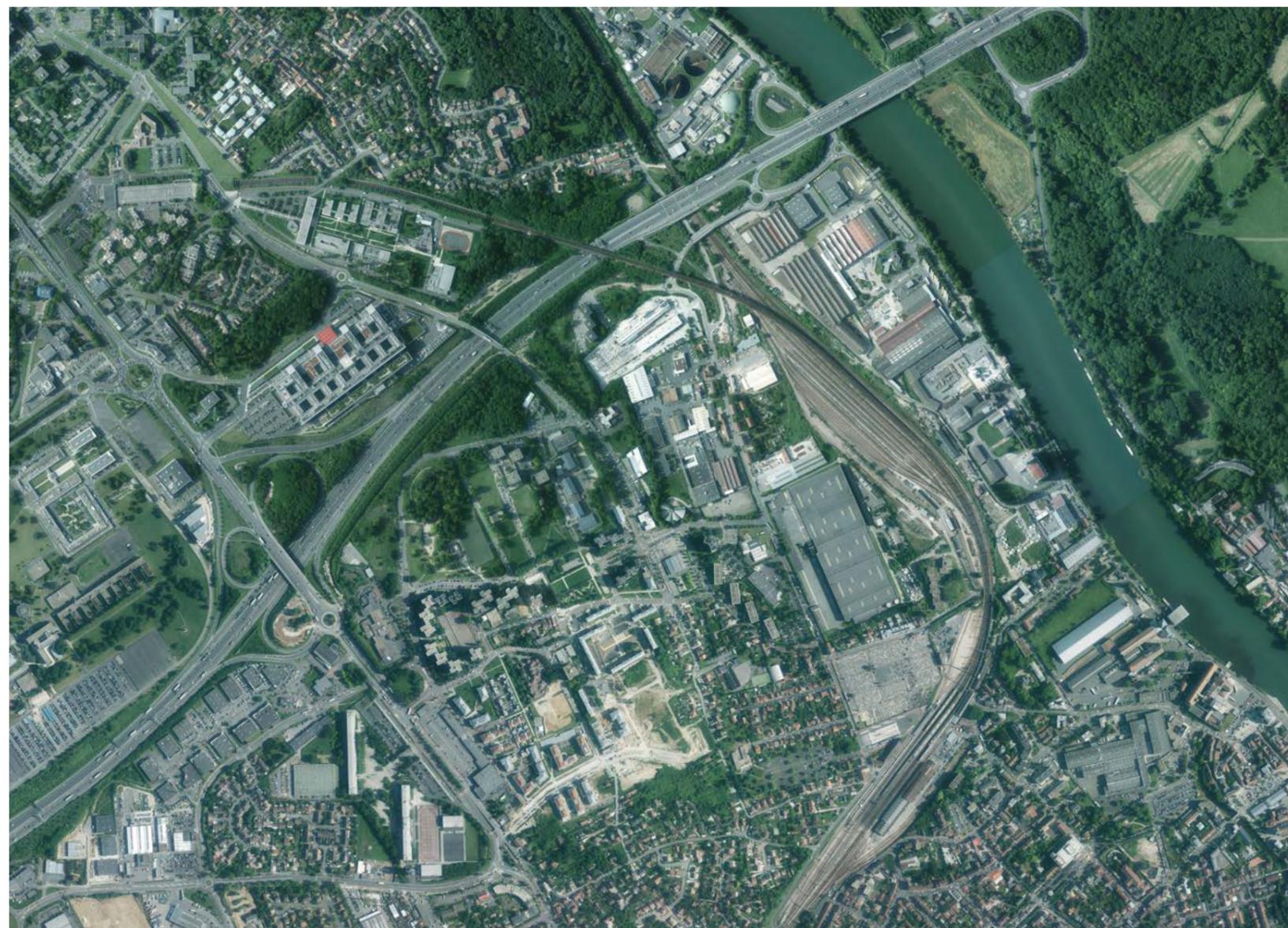




RÉALISATION D'UNE MISSION D'ÉLABORATION DES
ÉTUDES PRÉVUES AU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION DU
NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT
URBAIN DU QUARTIER DES TARTERÊTS



PHASE 1 - MISE À JOUR DU DIAGNOSTIC
RENDU FINAL

20 SEPTEMBRE 2017



grandparis
aménagement

Paule Green
Paysagistes d.p.l.g.



OBJECTIF
VILLE



<u>I VERS UN QUARTIER OUVERT A LA DIVERSITE SOCIALE</u>	7	<u>III VERS UN QUARTIER ECOLOGIQUE</u>	59
A. VOLET HABITAT	8	A. VOLET PAYSAGÈRE	61
B. VOLET DESANCLEVEMENT	18	Situation géographique	
		Traces historiques	
		Contexte topographique local	
		Trame verte et bleue	
		Continuités publiques structurantes	
<u>II VERS UN QUARTIER ACTIF</u>	31	B. VOLET DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ENVIRONNEMENTAL	90
A. VOLET ÉQUIPEMENTS	33	Diagnostic environnemental	
Mise en contexte		Synthèse des enjeux	
Mise en perspective		Objectifs de développement durable à porter pour le projet	
Synthèse			
B. VOLET COMMERCIAL	42		
Actualisation du contexte concurrentiel actuel et projeté		<u>IV ENJEUX</u>	139
Actualisation du recensement			
Mise à jour de l'étude de potentiel commercial		<u>V PREMIERES PISTES DE SCENARIO</u>	143
Orientations			
C. VOLET ÉCONOMIQUE	49	<u>VI ANNEXES</u>	147
Actualisation du contexte concurrentiel actuel et projeté			
Actualisation du recensement			
Analyse de la demande de 2014 à 2016			
Mise à jour de l'étude de potentiel économique			
Orientations			

RAPPORT FINAL DE LA PHASE 1 «MISE À JOUR DU DIAGNOSTIC»

Le diagnostic a été structuré selon les 3 objectifs fondamentaux du renouvellement urbain et social du quartier des Tarterêts dans les 10 ou 15 prochaines années.

1 - Diversifier le parc immobilier pour aboutir à une vraie mixité sociale permettant de parler d'un quartier populaire capable d'accueillir toutes (ou presque) les catégories sociales.

2 - Rendre le quartier le plus actif possible pour créer des emplois et renforcer son attractivité, y compris résidentielle.

3 - Créer une trame verte support de biodiversité et d'usages multiples pour les habitants du quartier

I. VERS UN QUARTIER POPULAIRE

PRÉAMBULE

Ce document correspond au rapport final de la phase 1 de la mission intitulée «mise à jour du diagnostic». Il est précédé d'un compte-rendu cartographié de la réunion avec Monsieur le Maire, qui s'est tenue le Jeudi 28 Juin 2017, en présence de :

Jean Pierre Bechter

Adeline Hebert : directrice adjointe du cabinet du maire

Pascal Boistel : directeur du cabinet du maire

Virginie Havard : cabinet du maire

Daniel Arnault : directeur général des services

Catherine Vierne : responsable du service urbanisme opérationnel

Evelyne Gauthier : directrice de l'aménagement urbain

Ruben Brinton : chargé d'opération



- ① - CONSTRUCTION DE L'INTERNAT DE LA RÉUSSITE
- ② - RECONSTITUTION PARTIELLE DU FOYER ADOMA:
150 logements (studios)
- ③ - LOCALISATION DU SMR
- ④ - OPÉRATION TIROIR RÉALISÉE PAR NEXITY CONSISTANT A:
Phase 1
Reconstruire 33 logements pour le logement francilien
Implantation de La Poste en rdc
Phase 2
Construction d'environ 75 logements en accession et implantation des commerces en rdc
- ⑤ - CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DES LOGEMENTS AVEC L'IMPLANTATION DE LA MÉDIATHÈQUE EN RDC.
Dépôt du PC en octobre (?)
- ⑥ - FONDATION DASSAULT
(Lot 2 de la ZAC de la Montagne des Glaises)



LES TARTERETS, Corbeil-Essonnes

04 Juillet 2017

LES 6 "COUPS PARTIS" (réunion 28 juin 2017)

 PERIMETRE DU QPV
 PERIMETRE ZAC
 Echelle (A2) : 5 000 ème





① - SECTEUR HAUT BLUM
Démolition de 248 logements locatifs sociaux (tours 24,36,37,38) appartenant au Logement Francilien

② - SECTEUR CEZANNE-RENOIR
Démolition de 237 logements locatifs sociaux (tours 6,11,12,13) appartenant au Logement Francilien

③ - FOYER ADOMA
Démolition de 288 chambres

DEMOLITION TOTALE
485 LOGEMENTS SOCIAUX
288 CHAMBRES ADOMA



- ①- CONSTRUCTION DE L'INTERNAT DE LA RÉUSSITE
- ②- MOSQUÉE : AGRANDISSEMENT DU PARKING
- ③- DÉMOLITION DU GYMNASE DES HAUTS-TARTERÈTS
- ④- IMPLANTATION D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC A DEFINIR DANS L'ANCIENNE CHAUFFERIE
- ⑤- CRÉATION D'UNE SALLE DE FÊTES (EMPLACEMENT A DEFINIR)
- ⑥- DÉMOLITION DE LA CRÈCHE DES GALOPINS OU REUTILISATION A DEFINIR
- ⑦- MÉDIATHÈQUE
- ⑧- CONSTRUCTION D'UN DEUXIÈME TERRAIN DE FOOTBALL (90x120m) : OÙ L'IMPLANTER ?

