usées eaux pluviales, en accord avec les collectivités intéressées et leurs concessionnaires,
  - Les réseaux d'adduction d'eau potable en accord avec les collectivités intéressées et leurs concessionnaires et protection incendie,
  - Les réseaux d'électricité, de gaz, d'éclairage public et de télécommunications, réseau haut débit, vidéosurveillance, en accord avec les concessionnaires et services intéressés.

### 3.3. Programme prévisionnel des constructions et des surfaces commerciales, d'activités et de services

Le projet vise à diversifier l'habitat sur le secteur, mais aussi à restructurer le quartier afin de créer des zones de rencontres, de mieux-vivre ensemble. Pour ce faire, des surfaces de plancher de logements, mais aussi de commerces, d'activités et de services sont prévues.

### *3.3.1. Programme global prévisionnel des constructions d'habitation*

Le programme prévisionnel de construction d'habitation est le suivant :

- 15087 m<sup>2</sup> de SDP pour action logement, soit environ 205 logements ;
- 11000 m<sup>2</sup> de SDP de logements sociaux soit environ 248 logements (dont 4000m<sup>2</sup> de SDP dédiés à la reconstitution de l'offre d'hébergement ADOMA, représentant environ 150 logements) ;
- 36221 m<sup>2</sup> de SDP dédiés à l'accession, soit environ 509 logements.

Ainsi, le programme global des constructions prévoit environ 62 300 m<sup>2</sup> de SDP Habitation.

### *3.3.2. Programme prévisionnel des commerces et activités de services*

Le programme actuel totalise environ 1625 m<sup>2</sup> de SDP dédiés aux activités et services autour de la requalification de la place du marché, et de rez-de-ville actifs.

Afin de préserver la dynamique commerciale existante, le projet prévoit la relocalisation des 3 commerces moteurs du centre

commercial Youssi en rez-de-chaussée de l'îlot P, aux abords de l'îlot centralité.

### *3.3.3. Equipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure*

Le programme prévoit sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Corbeil-Essonnes la construction d'un nouveau gymnase, la réhabilitation du gymnase des Hauts Tarterêts existant, la création d'un pôle associatif, la requalification de l'ancienne chaufferie en complexe pluridisciplinaire ainsi que la réhabilitation partielle du groupe scolaire existant.

## *4. RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN, LE PROJET A ETE RETENU*

Concernant la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme, le présent paragraphe reprend les éléments de l'étude d'impact et tient compte de la modification du PLU n°1 de la commune de Corbeil-Essonnes approuvée le 29 juin 2022.

## 4.1. Compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)

Le nouveau schéma directeur de la région Île-de-France a été approuvé par l'État, par décret n°2013- 1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Cette publication fait suite à l'avis favorable, émis le 17 décembre 2013 par le conseil d'État, sur le projet adopté par le conseil régional le 18 octobre 2013. Le SDRIF est présenté de la manière suivante : Dans un premier temps, il expose les trois grands défis pour une Île-de-France plus solidaire face aux mutations de son environnement et dans une économie mondiale. Dans un second temps, il présente le modèle de développement et le projet spatial Île de-France 2030 et le traduit en grands objectifs nécessaires à sa réalisation. Le SDRIF se fixe ainsi deux objectifs transversaux fondamentaux :

- Améliorer la vie quotidienne des Franciliens ;
- Améliorer le fonctionnement métropolitain de l'Île-de-France. Pour garantir la durabilité du développement régional, les domaines économique, social et environnemental ne peuvent être dissociés. Ainsi, les trois grands défis sont notamment suivis au travers des indices synthétiques : l'Indice de santé sociale régionale (ISSR), l'Indice temporel de l'environnement (ITE) et Indice de vitalité économique (IVE). Ces indices se déclinent en différents indicateurs. Les objectifs du SDRIF et leur compatibilité avec le projet sont présentés dans le

tableau suivant. Ces éléments sont issus de l'étude d'impact.

