



SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL

Plan local d'urbanisme



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire :



SOMMAIRE

CADRE REGLEMENTAIRE	2
AXE N°1 : DEMOGRAPHIE ET HABITAT	3
1.1. Proposer un scénario démographique réaliste	3
1.2. Adapter le parc de logements aux besoins démographiques	5
1.3. Renouveler la ville sur elle-même	7
AXE N°2 : TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	9
2.1. Assurer une mobilité en accord avec les principes d'un développement durable	9
AXE N°3 : ECONOMIE ET COMMERCES	12
3.1. Développer/Conforter les zones d'activités existantes	12
AXE N°4 : CADRE DE VIE	14
4.1. Préserver les milieux naturels	14
4.2. Préserver le paysage de la commune.....	16
4.3. Adapter l'urbanisation aux risques présents sur le territoire	18
4.4. Adapter les réseaux et équipements aux évolutions démographiques.....	20



CADRE REGLEMENTAIRE

Article L151-5 du Code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du 1 de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul

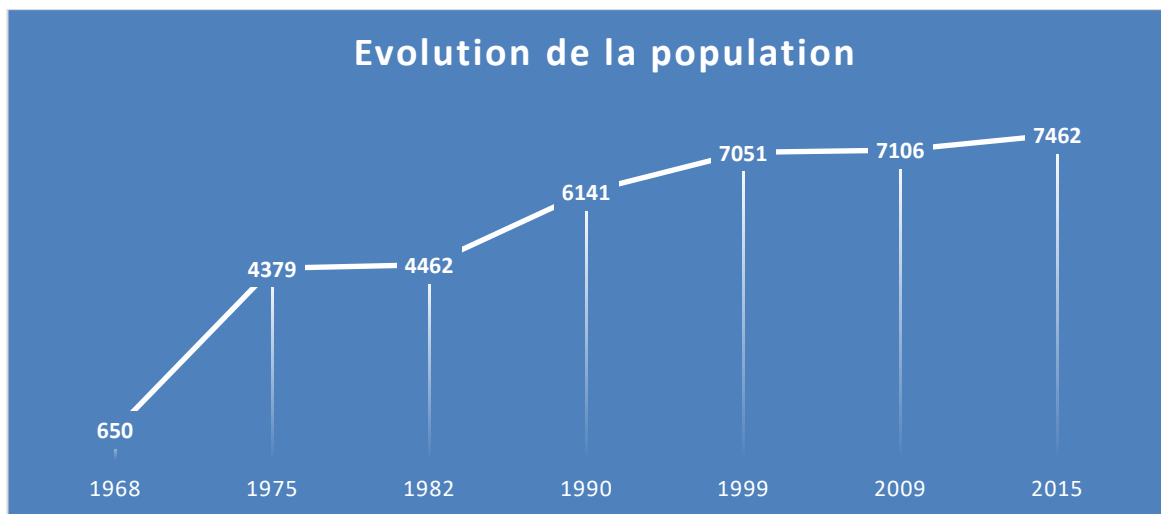


AXE N°1 : DEMOGRAPHIE ET HABITAT

1.1. Proposer un scénario démographique réaliste

Constat :

La commune a vu sa population passer de 650 habitants en 1968 à 7 462 habitants en 2015 (INSEE), elle a donc augmenté de 1 148 % en 47 ans, démontrant son attractivité démographique au fil du temps. La croissance démographique de ces 15 dernières années est moins importante et varie entre 0,1 % et 0,9 % par an. Les pressions exercées par la commune de Paris et les communes alentours laissent supposer une poursuite de cette croissance dans les années à venir.



Graphique issu du diagnostic

La tendance au desserrement des ménages à l'échelle nationale est également un phénomène impactant la démographie de la commune qu'il est important de prendre en compte. Cette baisse du nombre de personnes par ménage va entraîner l'émergence d'une nouvelle demande en termes de services et de logements sur la commune. La taille des ménages à Saint-Germain-lès-Corbeil est aujourd'hui de 2,5 personnes par ménage, c'est 0,3 personne de plus que la moyenne nationale. Cette différence s'explique par le caractère résidentiel de la commune qui compte beaucoup de familles avec des enfants encore jeunes, les personnes entre 30 et 59 ans représentent ainsi 40 % de la population en 2014. Mais avec l'augmentation du nombre de divorces, le vieillissement de la population ou encore la baisse du taux de natalité, la taille des ménages est amenée à diminuer dans les années à venir. Il faut donc s'attendre à ce que cette taille tende à se rapprocher de la moyenne nationale à l'avenir.

Le vieillissement de la population déjà en cours va s'accroître entraînant à moyen et long terme une mutation de la pyramide des âges sur la commune. Saint-Germain-lès-Corbeil est d'autant plus concernée par ce phénomène puisque 22,9 % de sa population est âgée de plus de 60 ans (contre 19,2 % sur le département de l'Essonne). Ce facteur doit donc être anticipé pour qu'une offre adéquate de services et de logements soit mise en place sur la commune.

Enfin, la prise en compte de la loi SRU est un facteur important influençant grandement la croissance démographique à l'horizon 2025 (rappel : il reste à produire environ 404 logements locatifs sociaux pour atteindre le seuil de 25 % à l'horizon 2025).



Enjeux du PLU :

L'évaluation de la croissance démographique permet de déterminer le nombre de logements à construire dans les années à venir pour faire face à l'accueil de nouvelle population.

La taille des ménages et le vieillissement de la population sont également des éléments importants à prendre en compte puisqu'ils vont déterminer la demande en termes de typologie de logements.

Objectifs du PADD :

- Retenir comme hypothèse démographique un taux de croissance d'environ 1,58 % par an jusqu'en 2025, puis 0 % par an sur la période 2025/2030, soit un nombre d'habitants estimé à 8 720 habitants en 2025/2030.
- Anticiper un desserrement des ménages de 0,22 % par an, soit 2,4 personnes par ménage à l'horizon 2030.