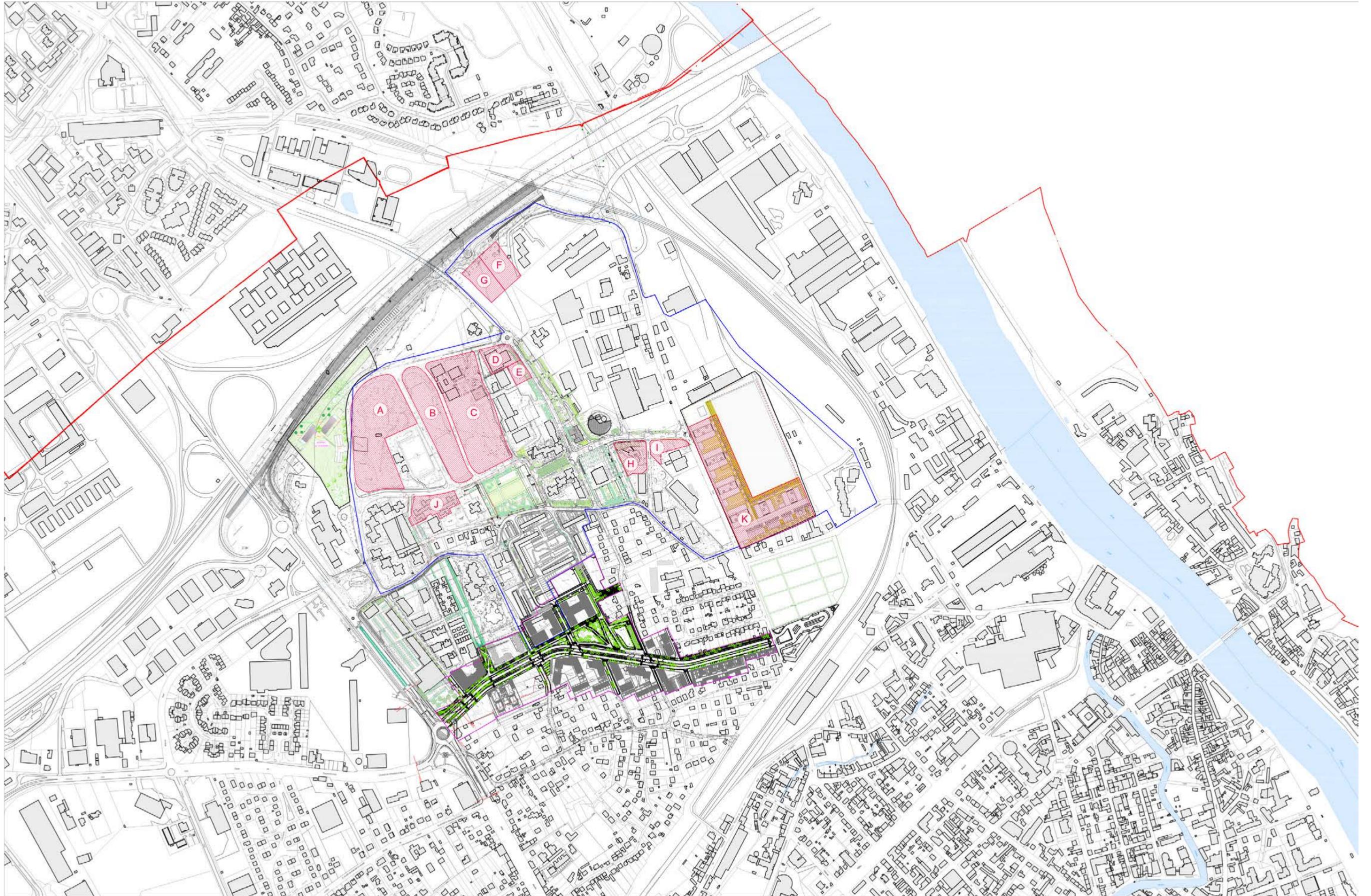
TABLEAU DE FONCIER CONSTRUCTIBLE ET DU POTENTIEL DE LOGEMENTS NEUFS

	INDICE	PROPRIETAIRE	SURFACE TERRAIN (m ²)	SURFACE CONSTRUCTIBLE (m ²)	COS BRUT	SDP (1)	LOGEMENTS (70m ² /log.)
QPV	A	commune	23 712	16 598	0,5	6 224	89
	B	copropriété	12 990	10 392	1,5	11 691	167
	C	baillleurs	23 548	11 774	1,5	13 245	189
	D (gymnase)	commune	3 408	3 408	1,5	3 825	54
	E	commune	1 584	1 584	1,5	1 782	25
	F (Logial)	baillleurs	4 330	4 330	1,5	4 871	70 (R+2)
	G (entrée de ville)	GPS + privé	4 038	2 423	1,5	2 725	39
	H (démolition foyer)	ADOMA	4 030	4 030	2	6 000	85
	I (transfo.)	commune	2 170	1 800	2	2 700	38
	J (4 tours)	logement francilien	4 613	3 229	2	4 843	69
	K (proodreed)	SCI	29 111	20 378	1,8	27 509	392 (328)
	TOTAL QPV	-	113 534	79 946		85 415	1 217
Hors QPV	ZAC Glaises	GPA				3851(2)	55
	TOTAL hors QPV	-	0	0		3 851	55
TOTAL général			113 534			89 266	1272 (3)

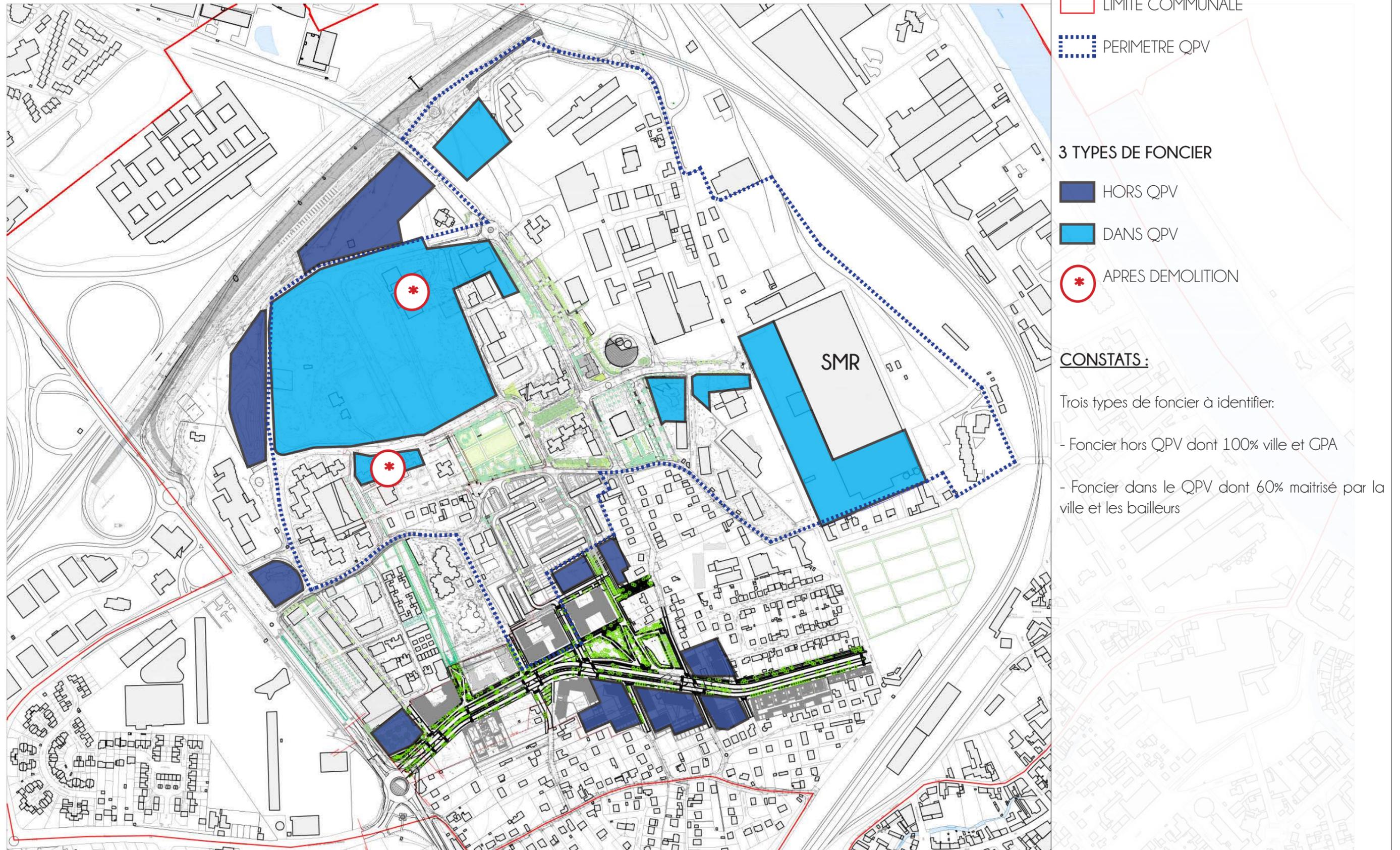
(1) SDP = (surface constructible x cos brut) x 0,75