Tableau 68 : Compatibilité du projet avec les objectifs généraux du SDRIF

Objectifs du SDRIF	Compatibilité du projet
<b>Améliorer la vie quotidienne des franciliens</b>	
Construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement	Le projet a vocation à améliorer le parc de logement existant et diversifier l'offre de logements.
Créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat / emploi	La programmation prévoit de créer des quartiers plus fonctionnels avec une relocalisation des commerces du centre commercial Youssri. Le projet prévoit également des clauses sociales dans les marchés publics de travaux, permettant d'offrir des emplois aux populations locales précaires.
Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité	Le projet prévoit la rénovation de nombreux équipements aujourd'hui vétustes et en particulier des équipements culturels et sportifs (médiathèque, salle de danse, gymnase, stade etc.).
Concevoir des transports pour une vie moins dépendante à l'automobile	Le projet prévoit la création de liaisons douces (pistes cyclables, coulée verte) afin de faciliter les déplacements à pied ou à vélo au sein du quartier. Le quartier dans son ensemble est bien desservi par les transports en commun (réseau de bus, gare RER D et arrivée du TZen 4 à l'horizon 2024).
Améliorer l'espace urbain et son environnement naturel	Le site est implanté au centre d'un espace urbain. Le projet a vocation à améliorer la trame verte.
<b>Consolider le fonctionnement métropolitain de l'Île de France</b>	
Refonder le dynamisme économique francilien	Le projet est situé dans un périmètre stratégique : proximité de la gare RER D permettant une liaison avec Paris, proximité de zones d'activités.
Un système de transport porteur d'activités	Dans son état initial, le site est doté d'une grande offre de transports. Le projet du TZen 4, à haut niveau de service et en site propre, renforcera cette offre de transports.
Valoriser les équipements attractifs	Le projet vise à la valorisation de plusieurs équipements (stade, Chaufferie des Tarterêts, parc Gauguin etc.).
Gérer durablement l'écosystème naturel et renforcer la robustesse de l'Île de France	Dans la mesure du possible, le projet prévoit l'amélioration de la biodiversité de la parcelle et la limitation de l'effet de rupture dans les écosystèmes existants.

Les objectifs énoncés dans le SDRIF et spécifiques à ce territoire sont :

Tableau 69 : Compatibilité du projet avec les objectifs spécifiques au territoire du SDRIF

Objectifs du SDRIF	Compatibilité du projet
<b>Renforcer la vocation scientifique par un aménagement plus mixte et valorisant les espaces ouverts</b>	
Développer les pôles existants tout en favorisant leur mise en réseau	Le site est implanté au centre d'un espace urbain accessible par de nombreux transports en commun (bus, RER D, TZen1, TZen 4 à venir).
Renforcer le territoire aux niveaux local et international en lien avec le futur hub d'Orly	La gare RER D qui dessert le quartier permet de le relier aux territoires et espaces stratégiques de la Région.
Améliorer la mixité sociale et fonctionnelle sur le territoire	Le projet a pour objectif d'instaurer de la mixité sociale et fonctionnelle sur un quartier à forte dominante d'habitats sociaux.
Concilier intensification urbaine et préservation de la Trame verte et des continuités écologiques	Le projet prévoit l'amélioration de la trame verte et le renforcement des continuités existantes.

## 4.2. Compatibilité avec le SCOT et le PLH

Le SCOT et le PLH de l'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart sont en cours d'élaboration. Le projet de la ZAC des Tarterêts, visant la requalification de ce secteur, sera compatible avec les objectifs de ces documents.

## 4.3. Inscription du projet au regard des orientations du PLU

Les dispositions du PLU de la commune de Corbeil-Essonnes applicables dans le périmètre du projet (zone UCb et N) sont compatibles avec le développement du projet. Toutefois, , une mise à jour des orientations d'aménagement (OAP - annexe n°3 de la modification n°1 du PLU approuvé le 29 juin 2022) et de programmation du PLU de la commune de Corbeil- Essonnes en vigueur seront à prévoir, notamment sur le nombre de logements, 1043 logements étant programmés dans le périmètre du NPNRU.

## Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le quartier est ciblé par des orientations d'aménagement et de programmation communales ciblant la rénovation urbaine du quartier des Tarterêts à travers les objectifs suivants :

- Accompagner le renouvellement urbain du quartier des Tarterêts (dont la programmation est définie par le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain à l'horizon 2030) ;
  - Améliorer l'accessibilité du secteur par la requalification des espaces publics.

La carte figurant ci-contre présente l'OAP concernée.



## Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durables) de la Commune de Corbeil-Essonnes a pour axe d'améliorer le cadre de vie et le dynamisme de la commune à travers la finalisation des projets engagés et la mise en œuvre de nouvelles actions et opérations ciblées et maitrisées. Certains des objectifs visent le quartier des Tarterêts :

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

## *L'affectation des sols (zonage du PLU)*

## Ville de Corbeil-Essonnes



## Légende

- |  |  |
|--|--|
|  Limite de zone  | atrimoine remarquable ou de qualité au titre au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme |
|  Zone de danger autour des silos  | arbre remarquable au titre au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme                   |
|  Périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme | ocalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage   |
|  Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme                      | xes commerciaux et linéaires actifs au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme          |
|  Secteur de hauteur spécifique (cf. règlement de la zone UA)                                    | alignement d'arbres à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme                  |
|  Secteur de hauteur spécifique (cf. règlement de la zone UB)                                    | imité d'implantation des constructions (cf. règlement de la zone UT)                               |
|  Linéaire de hauteur spécifique (cf. règlement de la zone UB)                                   | imité des zones impactées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Seine           |
|  Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme                       | imité des zones impactées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation de L'Essonne          |
|  Espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme                      |  |
|  Périmètre non aedificandi  |  |

Le projet veillera à respecter les prescriptions du règlement du PLU applicables à chaque zone.

### Les servitudes d'utilité publique

La figure ci-dessous illustre les servitudes d'utilité publique en présence sur le quartier des Tarterêts