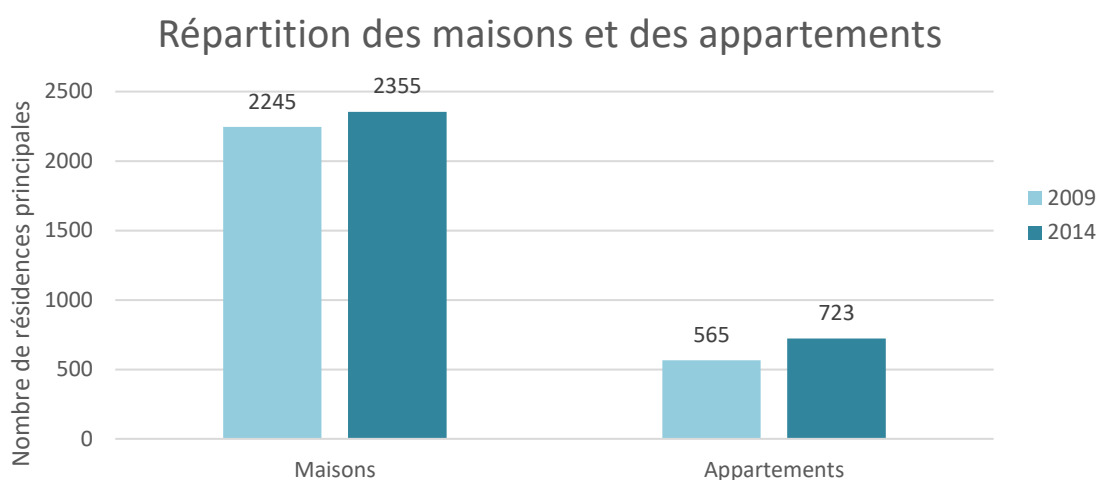
1.2. Adapter le parc de logements aux besoins démographiques

Constat :

Le parc de logements suit les tendances démographiques proposant une offre adaptée à sa population. Le nombre de logements est ainsi passé de 224 unités en 1968 à 3 083 en 2014, avec une période de très forte croissance entre 1968 à 1975 dont la majorité des résidences actuelles sont issues.

Le parc est très largement composé de résidences individuelles de type pavillonnaire, les maisons constituent ainsi 76 % du parc immobilier. Le nombre de pièces en moyenne par résidence s'élève en conséquence à 4,21 en 2014. Cependant le parc résidentiel a vu ces dernières années une hausse significative du nombre d'appartements et logements locatifs sociaux en réponse aux exigences de la loi SRU amorçant une nouvelle dynamique d'habitat pour répondre aux besoins de plus en plus diversifiés des habitants.

Afin de faire face à la hausse démographique à venir sur Saint-Germain-lès-Corbeil, le parc de logements doit être développé pour accueillir cette nouvelle population. L'habitat doit également être diversifié pour faire face aux mutations à venir de la population (dessalement des ménages, vieillissement) et à la prise en compte de la loi SRU. En 2014, le parc de logements de la commune était composé à plus de 55 % d'habitations de 5 pièces ou plus. Ce type de résidences convient aux familles avec enfants, mais étant donné la réduction de la taille des ménages à venir, il est nécessaire d'augmenter l'offre de logements de plus petite superficie allant du T1 au T3. Ces logements ne représentent que 22 % des habitations sur la commune.



Graphique issu du diagnostic

Enjeux du PLU :

L'évolution démographique et du profil des ménages pousse la commune à devoir modifier son offre en logements. La dynamique de construction d'appartements et logements de petite taille amorcée ces dernières années doit continuer afin de répondre aux besoins de diversification du parc résidentiel.

La production de logements locatifs sociaux est un enjeu important puisque ce type de logements est adapté aux ménages au revenu plus modeste amenés à être plus nombreux sur la commune. Le parc de logements locatifs sociaux a donc vocation à représenter 25 % du total des résidences d'ici 2025 pour être en compatibilité avec la loi SRU.



Objectifs du PADD :

- Produire 590 nouveaux logements sur la période 2015/2025, dont 95 % de social :
 - 487 logements restant à produire ;
 - 103 logements déjà réalisés (2015/2019).
- Produire 34 nouveaux logements sur la période 2025/2030, dont 25 % de social, pour faire face au desserrement des ménages sur cette période.

	Fin 2020	2025	2030
Estimation de la population	8066	8720	8720
Estimation de la taille des ménages	2,45	2,43	2,4
Besoin en logement/dont social	290/95 %	590/95 %	624/90 %
Position estimée par rapport à la loi SRU	+ 45 logements	0 logement	0 logement
Logements restant à produire	183	487	521

- Fixer une programmation de logements, en lien avec le contrat de mixité sociale, par la réalisation des programmes de logements locatifs sociaux suivants :
 - 26 logements rues Darblay/Tigery pour 2019/2020 ;
 - 80 logements sur le site « trou à sable » pour 2019/2020 ;
 - 80 logements sur le site « Villouvette » pour 2019/2020 (programme mixte) ;
 - 80 logements sur le site « Rochefort » pour 2021/2022 ;
 - 80 logements rue de Tigery (OAP1) 2023 /2024;
 - 25 logements avenue Général Leclerc (OAP2) 2023/2024
 - 60 logements Chemin d'Etiolles (OAP3) sous condition de procédure de modification du PLU ;soit 431 logements locatifs sociaux pour 404 logements manquant.

Les 61 autres logements pourront être réalisés soit en renouvellement urbain, soit dans les dents-creuses dans le cadre de programme « privé », compte tenu des capacités de densification existantes.

- Fixer un taux de 100 % de logements locatifs sociaux pour les programmes de plus de 12 logements et/ou 800 mètres carrés de surface de plancher, dont 30 % minimum de PLAI et 30 % maximum de PLS, conformément au contrat de mixité sociale.
- Fixer un taux de 50 % de logements locatifs sociaux pour les autres programmes.
- Privilégier la construction de petits logements (T1, T2 et T3).
- Veiller à la bonne intégration des nouveaux projets en respectant le cadre de vie de la commune et en proposant des logements qualitatifs.
- Réaliser un programme de logements intergénérationnels dans le programme de logements « Villouvette » avec la création d'une maison d'accueil maternelle.