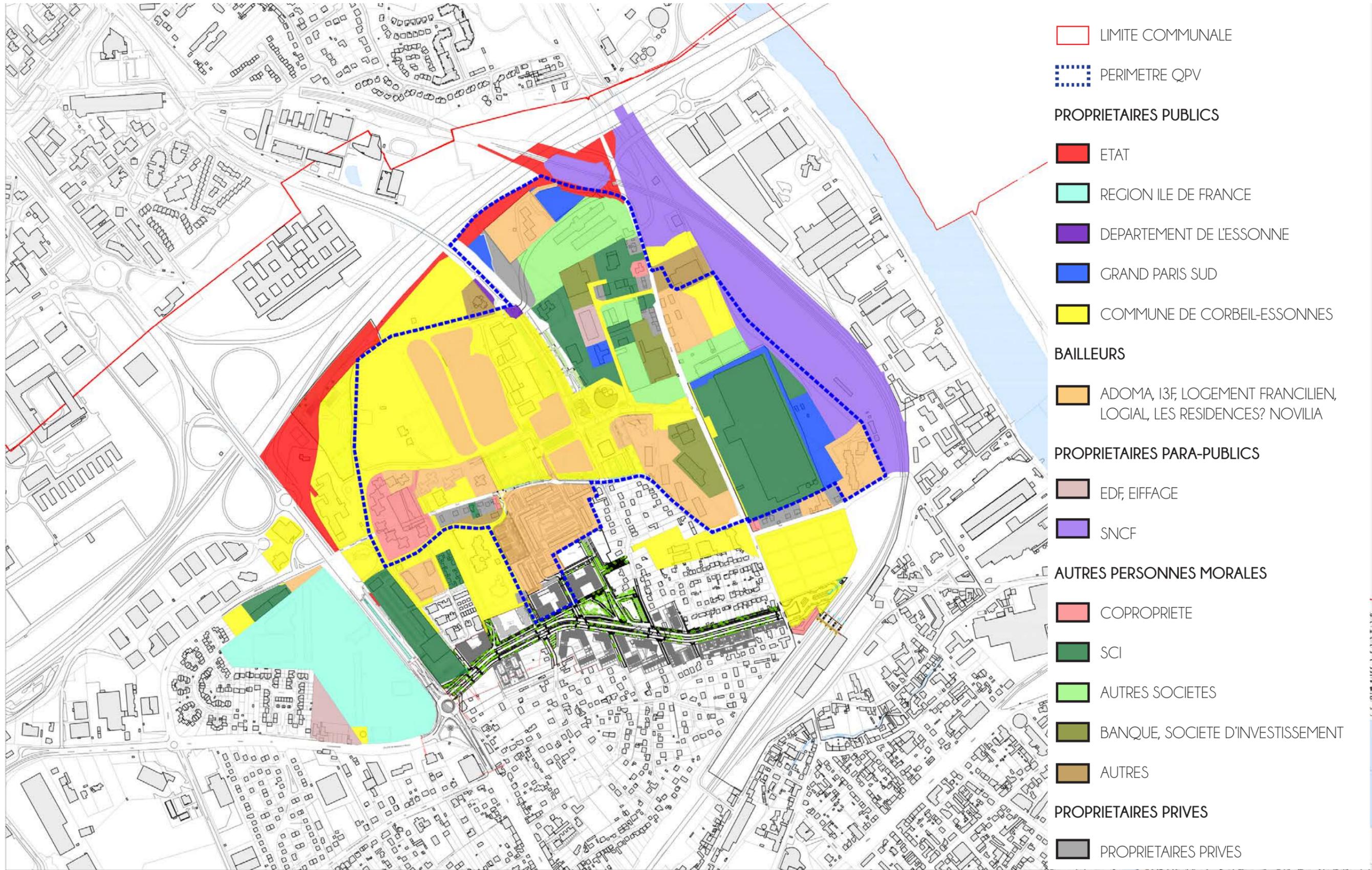
(2) Sauf si avenant au TCA de la ZAC

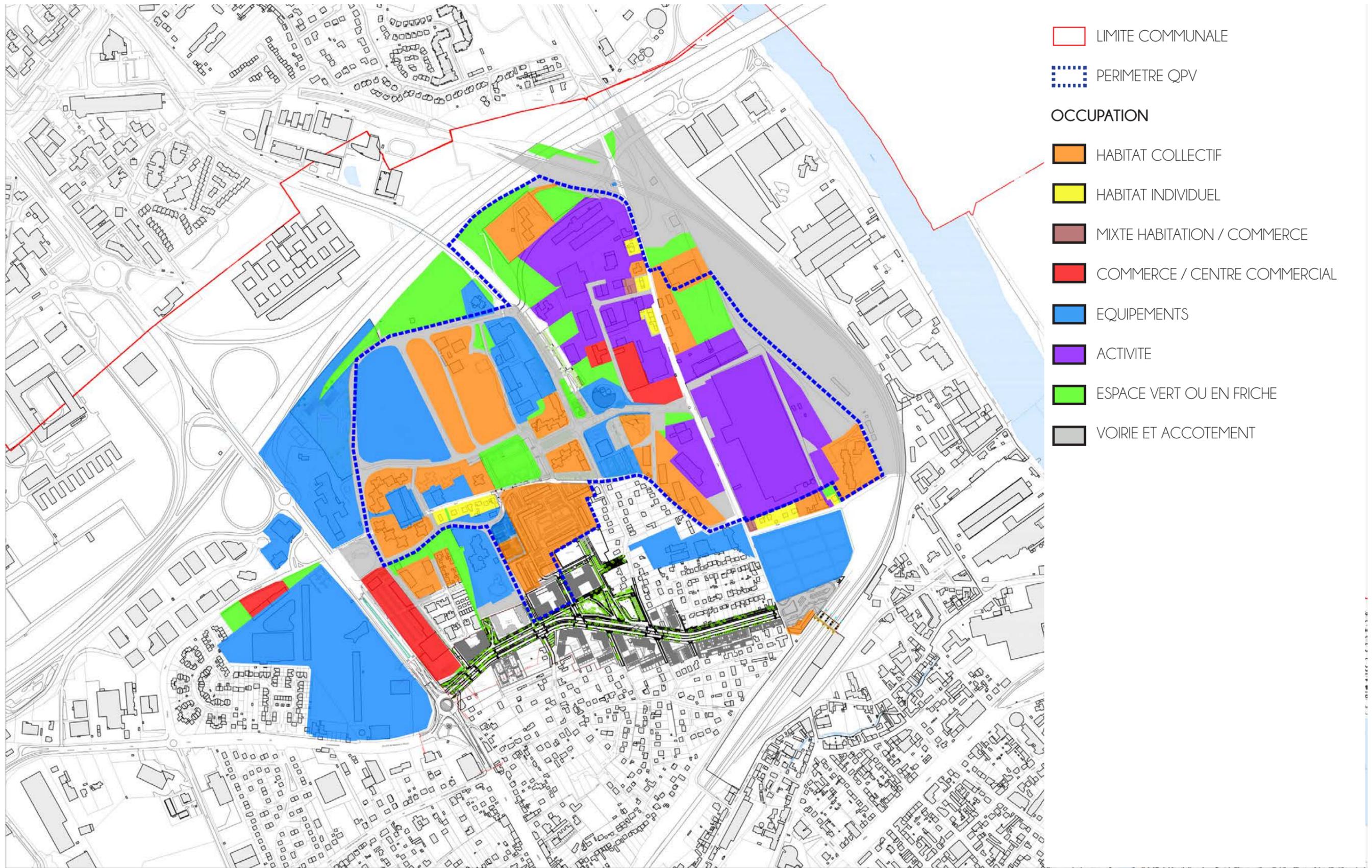
(3) dont 485 logements sociaux "reconstitués" > 857 logements en accession, soit environ 2 000 habitants supplémentaires



Foncier disponible

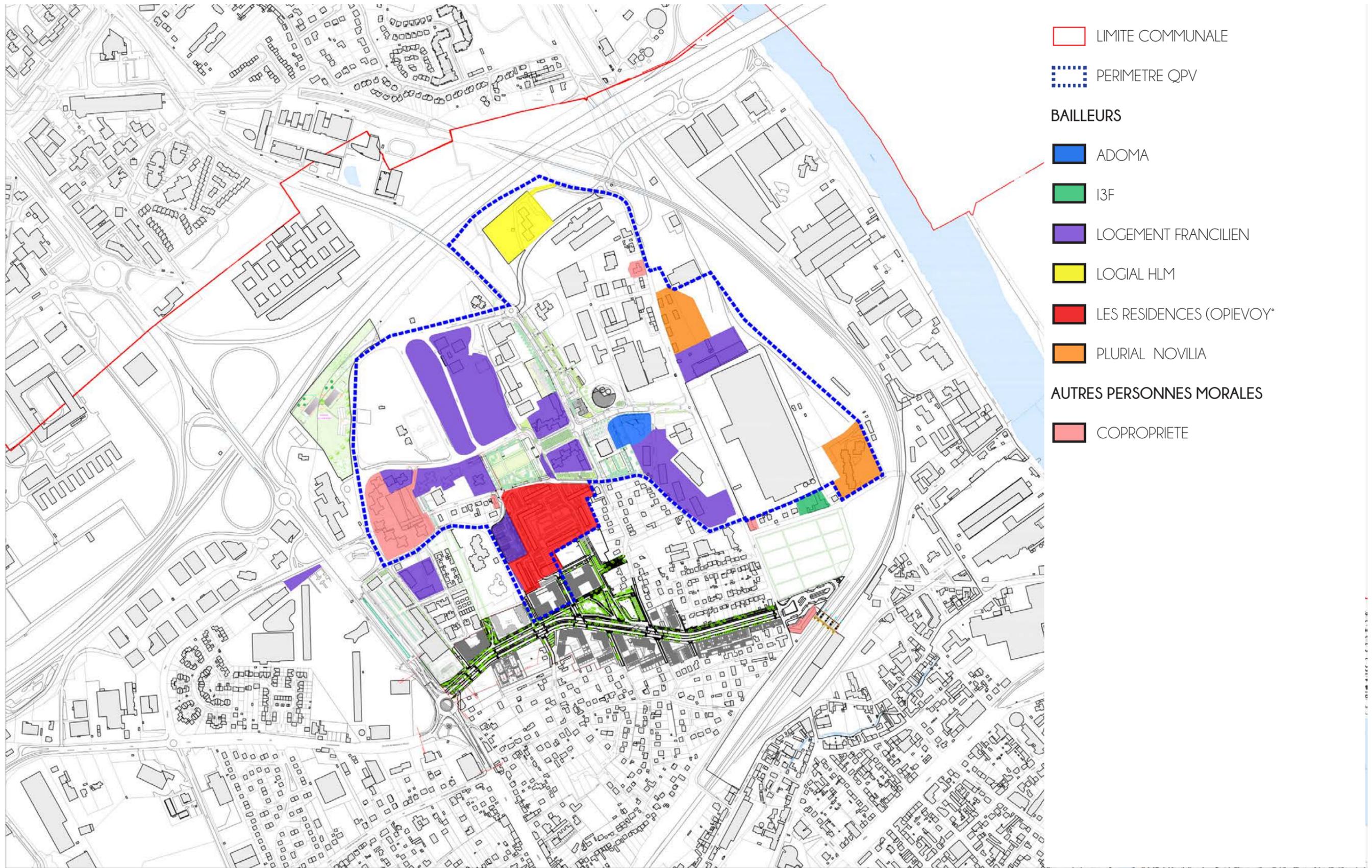






- LIMITE COMMUNALE
- PERIMETRE QPV
- OCCUPATION**
- HABITAT COLLECTIF
- HABITAT INDIVIDUEL
- MIXTE HABITATION / COMMERCE
- COMMERCE / CENTRE COMMERCIAL
- EQUIPEMENTS
- ACTIVITE
- ESPACE VERT OU EN FRICHE
- VOIRIE ET ACCOTEMENT





Contexte et situation

CONSTAT : PARADOXE D'UN QUARTIER BIEN DESSERVI MAIS ENCLAVÉ

Situé entre 2 routes nationales, au Nord la N104 à l'Ouest la N7, et les voies du RER D au Sud et à l'Est le quartier des Tarterêts est cerné par les infrastructures de transport.