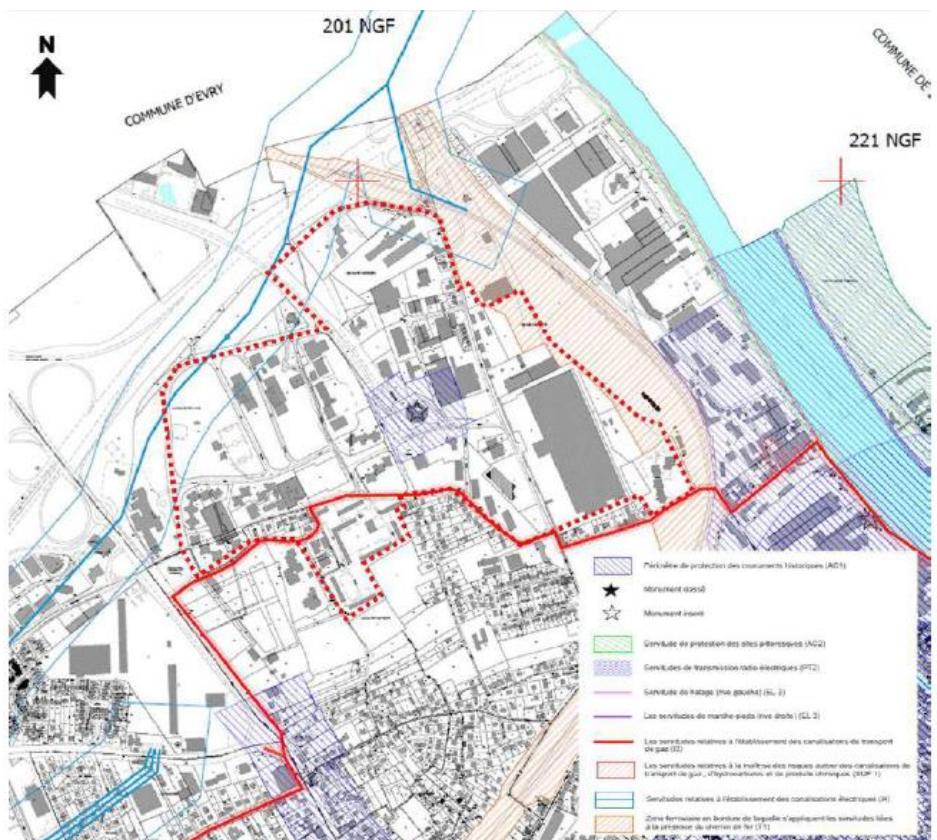


Figure 203 : Extrait du plan des servitudes sur le quartier des Tarterêts  
 (Source : Plan des servitudes, PLU de Corbeil Essonne, 2019)

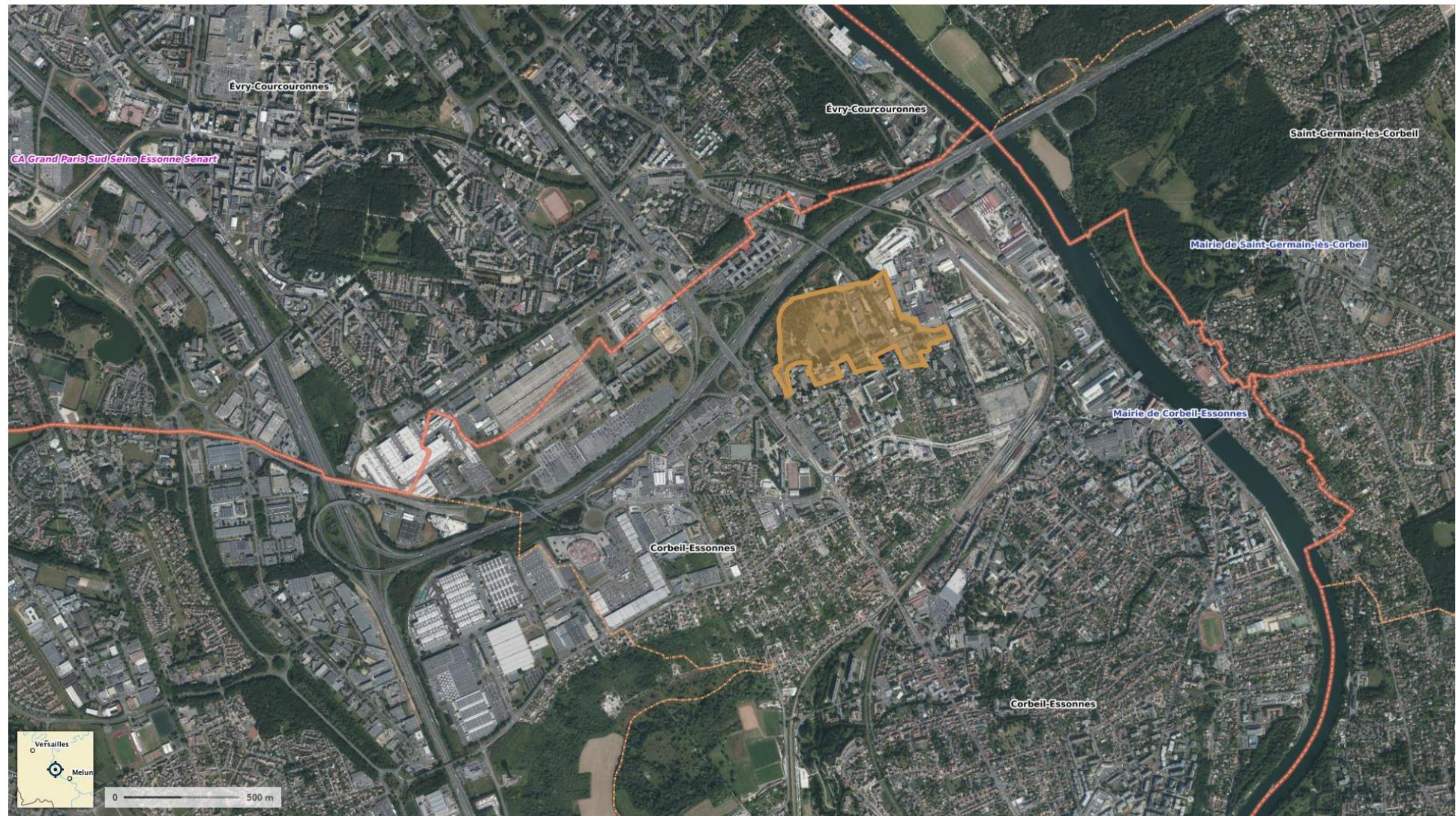
Le quartier des Tarterêts est concerné par une servitude de canalisation de gaz, de transport d'électricité, une servitude liée à la présence de chemin de fer et un périmètre de protection au titre des monuments inscrits.