1.3. Renouveler la ville sur elle-même

Constat :

La forte croissance du parc résidentiel de ces dernières décennies s'est essentiellement focalisée sur la construction de lotissements où les maisons individuelles sont très largement représentées. Les conséquences se ressentent aujourd'hui avec un secteur résidentiel étalé, limitant fortement les possibilités d'extensions urbaines.

Saint-Germain-lès-Corbeil occupe une superficie de 493 ha, dont la majorité est déjà urbanisée (235 ha, soit 48 % de la superficie de la commune), ou encore en espaces boisés classés (98,28 ha, soit 20 % de la superficie du territoire). La commune ne dispose désormais que de peu de terrains disponibles pour l'extension de l'urbanisation.

Les capacités de densification des espaces bâtis restent faibles, 54 secteurs ont été identifiés, dont seulement 23 mobilisable réellement et pouvant potentiellement accueillir 66 logements (hors projets rue de Tigery et Rochefort).

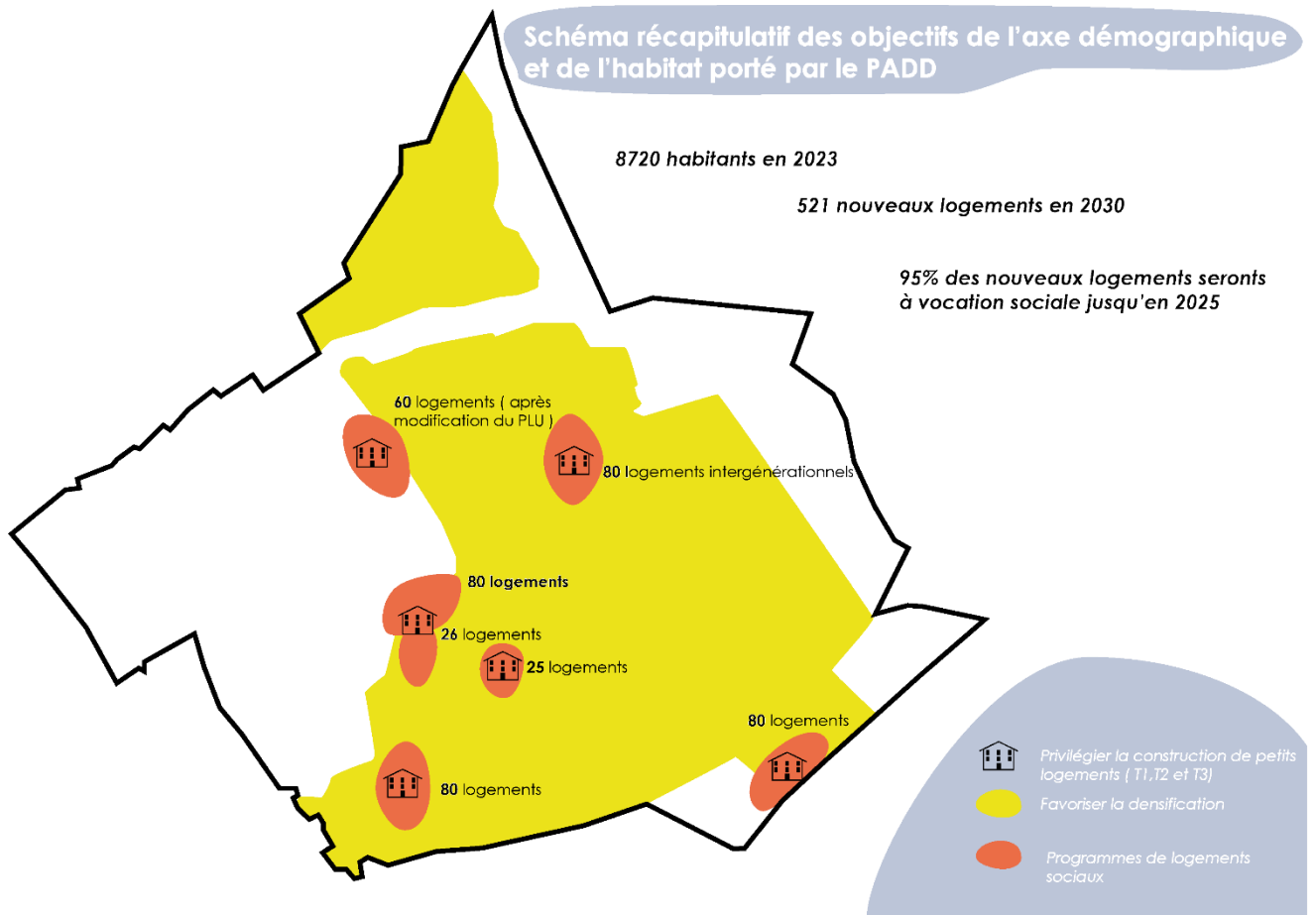
La vacance et les résidences secondaires étant faibles à l'échelle du parc résidentiel, celles-ci ne représentent qu'un levier minime.

Enjeux du PLU :

La production de nouveaux logements, enjeu majeur du PLU, doit s'inscrire dans le cadre législatif et réglementaire de la loi SRU et des grandes orientations d'urbanisme, favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même.

Objectifs du PADD :

- Donner la priorité au renouvellement urbain et/ou au changement de destination (programmes rues Darblay/Tigery, programme Villouvette, programme Rochefort...).
- Favoriser la densification de l'existant par la mobilisation des capacités de densification (66 logements estimés).
- Augmenter les densités moyennes humaines et des espaces d'habitat de 15 % minimum, en compatibilité avec les objectifs du SDRIF.
- Fixer une densité minimale de 50 logements par hectare pour les programmes de logements identifiés dans le PADD.
- Programmer une extension de l'urbanisation nécessaire pour répondre à l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 (programme chemin d'Etiolles) en compatibilité avec les objectifs du SDRIF.
- Limiter l'extension de l'urbanisation à destination de l'habitat à environ 3 ha, en compatibilité avec les objectifs du SDRIF concernant les quartiers à densifier à proximité des gares (programme Chemin d'Etiolles).