Néanmoins ces infrastructures majeures difficiles à franchir, créent des coupures entre le quartier et son environnement, les connexions entre le quartier et le réseau routier restent difficiles et parfois confidentielles (ouvrage d'art, voie étroite ou à sens unique).

De part cette position les Tarterêts bénéficient de la présence de 2 gares RER à proximité : Corbeil-Essonnes (1,1km de la mairie de quartier des Tarterêts) et le Bras de Fer- Génopôle (1,6km de la mairie des Tarterêts). Ces infrastructures assurent ainsi à une échelle macro une bonne desserte tant par le réseau routier majeur que les transports structurants. Au-delà des 2 gares proches, les Tarterêts sont desservis par des lignes fortes de bus (401, 402, 405) offrant de bonnes fréquences sur une amplitude large vers la gare de Corbeil-Essonnes au sud et vers Evry au Nord. Cependant se déplacer en transport public à l'intérieur du quartier reste plus difficile, notamment sur les liaisons est-ouest et au sud du quartier.

Concernant les voies de circulation routières l'enquête réalisée a montré que les axes et carrefours restent fluides, néanmoins le réseau de voirie reste d'un maillage complexe peu lisible. L'enquête portant sur le stationnement montre que le stationnement sur voirie n'est généralement pas saturé à l'exception notable du vendredi midi et après-midi aux alentours de la mosquée où on dénombre près de 500 véhicules en stationnement, sans que les capacités légales existent sur voirie. Cette situation exceptionnelle qui se répète chaque semaine porte des conséquences sur la circulation automobile mais aussi pour les bus et les piétons.

ENJEUX : SAISIR L'ARRIVÉE DE NOUVELLES INFRASTRUCTURES

La mise en service du TZen4 qui dessert la Montagne des Glaizes au sud du quartier et la RN7 à l'ouest constitue une offre nouvelle qui se substituera en partie à la ligne 402. Le TZen4 avec 3 stations desservira bien le sud du quartier en revanche sur la RN7, il n'y a pas de station entre le lycée Robert Doisneau et le CHSE. Le TZen4 s'accompagne de voies cyclables facilitant l'usage du vélo mais qui ne gommeront pas l'obstacle du relief.

Par ailleurs, le réaménagement de la gare de Corbeil et de son quartier avec pour objectif de fluidifier le franchissement des voies ferrées représente aussi une opportunité pour le quartier.

Assurer de bonnes liaisons piétonnes vers les stations du TZen et la gare de Corbeil constitue à ce titre un enjeu majeur.

PISTES

Atouts :

- Bonne liaison avec Paris depuis deux gares RER : Corbeil-Essonnes et le Bras de Fer
- Offre bus conséquente sur les deux axes ouest (402) et est (401)

Faiblesses :

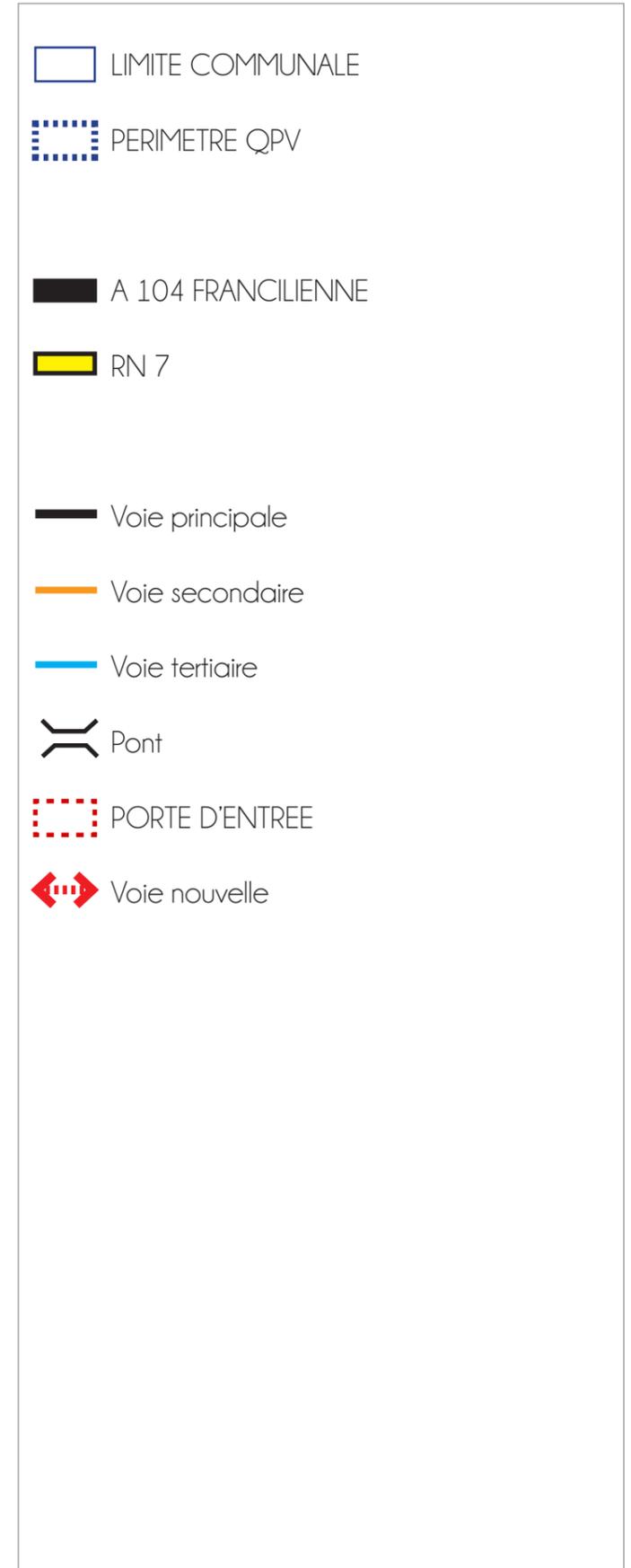
- Unidirectionnalité au centre du quartier (itinéraires dissociés des lignes 301 et 405) qui contraint les déplacements (faiblesse d'offres et problème de direction)
- Absence d'offre bus au sud du quartier
- 15 à 30mn de marche pour rejoindre une des deux gares

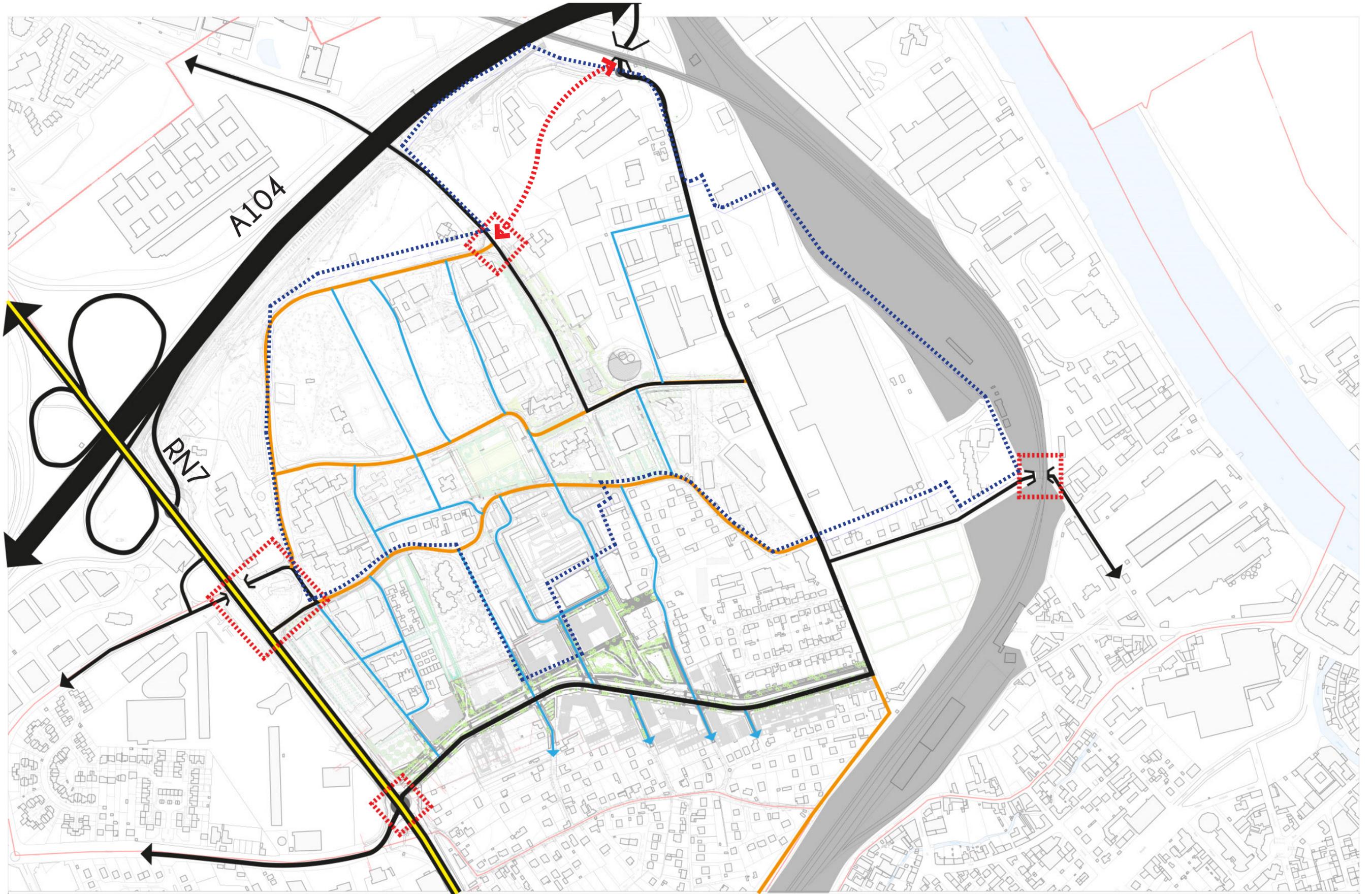
Opportunités :

- Projet Tzen 4 et son offre pour la rue de la Montagne des Glaizes située au sud du quartier

Menaces :

- Conception du projet Tzen sur la RN7 qui n'améliore pas la perméabilité avec le quartier.