## 5. REGIME FINANCIER APPLICABLE A LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Il est ici précisé le régime financier de la zone d'aménagement concerté. Il est à cet égard envisagé, conformément aux dispositions de l'article L311-4 alinéa 1 du code de l'urbanisme, de « (mettre) à la charge de l'aménageur de la zone (...) le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. ».

En conséquence, en application de l'article L331-7 5° du code de l'urbanisme, seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement les constructions et aménagements réalisés dans la zone.

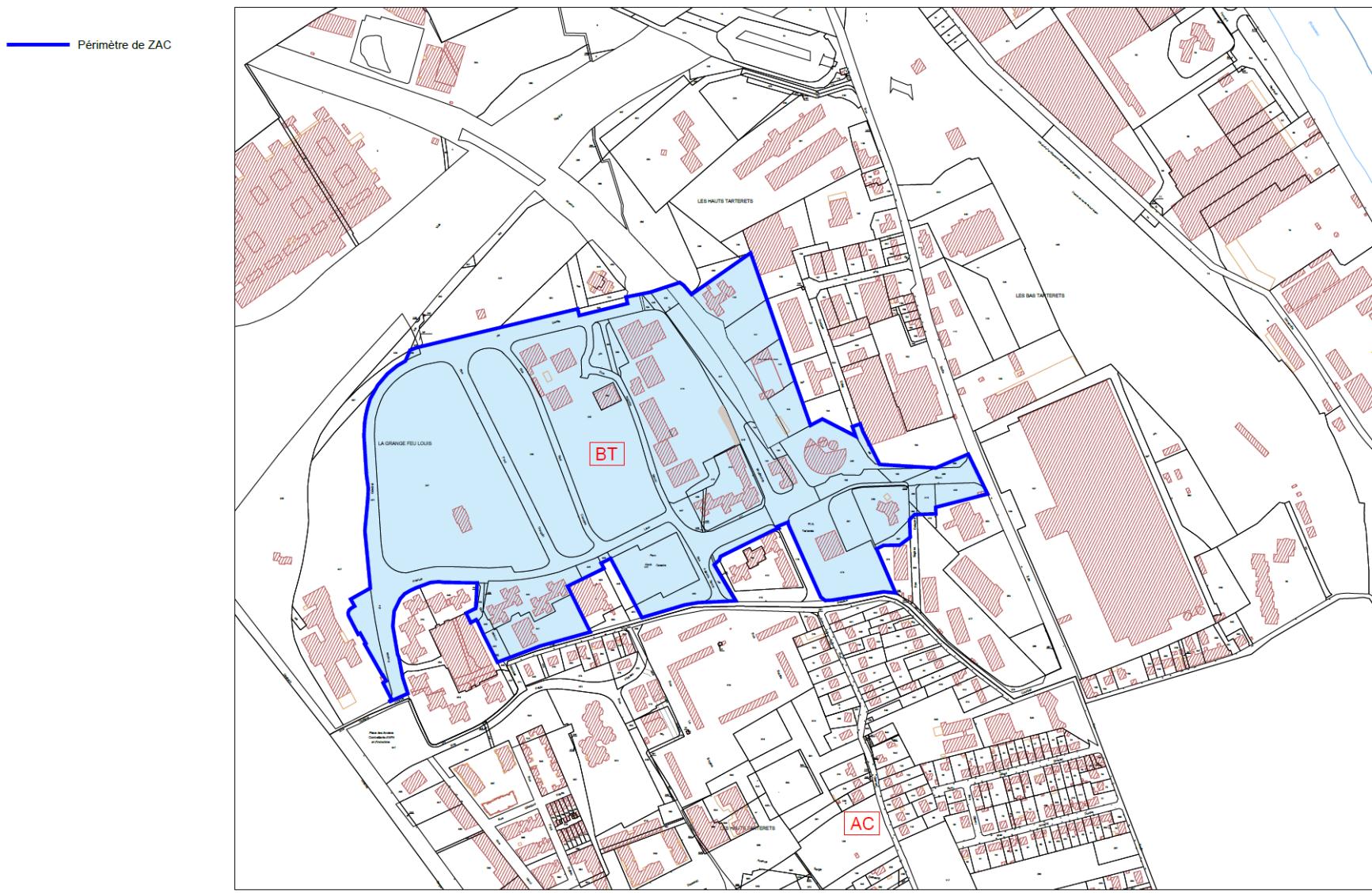