AXE N°2 : TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

2.1. Assurer une mobilité en accord avec les principes d'un développement durable

Constat :

Le réseau viaire sur la commune est marqué par la présence de la N104 qui génère beaucoup de passage sur la commune. Le réseau est complété par des routes départementales (RD33 et RD947) traversant le territoire communal avec une fréquentation très importante en heure de pointe. Ces routes permettent une bonne desserte de la commune à l'échelle départementale.

La couverture du territoire en matière de transports en commun est satisfaisante, elle est composée d'un réseau de bus assuré par une société privée et une ligne urbaine. La ville ne dispose cependant pas de gare ferroviaire la rendant dépendante des autres communes limitrophes pour ce type de transport en commun, et située à moins de 2 kilomètres. La commune étant à caractère résidentiel, les mouvements pendulaires sont importants sur son territoire et s'effectuent majoritairement par voiture individuelle à hauteur de 77 %. **L'arrivée de la ligne 1 du TZEN, mise en service en 2011,** va renforcer le maillage du réseau de transports en commun sur le territoire à destination de communes concentrant des emplois comme Corbeil-Essonnes. Un projet de transport en commun fluvial est également à l'étude par l'Agglomération de Grand Paris Sud.

L'offre en stationnement est actuellement jugée comme insuffisante sur la commune, notamment proche des commerces. Cette carence entraîne des problèmes de stationnement sauvage et anarchique ce qui handicape à la fois la mobilité des habitants, mais aussi l'attractivité commerciale de la commune.

Enjeux du PLU :

La limitation des déplacements, notamment les flux pendulaires utilisant la voiture, relève de la sécurité, du bien-être et de la santé des habitants. Il s'agit d'un enjeu important pour une commune résidentielle.

Le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication sur la commune peut en être une réponse.

L'agrandissement des parcs de stationnement actuels représente un enjeu non seulement pour la mobilité, mais également pour l'activité commerciale de la commune.

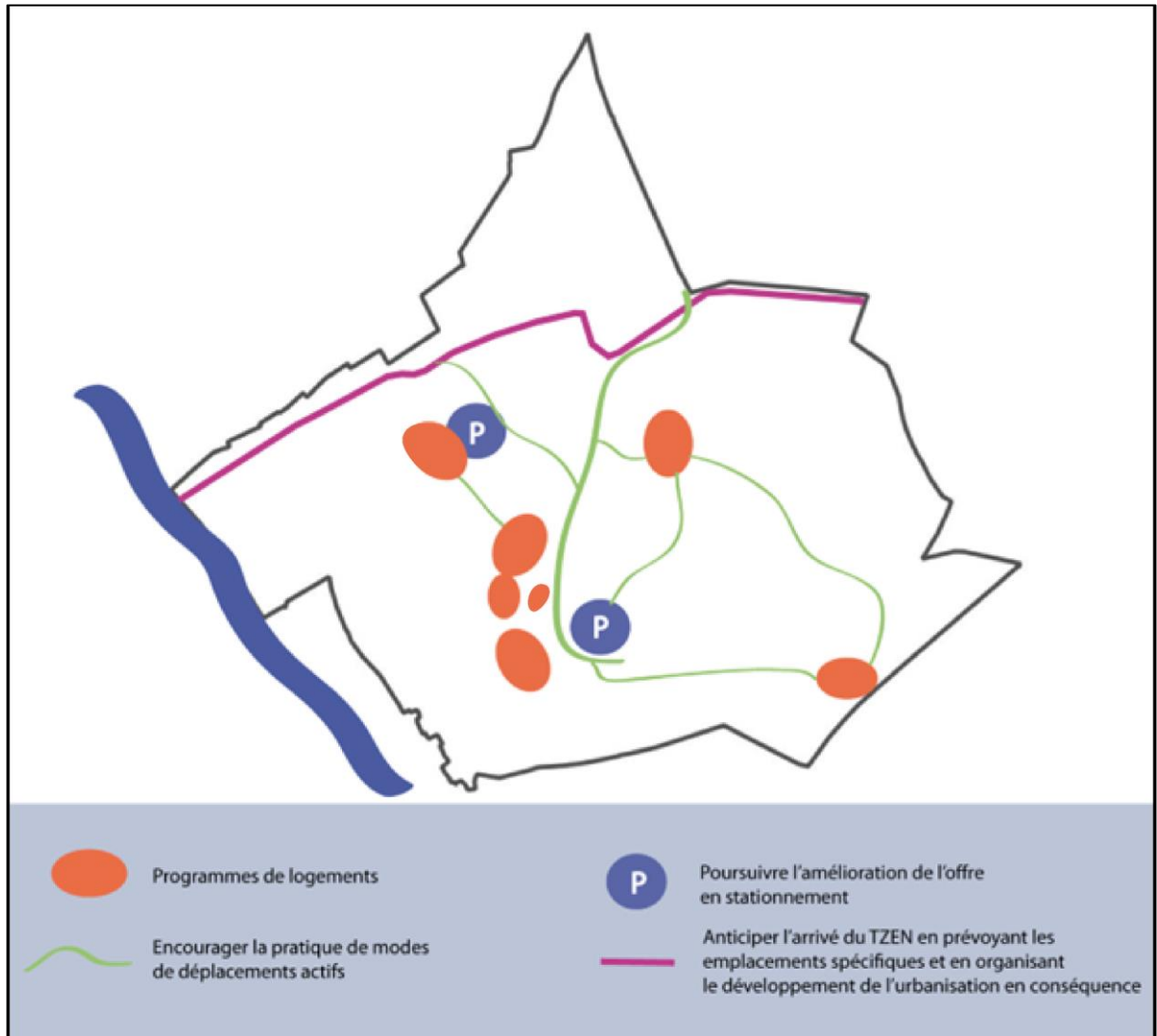


Objectifs du PADD :

- Encourager la pratique des modes de déplacements actifs (marche à pied, vélo, etc.), en prévoyant notamment la création d'itinéraires spécifiques en lien avec les programmes de logements ou la ligne du TZEN, et dans le but d'améliorer la qualité de l'air.
- Faciliter le développement des modes de déplacements doux, organisés à une échelle supra-communale (Scandibérique, PDIPR, etc.).
- Anticiper l'arrivée du TZEN et du projet de transport en commun fluvial en prévoyant les emplacements spécifiques et en organisant le développement de l'urbanisation en conséquence (programme Chemin d'Etiolles, etc.).
- Poursuivre l'amélioration de l'offre en stationnement.