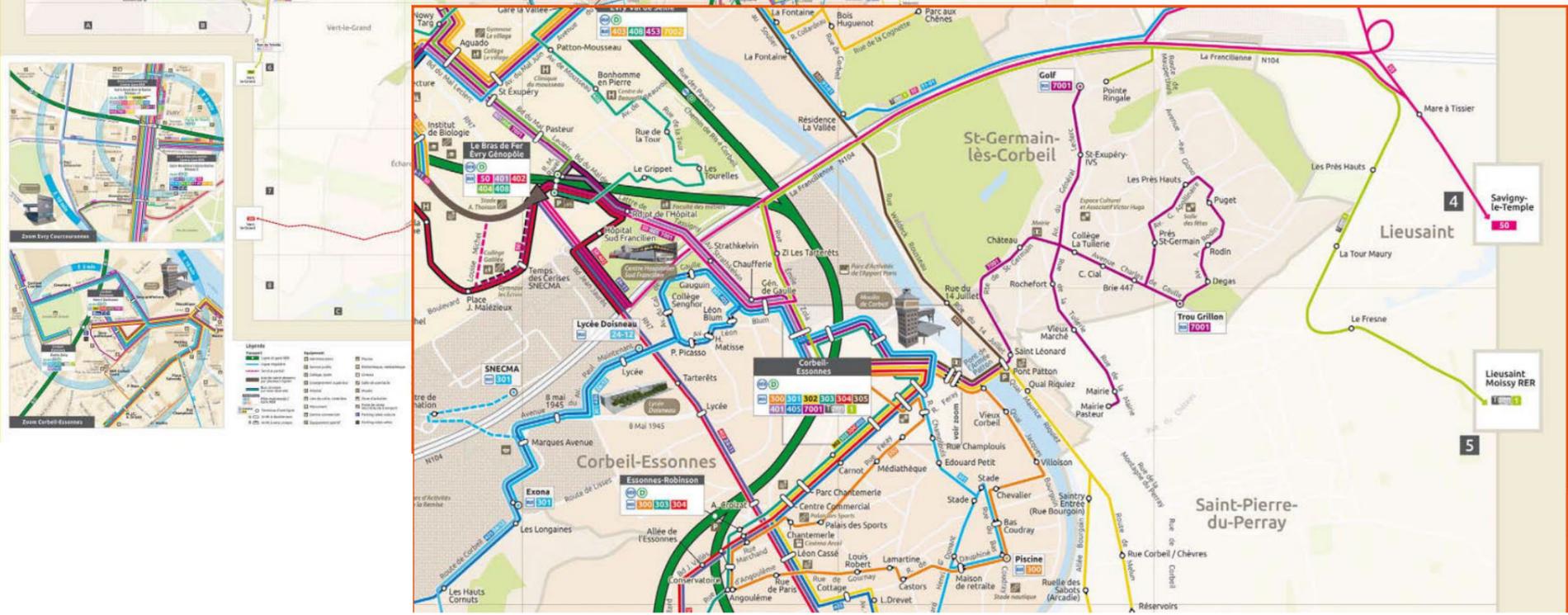
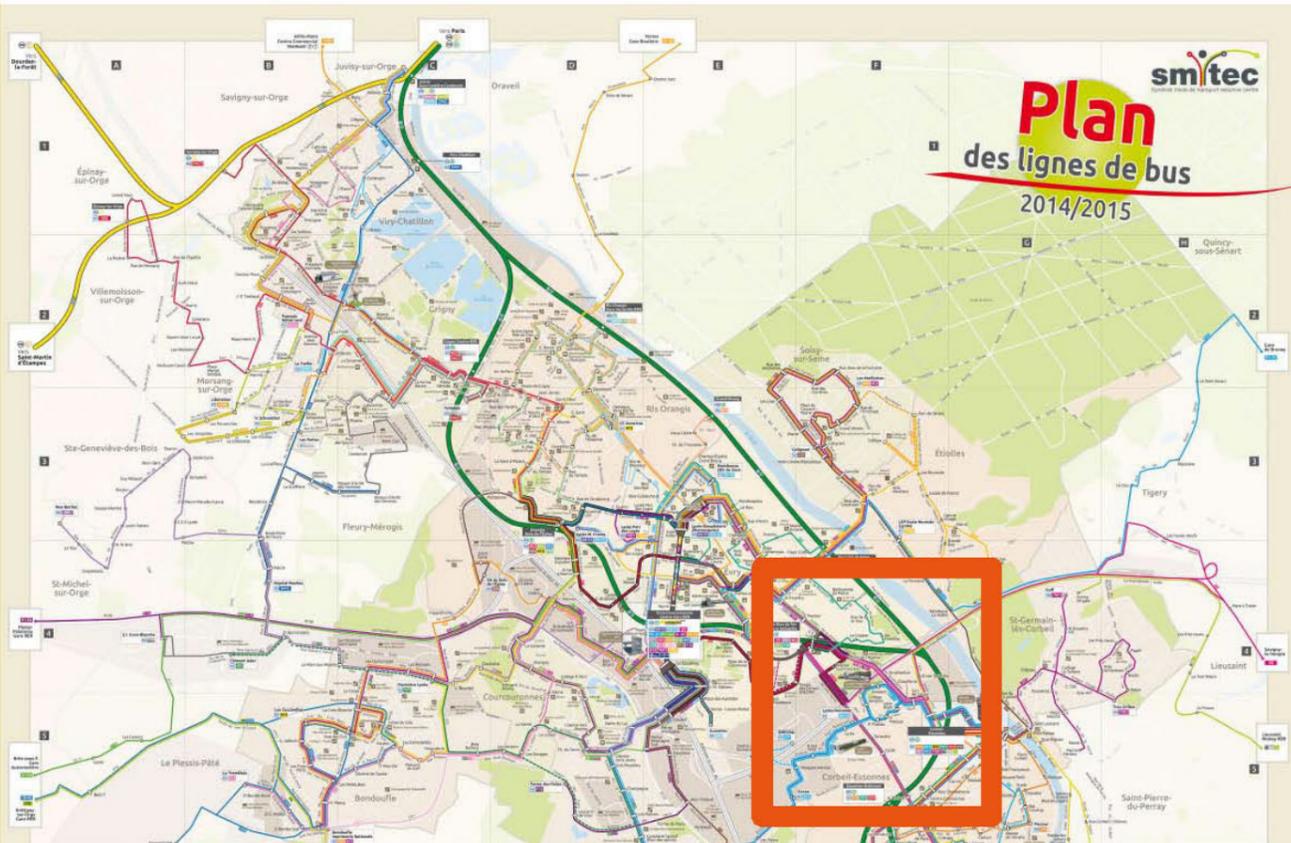
LES TARTERETS, Corbeil-Essonnes

28 Juin 2016

Echelle (A3) : 5 000 ème



Les réseaux de transport disponibles sur le territoire du SMITEC



- Le Syndicat Mixte de Transport Essonne Centre (SMITEC) organise les réseaux de transport des **13 communes** de son territoire, dont Corbeil-Essonnes fait parti.

◀ Plan des réseaux.
 ▶ Zoom sur les Tarterets et ses environs.

L'offre de transport public ferroviaire disponible au sein des Tarterêts

▪ **Le RER D, axe de transport lourd majeur**



- 2 Gare donnant accès au RER D sont situées près du quartier des Tarterêts : Corbeil-Essonnes et le Bras de Fer - Evry Genopole.

▪ **Le RER D, en chiffre**

550 000
VOYAGEURS PAR JOUR

59 GARES
DESSERVIES PAR LA LIGNE

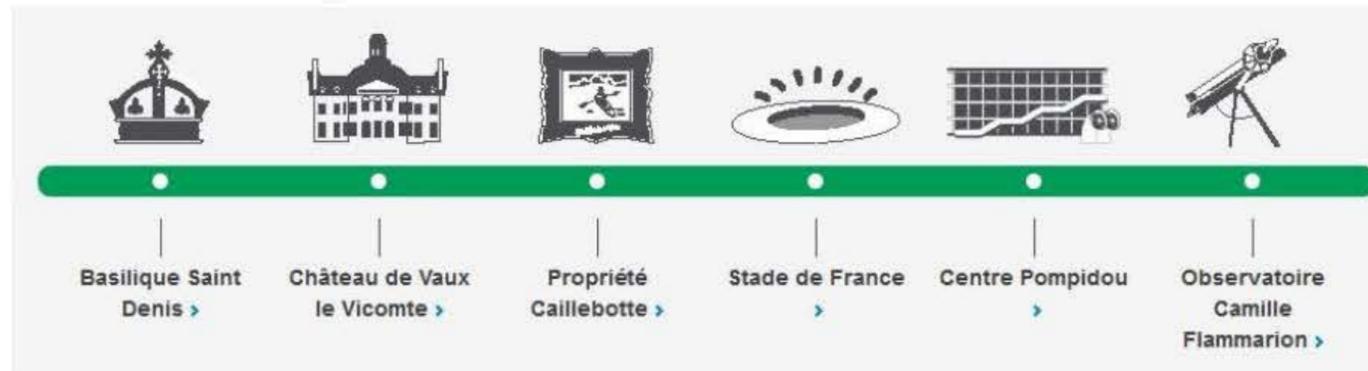
450
TRAINS / JOUR

- Le RER D offre une liaison régulière avec Paris depuis Corbeil-Essonnes et le Bras de Fer.