## 6. PLAN DE SITUATION



SOURCE : GEOPORTAIL

— Périmètre de la ZAC

## 7. PLAN DE DELIMITATION ET DE PERIMETRE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE



IN

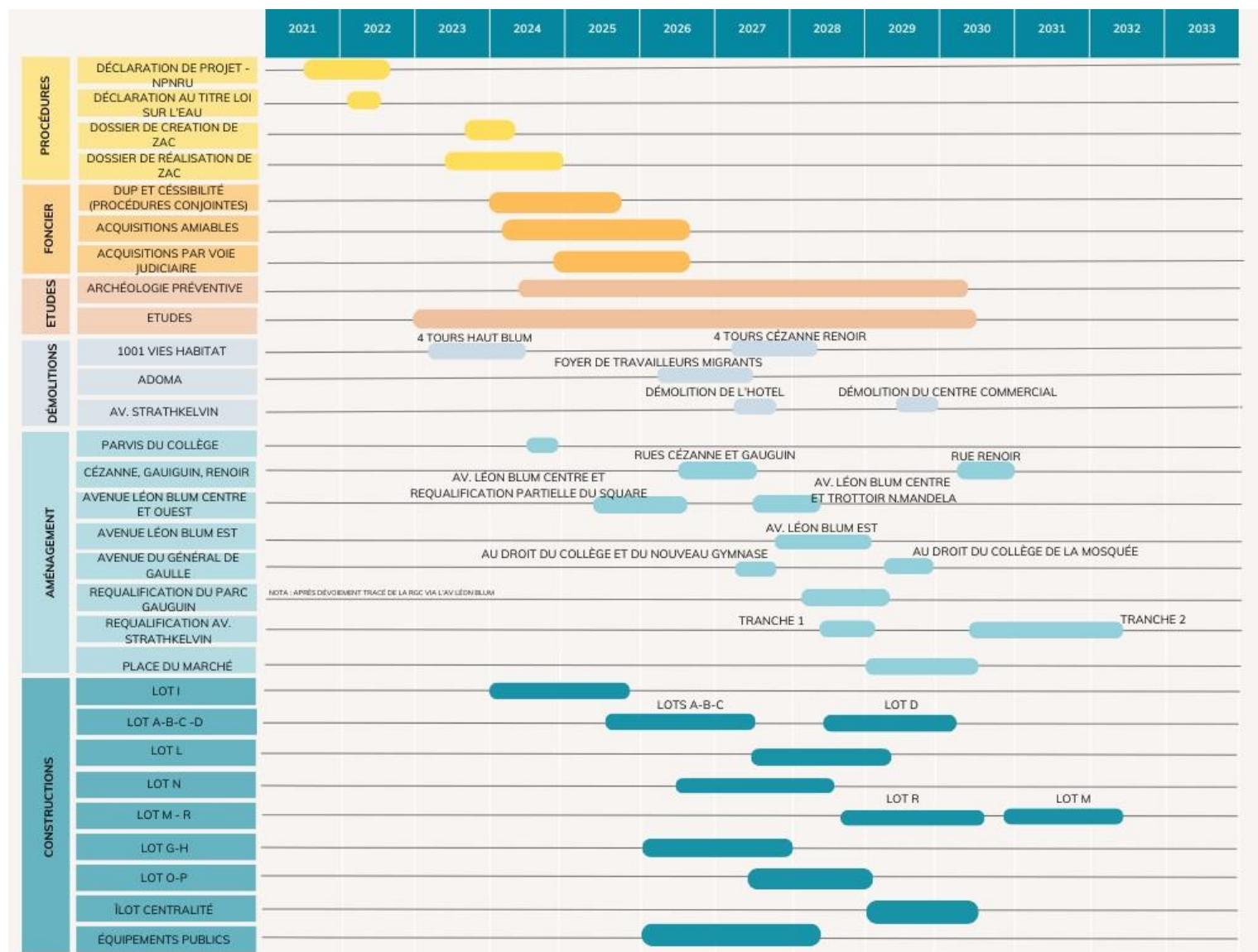
C-E / TARTERETS/NPNRU

TITRE DU DOCUMENT  
PERIMETRE\_ZAC

EMETTEUR  
MAKAN\_RAFATDJOU 06.11.2023

ETU 0 1/4000

## 8. CALENDRIER PREVISIONNEL



## 9. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 9.1. Etude d'impact

Conformément à l'article R122-2 Code de l'environnement le projet NPRU des Tarterêts est soumis à une évaluation environnementale. Rubrique Travaux, constructions et opérations d'aménagement : Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>.