Carte 2 : Schéma récapitulatif des objectifs de l'axe transport et déplacements





AXE N°3 : ECONOMIE ET COMMERCES

3.1. Développer/Conforter les zones d'activités existantes

Constat :

Saint-Germain-lès-Corbeil est particulièrement attractive pour les actifs puisqu'elle comptabilise plus de personnes actives sur son territoire que dans le département (70,3 % contre 67,4 %) et un taux de chômage inférieur (5,6 % contre 8,3 %). La majorité des actifs de la commune travaille dans des villes du département ou de la région, seule une faible part d'entre eux travaille sur le territoire communal. Saint-Germain-lès-Corbeil est donc une commune à caractère résidentiel, cette orientation relève du fait de la présence de pôles d'emplois importants dans les communes voisines.

La commune dispose cependant de deux zones d'activités économiques sur son territoire qui généraient en 2015 près de 1 200 emplois. Le centre commercial de la Croix Verte occupe une place centrale dans la commune, facilement accessible, constituant un élément central de l'armature commerciale du territoire. La Pointe Ringale, localisé sur le bord de la Francilienne offre une bonne visibilité aux enseignes installées.

Enjeux du PLU :

Renforcer les pôles d'activités sur la commune permettrait de créer de nouveaux emplois et réduisant ainsi le caractère très résidentiel de Saint-Germain-lès-Corbeil. Ces nouveaux emplois localisés sur la commune pourraient limiter, voir réduire en partie les déplacements pendulaires domicile-travail.

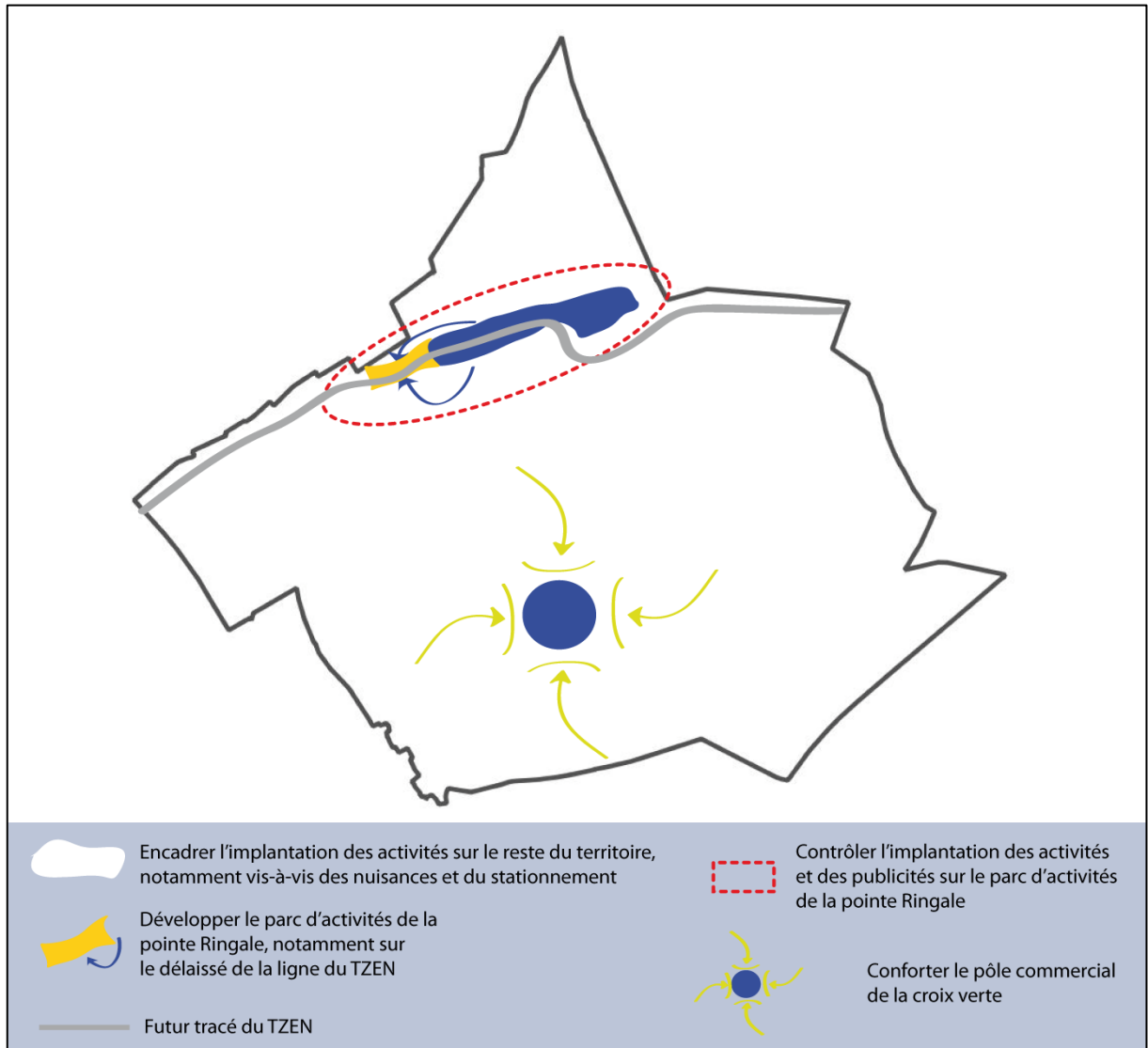
Le nouvel arrêt du TZEN doit être utilisé comme un levier apportant davantage de visibilité et d'attractivité à la zone d'activité de la Pointe Ringale déjà existante. La stratégie est donc d'amener cette zone d'activité à jouer un rôle majeur dans l'économie de la commune, permis en partie par sa future desserte en transports en commun.