Corbeil-Essonnes ⇄ Châtelet – les Halles : 47mn

Le Bras de Fer ⇄ Châtelet – les Halles : 44mn

▪ **Le RER D, en destination**

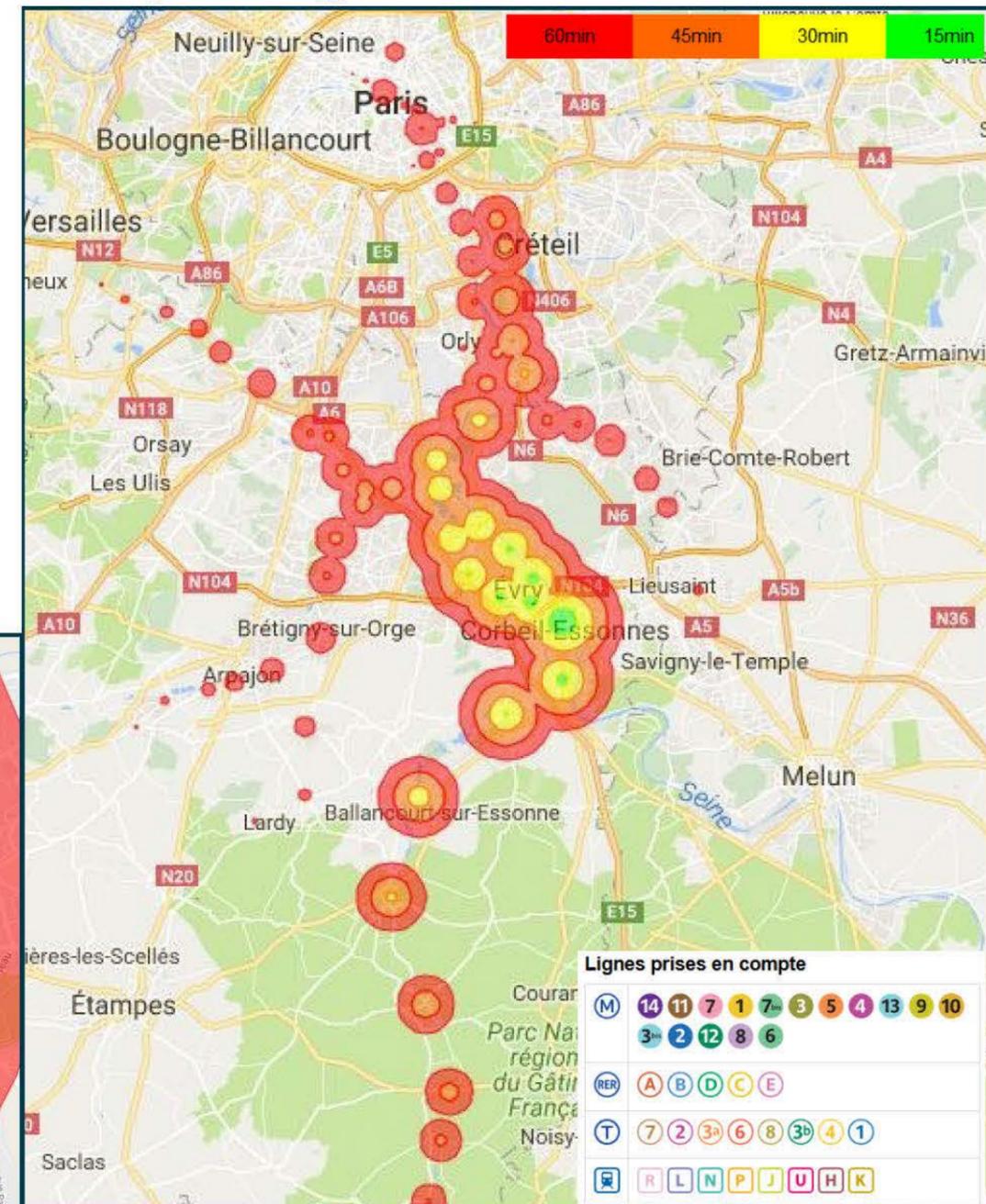


- Il dessert des lieux attractifs tels que la Gare de Lyon, la Gare du Nord, Châtelet – les Halles et de nombreux autres lieux d'intérêt touristique.

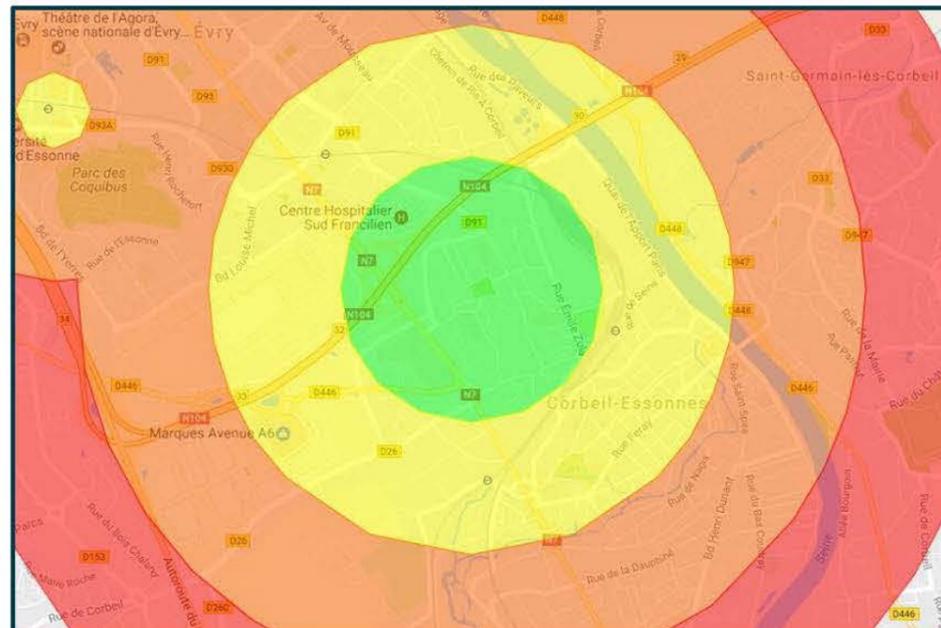
Les possibilités de déplacement liées au RER D

- Les isochrones permettent d'évaluer les destinations envisageables en moins d'une heure a partir d'un point d'origine déterminé.
- Ces estimations prennent en compte un temps d'attente en gare, un temps d'arrêt à chaque station, la vitesse des train et la vitesse de marche mais elles ne prennent pas en compte les lignes de bus.
- **A partir de la gare RER de Corbeil-Essonnes, Paris est atteignable entre 45mn et 1h.**
- **A partir de la Mairie des Tarterêts les gares du Bras de Fer et de Corbeil-Essonnes sont atteignables à pieds entre 15mn et 30mn.**

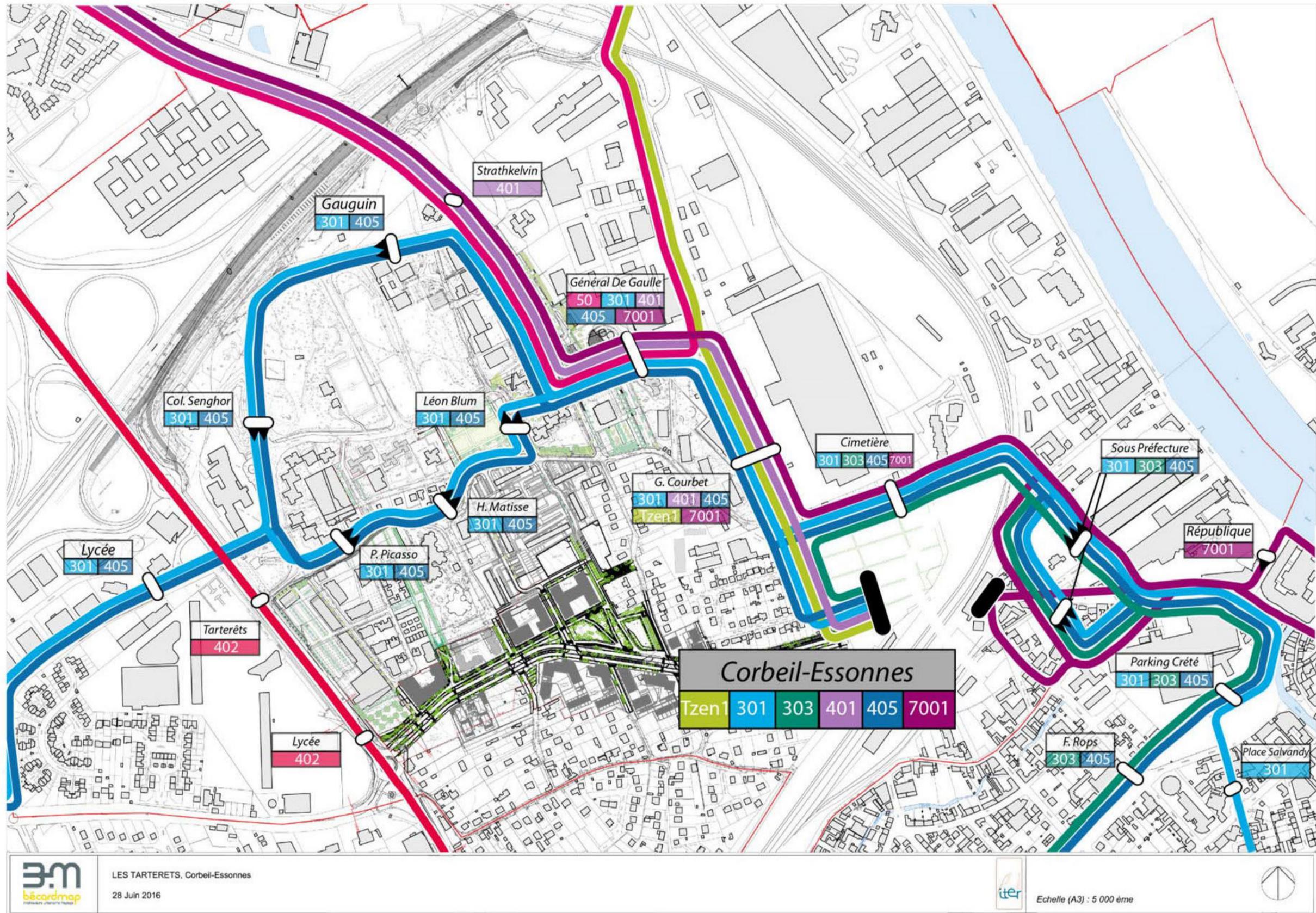
▪ **Isochrone transport en commun depuis la gare de Corbeil-Essonnes**