Les études nécessaires à la réalisation de l'étude d'impact sur le projet NPRU des Tarterêts se sont déroulées de 2019 à 2021 (études faune flore, zone humide, qualité de l'air, diagnostic circulation, étude de sols) et à la rédaction d'un rapport. Elles ont permis la production de l'étude d'impact en juillet 2021. Les mesures pour éviter et réduire les effets permanents du projet en phase d'exploitation sont présentées en page 56 du résumé non technique de l'étude d'impact annexée.

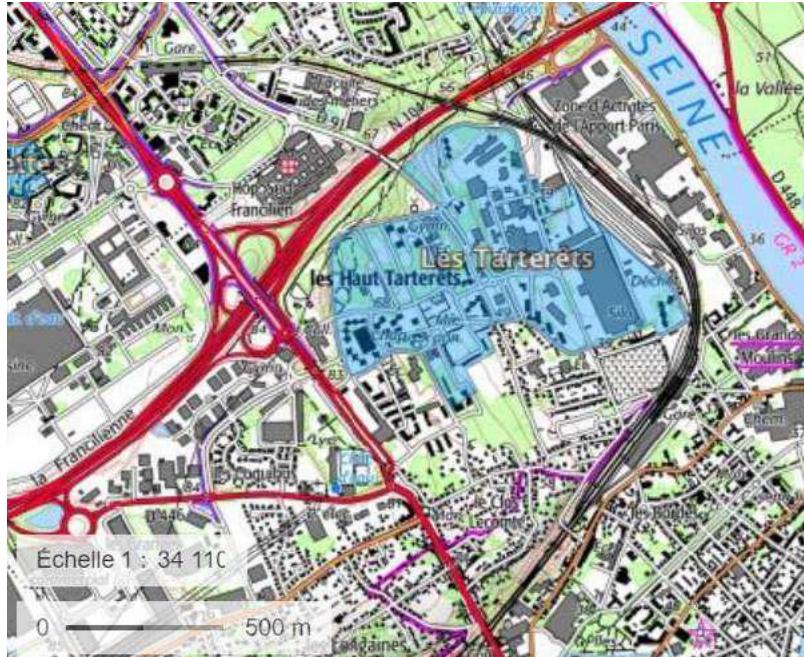


FIGURE 9-1 SOURCE SAGEGE : ZONE ETUDE.