Objectifs du PADD :

- Développer le parc d'activités de la Pointe Ringale, notamment sur le délaissé de la ligne du TZEN (entre la ligne et la N104) sur environ 5 000 mètres carrés.
- Contrôler l'implantation des activités et des publicités sur le parc d'activités de la Pointe Ringale.
- Délocaliser sur le parc d'activités de la Pointe Ringale le local des services techniques.
- Conforter le pôle commercial de la croix verte.
- Encadrer l'implantation des activités sur le reste du territoire, notamment vis-à-vis des nuisances et/ou du stationnement.



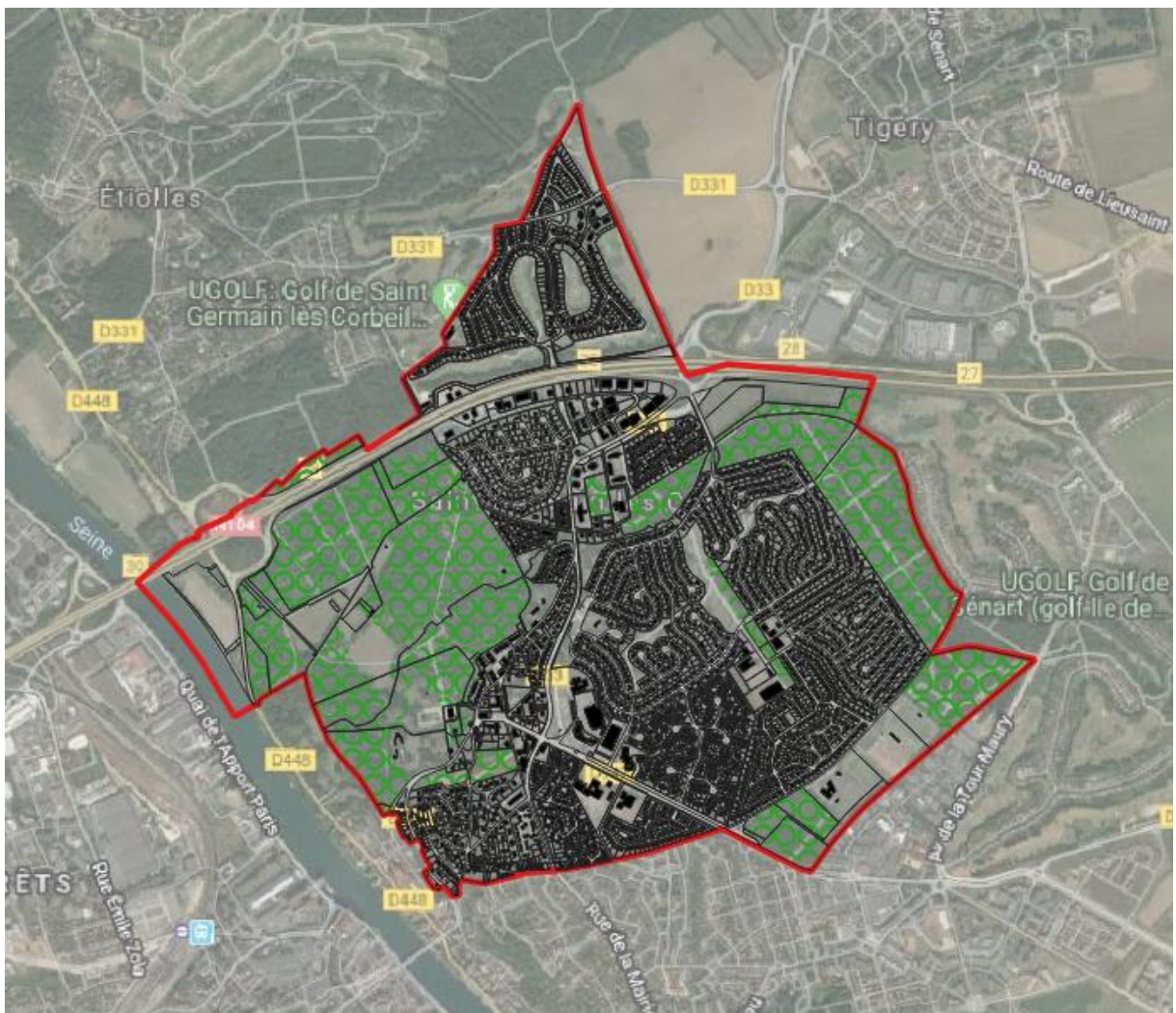
Carte 3 : Schéma récapitulatif des objectifs de l'axe économie et commerces



4.1. Préserver les milieux naturels

Constat :

Bien que la commune se localise à proximité de pôles urbains du département (Evry, Corbeil, etc.), Saint-Germain-lès-Corbeil a su conserver une partie de son territoire naturel. Ainsi, 20 % de sa superficie est occupée par des espaces boisés, qui se localisent de manière éparse sur le territoire. Une partie des espaces boisés à l'ouest de la commune sont concernés par des enjeux de trame verte définis par le SRCE. Certains espaces boisés se localisent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine permettant d'apporter un cadre de vie agréable. L'agriculture quant à elle est quasi absente sur la commune, une parcelle est recensée à la PAC.



Localisation des boisements de la commune de Saint-Germain-lès-Corbeil

La partie Ouest de Saint-Germain-lès-Corbeil est fortement impactée par le réseau hydrographique, avec la présence de la Seine et du Ru des Prés Hauts. Les zones humides associées sont occupées par des boisements pour la majorité ou par du bâti dans certains cas. La commune se situe sur 2 nappes souterraines importantes identifiées par le SDAGE comme devant être conservées.



Enjeux :

Le cadre naturel, atout important de la commune et permettant d'améliorer l'attractivité du territoire doit être préservé. Il apparaît primordial de conserver les espaces boisés et de veiller à leur bon état écologique. Les corridors écologiques présents sur la commune doivent par ailleurs faire l'objet d'une protection particulière pour favoriser la circulation de la faune à plus grande échelle.