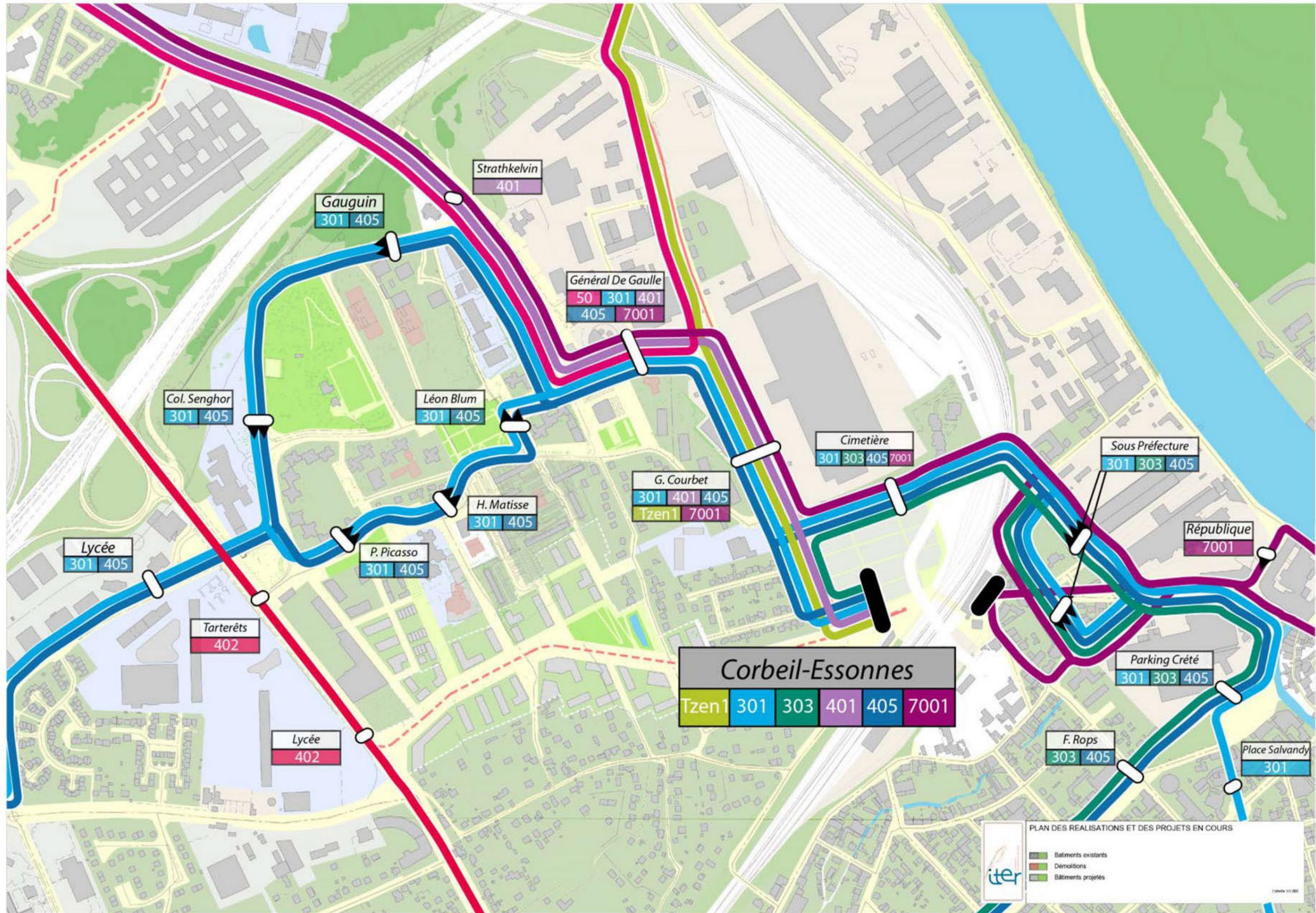
▪ **Isochrone transport en commun depuis la Mairie des Tarterêts**