La communauté d'Agglomération a sollicité l'avis de la MRAe par courrier le 19 juillet 2021 dans le cadre du processus d'évaluation environnementale à l'échelle du NPNRU. Cette sollicitation a donné lieu à un avis le 30 septembre 2021 identifiant parmi les principaux enjeux : le cadre de vie, les mobilités et les pollutions associées (sonores et atmosphériques), la pollution des sols, les effets sur le climat et les nuisances liées au chantier. L'ensemble des observations ont fait l'objet d'une réponse détaillée dans le cadre d'un mémoire en réponse transmis en novembre 2021.

## 9.2. Enquête publique

Conformément au code de l'environnement article R122-2 du code le processus d'évaluation environnementale a donné lieu à une enquête publique du jeudi 31 mars 2022 au vendredi 29 Avril 2022. Cette phase d'enquête publique a donné lieu à un rapport du commissaire enquêteur dont les conclusions et avis ont été transmises à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 10 février 2022.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur, sur la base des objectifs affichés par le porteur de projet constate que :

- Le projet répond aux objectifs fixés pour la diversification et la qualité de l'habitat, la requalification des espaces publics, la réponse aux besoins quotidiens des habitants en termes de services de proximité
- Le projet s'inscrit dans la continuité des actions engagées pour la réalisation du PNRU 1, et répond à la demande des habitants du quartier qui se sont exprimés lors de la concertation, au cours de laquelle le plan guide du projet a été exposé,
- Le projet n'est pas de nature à bouleverser l'environnement naturel local,
- Il doit permettre à terme une amélioration du cadre de vie de ses habitants :

- Amélioration énergétique et phonique des bâtiments,
- Meilleure mobilité au sein du quartier (voies piétonnes et pistes cyclables), circulation apaisée des véhicules, meilleure desserte,
- Amélioration paysagère du quartier,
- Amélioration en termes d'équipements publics et d'attractivité économique,
- les critères environnementaux au stade du projet sont respectés,
- Le projet est en compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur,
- Certains points devront être complétés par des études plus affinées concernant notamment la dépollution des sols, la circulation et le stationnement, le recours aux énergies renouvelables,
- S'agissant de la phase chantier qui va durer une dizaine d'années, le maître d'ouvrage s'est engagé à mettre en œuvre :
  - une Charte Chantier et un Responsable Chantier respectueux de l'environnement,
  - une mission d'architecte coordinateur (planification sur le plan opérationnel des différentes maîtrises d'ouvrage),

O des dispositifs d'information et de participation de la population au projet.

Le commissaire enquêteur souligne l'importance de ces dispositifs pour l'acceptabilité par la population des travaux se déroulant sur plusieurs années.

Les conclusions du rapport du commissaire enquêteur ont été approuvées par délibération en conseil communautaire 27 septembre 2022.

### **9.3. Evolution du projet**

Compte tenu des récentes évolutions mineures du projet initialement envisagé dans le cadre du NPNRU, la Communauté d'Agglomération a saisi la MRAE, afin d'identifier si une actualisation de l'étude d'impact était nécessaire. L'avis délibéré sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier des Tarterêts à Corbeil-Essonnes (91) du 16/08/2023 conclut qu'elle ne nécessite pas d'être actualisée.

## **10. DOSSIER LOI SUR L'EAU**

Le dossier loi sur l'eau a fait l'objet d'une sollicitation auprès du service environnement de la Direction des Territoires en mars 2022 et d'un complément en avril donnant lieu à un récépissé de déclaration loi sur l'eau en date du 13 Avril 2022.