Objectifs du PADD :

- Maintenir les corridors écologiques fonctionnels et restaurer les corridors à fonctionnalité réduite.
- Protéger les espaces naturels remarquables (zones humides, etc.).
- Préserver les espaces agricoles de toute urbanisation.
- Préserver les boisements par un classement spécifique.



4.2. Préserver le paysage de la commune

Constat :

Le paysage communal est fortement marqué par l'urbanisation, le bâti est homogène, 92 % du parc immobilier datant d'après 1971, très largement dominé par des maisons de type pavillon. Ce paysage urbain se transforme de plus en plus avec la construction de bâtis collectifs plus haut et regroupé, dû à la densification récente de l'habitat.

Le parc du château de Saint-Germain-lès-Corbeil représente un élément majeur du patrimoine de la commune, il occupe une partie importante du territoire.

Enjeux du PLU :

L'un des éléments majeurs qui constituent l'attractivité et le cadre de vie de la commune est ses paysages naturels et urbains qu'il convient de préserver.

Avec la pression démographique et la densification de l'habitat, le paysage urbain est amené à changer, il est donc important de veiller à une bonne intégration paysagère des nouveaux bâtiments et de leur qualité.

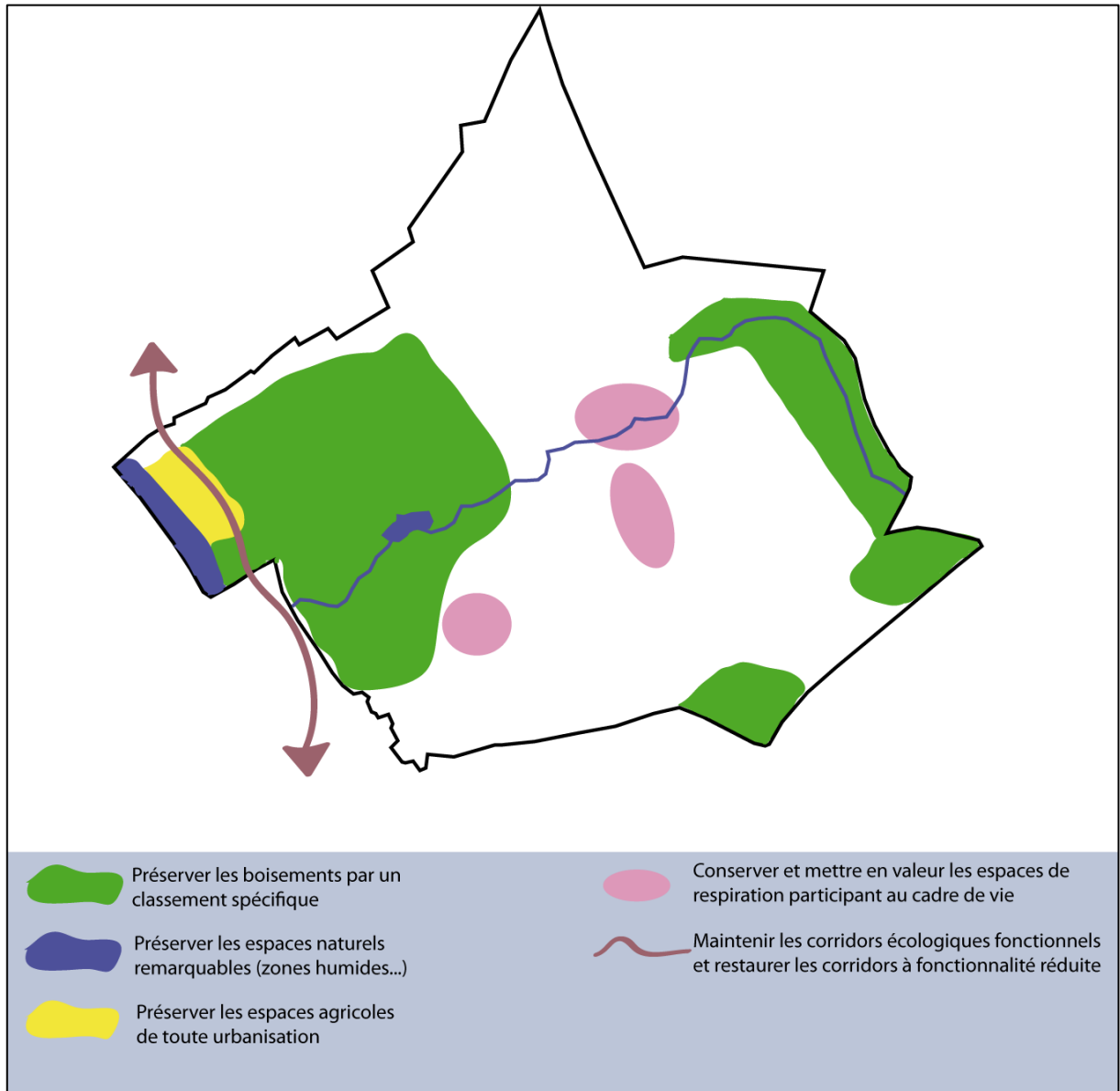
La préservation du parc du château est un levier important pour la protection des paysages.

Objectifs du PADD :

- Préserver les paysages naturels et urbains, notamment en réglementant les publicités.
- Conserver et mettre en valeur les espaces de respiration participant au cadre de vie (le mail, la Marronnerai, etc.).
- Préserver le parc du château et la végétation associées (classement en EBC).



Carte 4 : Schéma récapitulatif des objectifs liés à l'environnement





4.3. Adapter l'urbanisation aux risques présents sur le territoire

Constat :

La commune est concernée par des risques et nuisances venant menacer la sécurité et le cadre de vie des habitants :

- Risque de retrait gonflement des argiles sur l'Ouest du territoire.
- Risque d'inondation moyen et fort à proximité de la Seine à l'Ouest.
- Risque d'inondation lié aux remontées de nappes à proximité de la Seine.
- Risque lié au transport de matières dangereuses avec une canalisation de gaz naturel.
- Des nuisances sonores importantes avec le passage de la Francilienne.
- Une pollution de l'air lié au trafic important et la proximité de Paris et de ses activités polluantes.

Enjeux du PLU :

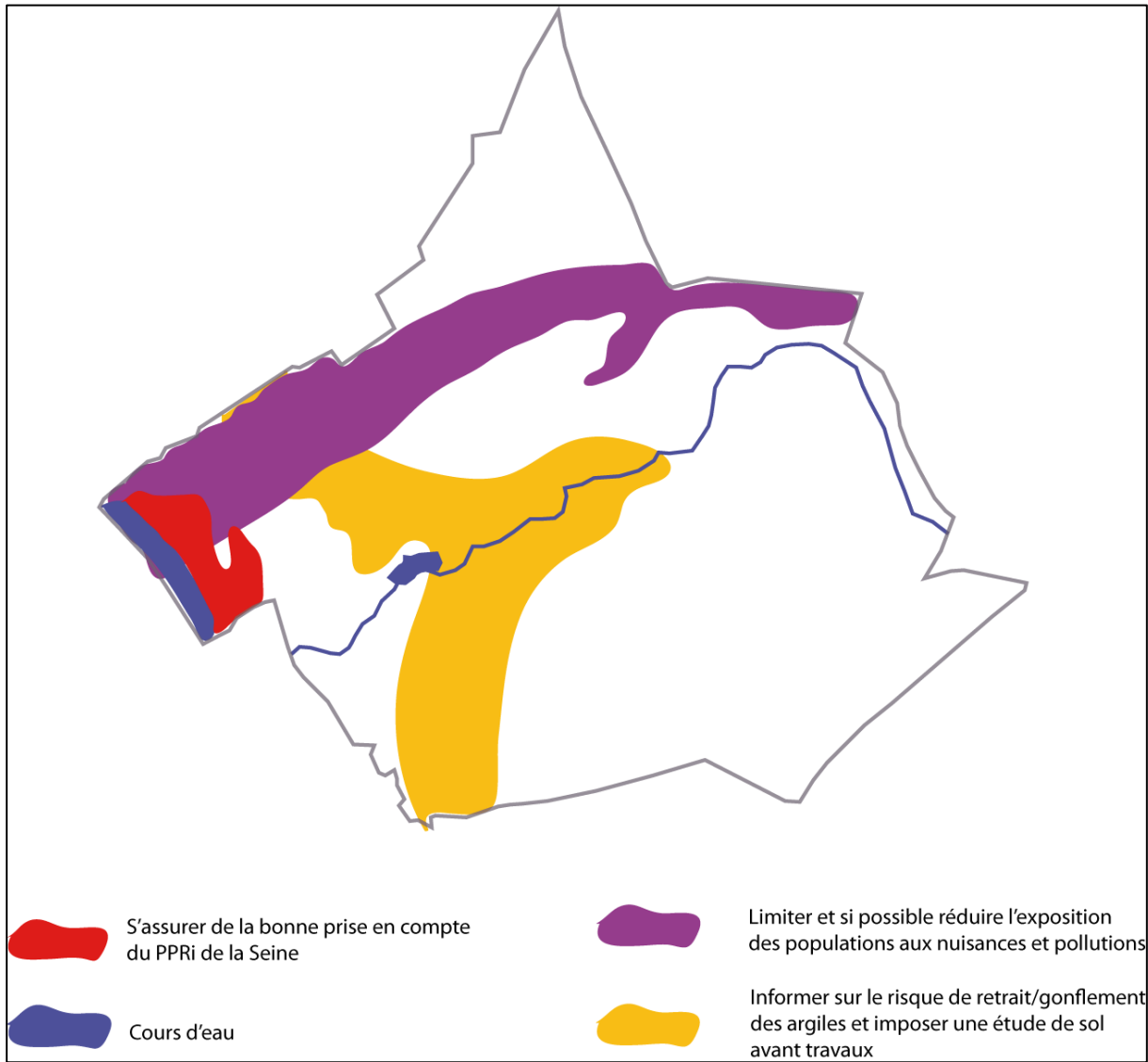
Afin de ne pas menacer la sécurité et le cadre de vie des habitants, une prise en compte des risques, qu'ils soient naturels ou technologiques, est nécessaire. L'urbanisation doit ainsi s'adapter pour ne pas aggraver, voir réduire l'impact des événements liés aux risques identifiés, comme les inondations par exemple.

Objectifs du PADD :

- S'assurer de la bonne prise en compte du plan de prévention des risques d'inondation de la Seine (PPRi).
- Informer sur le risque de retrait/gonflement des argiles et imposer une étude de sol avant travaux.
- Limiter et si possible réduire l'exposition des populations aux nuisances (bruit...) et pollutions.



Carte 5 : Schéma récapitulatif des objectifs liés aux risques et nuisances





4.4. Adapter les réseaux et équipements aux évolutions démographiques

Constat :

Saint-Germain-lès-Corbeil recense de nombreux équipements et services culturels, sportifs, et de loisirs sur son territoire. Ces équipements et services permettent d'assurer un bon niveau de vie sur la commune et un cadre de vie agréable. Un terrain de golf est présent dans la partie Nord-Est de la commune, qui constitue un pôle de loisir important.

L'accès aux Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC) est aujourd'hui aisé sur la commune, une bonne partie du territoire communal est éligible à la fibre optique.

Enjeux du PLU :

Le scénario démographique retenu implique l'arrivée importante de nouveaux habitants. Afin de maintenir le cadre de vie et l'attractivité de la commune, l'offre en équipements aujourd'hui dense doit s'adapter pour être en capacité d'accueillir les nouveaux habitants sans risquer d'être saturés.

Objectifs du PADD :

- Accompagner le développement de la commune par une offre d'équipements bien dimensionnés et de qualité (gymnase, écoles...).
- Promouvoir les parcours de santé.
- Faciliter le déploiement des nouvelles technologies de communication (NTIC) pour les nouvelles constructions.
- Veiller au bon dimensionnement des différents réseaux.