L'offre de transport public routier disponible au sein des Tarterêts



L'offre de transport public routier disponible au sein des Tarterêts

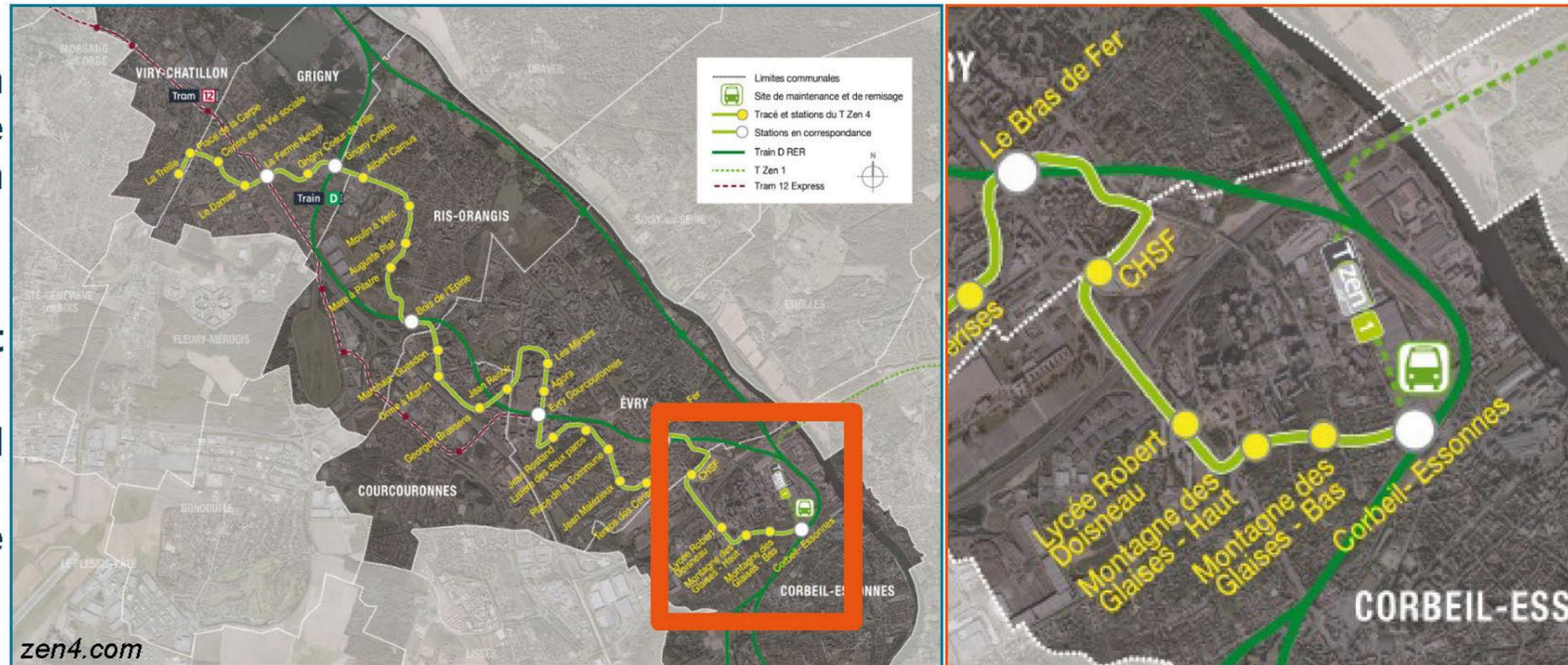


L'offre de transport public routier disponible au sein des Tarterêts

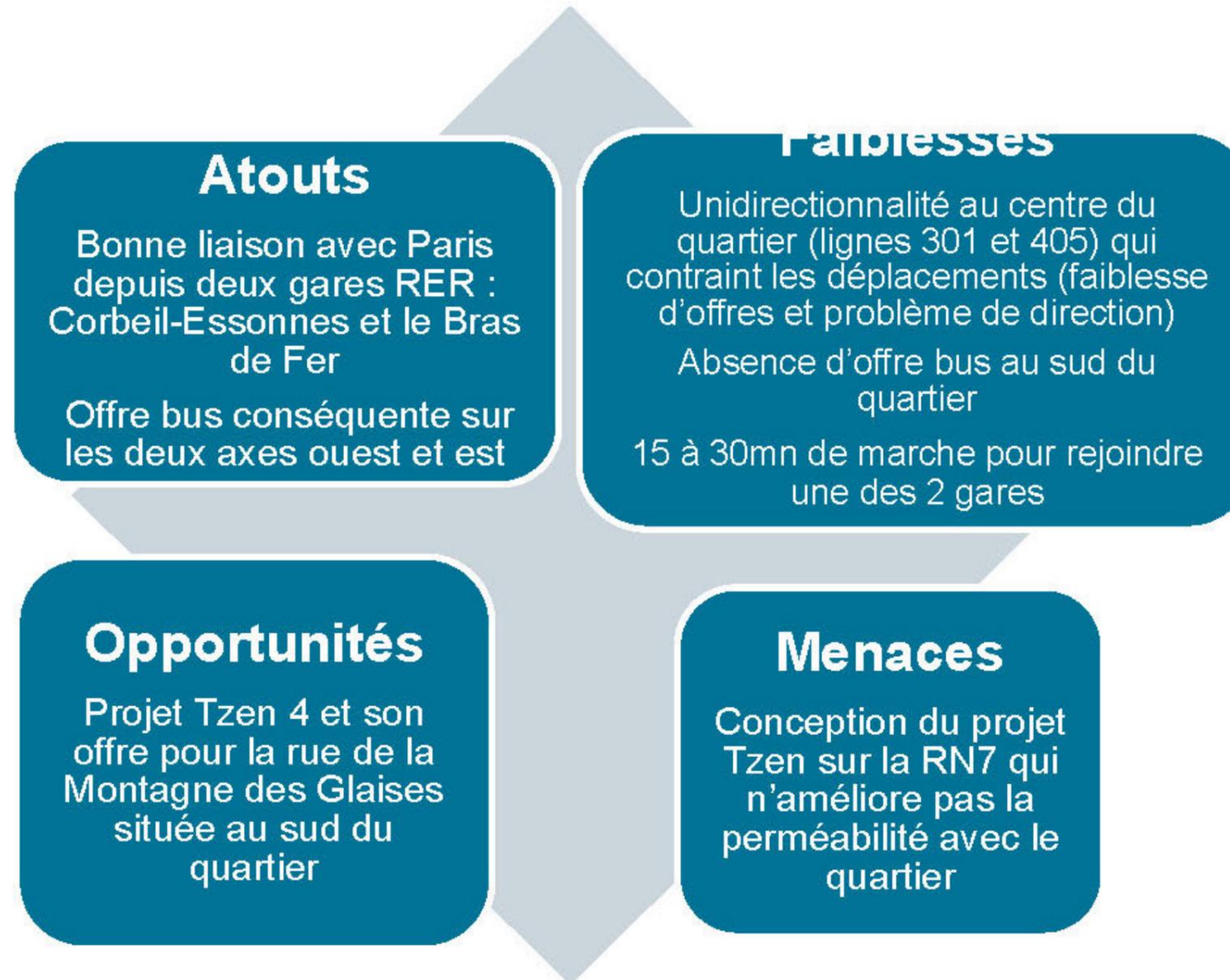
Ligne	Réseau / Exploitant	Terminus 1	Terminus 2	Lieux importants desservis	Arrêts desservis aux Tarterêts	Jours de fonctionnement	Premier départ (en semaine)	Dernier départ (en semaine)	Amplitude	intervalle	Passages par heure minimum	Passages par heure maximum
Tzen 1	Sénart Bus	Lieusaint Moissy gare RER	Gare RER de Corbeil-Essonnes	IUT Sénart Fontainebleau	Gustave Courbet	L à D	04:41	23:17	18:36		4	9
50	Sénart-Express	Evry Courcourronnes gare RER	Lieusaint Moissy gare RER	Bras de Fer gare RER Rond Point de l'Hôpital (Hôpital Sud Francilien) IUT Sénart Fontainebleau Savigny Nandy gare RER	Général de Gaulle ZI les Tarterêts	L à S	05:30	21:10	15:40:00		1	3
301	Keolis Seine Essonnes	Terminal David Douillet - Le Coudray-Montceaux	Exona - Lisses SNECMA - Corbeil-Essonnes	Gare RER de Corbeil-Essonnes Lycée Doisneau - Corbeil-Essonnes	Cimetière Gustave Courbet Général de Gaulle Gauguin Collège Senghor	L à D	05:05	21:39	16:34:00		1	2
303	Keolis Seine Essonnes	Gare RER de Moulin-Galant	Gare RER de Corbeil-Essonnes	Gare RER Essonnes-Robinson Centre Commercial	Cimetière	L à D	05:07	22:47	17:40:00		3	6
401	TICE	Rue Berlioz - Saint-Michel-sur-Orge	Gare RER de Corbeil-Essonnes	Every Courcourronnes Centre Bras de Fer gare RER Rond Point de l'Hôpital (Hôpital Sud Francilien)	Strathkelvin Général de Gaulle Gustave Courbet	L à D	04:54	23:12	18:18:00		4	7
402	TICE	La Treille - Viry-Châtillon	Terminal David Douillet - Le Coudray-Montceaux	Grigny Centre RER Orangis Bois de l'épine RER Lycée Georges Brassens - Courcourronnes Every Courcourronnes Centre Bras de Fer gare RER Hôpital Sud Francilien	Tarterêts RN7 - Lisses (Lycée Doisneau)	L à D	04:37	22:16	17:39:00		3	5
405	TICE	Henri Dunant - Corbeil-Essonnes	Bois de l'épine RER - Ris-Orangis	Centre Commercial Lycée Doisneau - Corbeil-Essonnes Every Courcourronnes Centre Lycée du Parc des Loges - Evry	Cimetière Gustave Courbet Général de Gaulle Léon Blum Henri Matisse Pablo Picasso	L à D	05:16	21:54	16:38:00		3	5
7001	Cars Sœur	Trou Grillon - Saint-Germain-lès-Corbeil	Gare RER de Corbeil-Essonnes	Rond Point de l'Hôpital (Hôpital Sud Francilien) Gare d'Evry Courcourronnes Lycée des Loges - Evry	Cimetière Gustave Courbet Général de Gaulle	L à S	06:52	19:55	13:03:00		6 par jour	
N135	SNCF	Villeneuve-Saint-Georges Noctilien	Gare RER de Corbeil-Essonnes		Tarterêts	L à D					3 A/R par nuit	
N144	SNCF	Gare de l'Est	Gare RER de Corbeil-Essonnes		Tarterêts	L à D					10 A/R par nuit	

Le projet Tzen 4 et son arrivée prochaine

- Tracé de 14km,
- Intervalle de 4mn en heure de pointe et 8 à 10mn en heure creuse,
- 30 stations,
- De 5h à 1h, soit 20h d'amplitude,
- A terme il remplacera l'actuelle ligne 402.

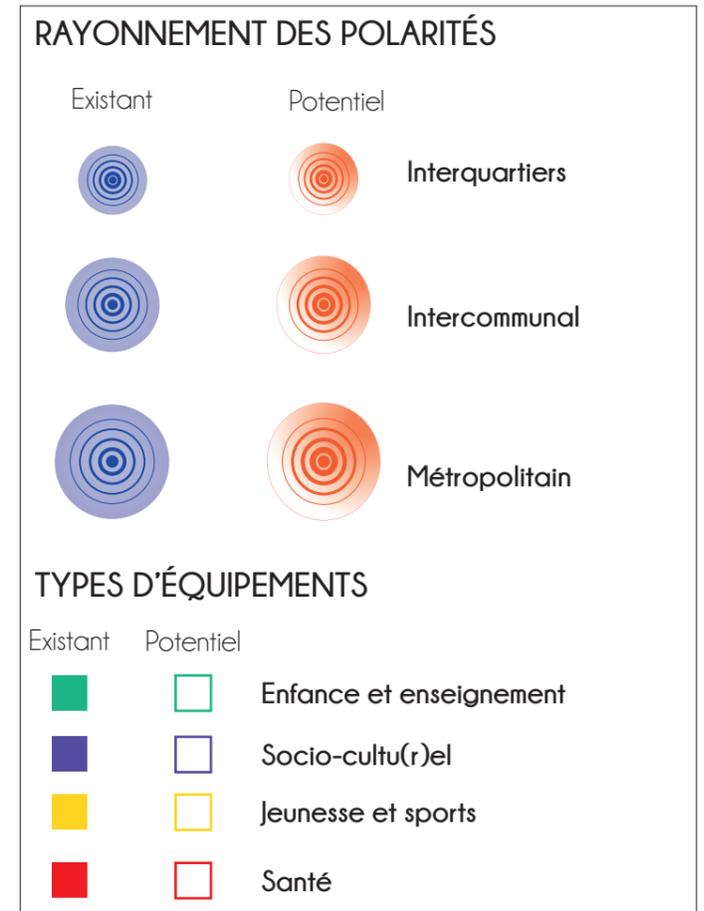
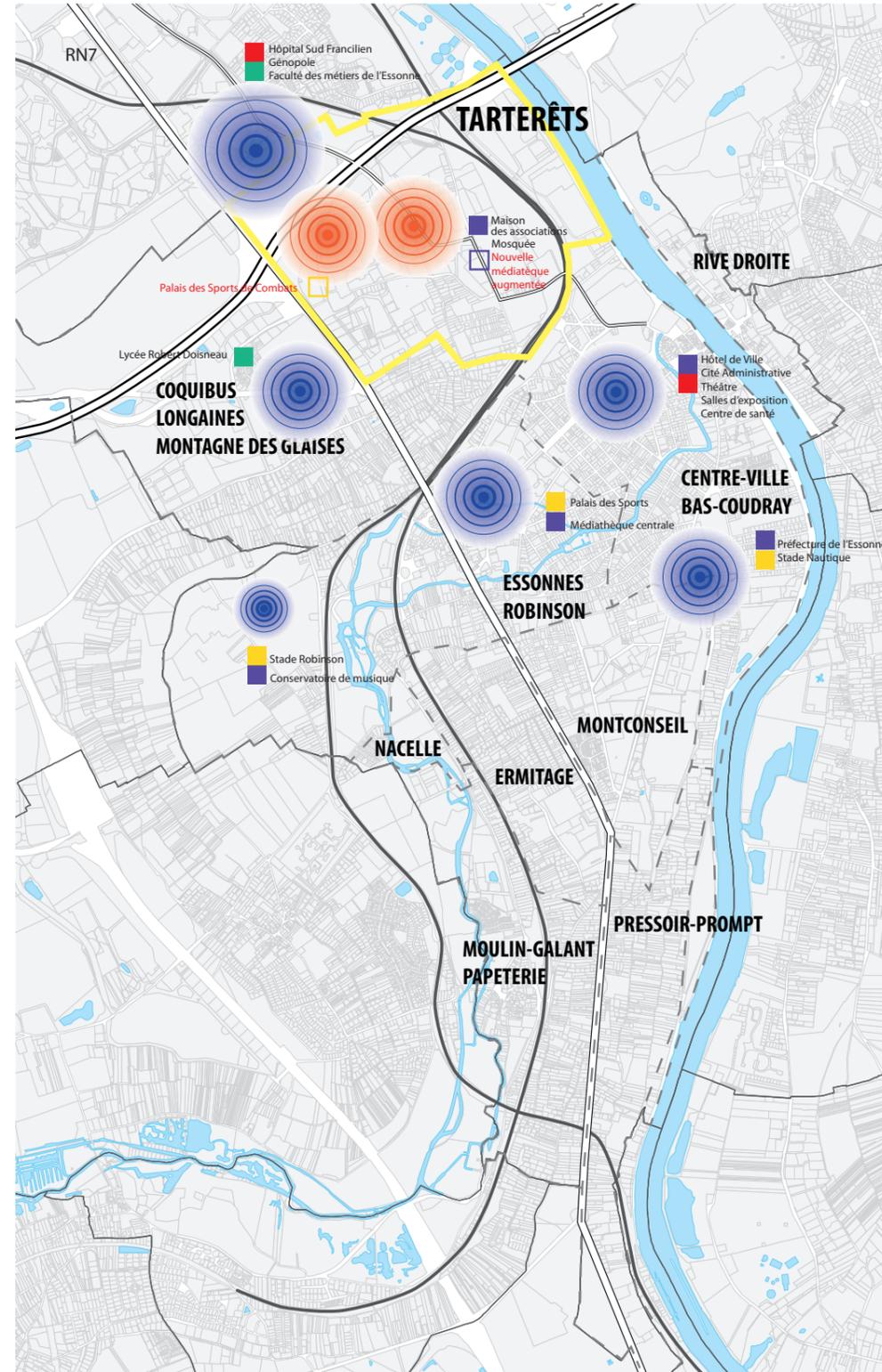
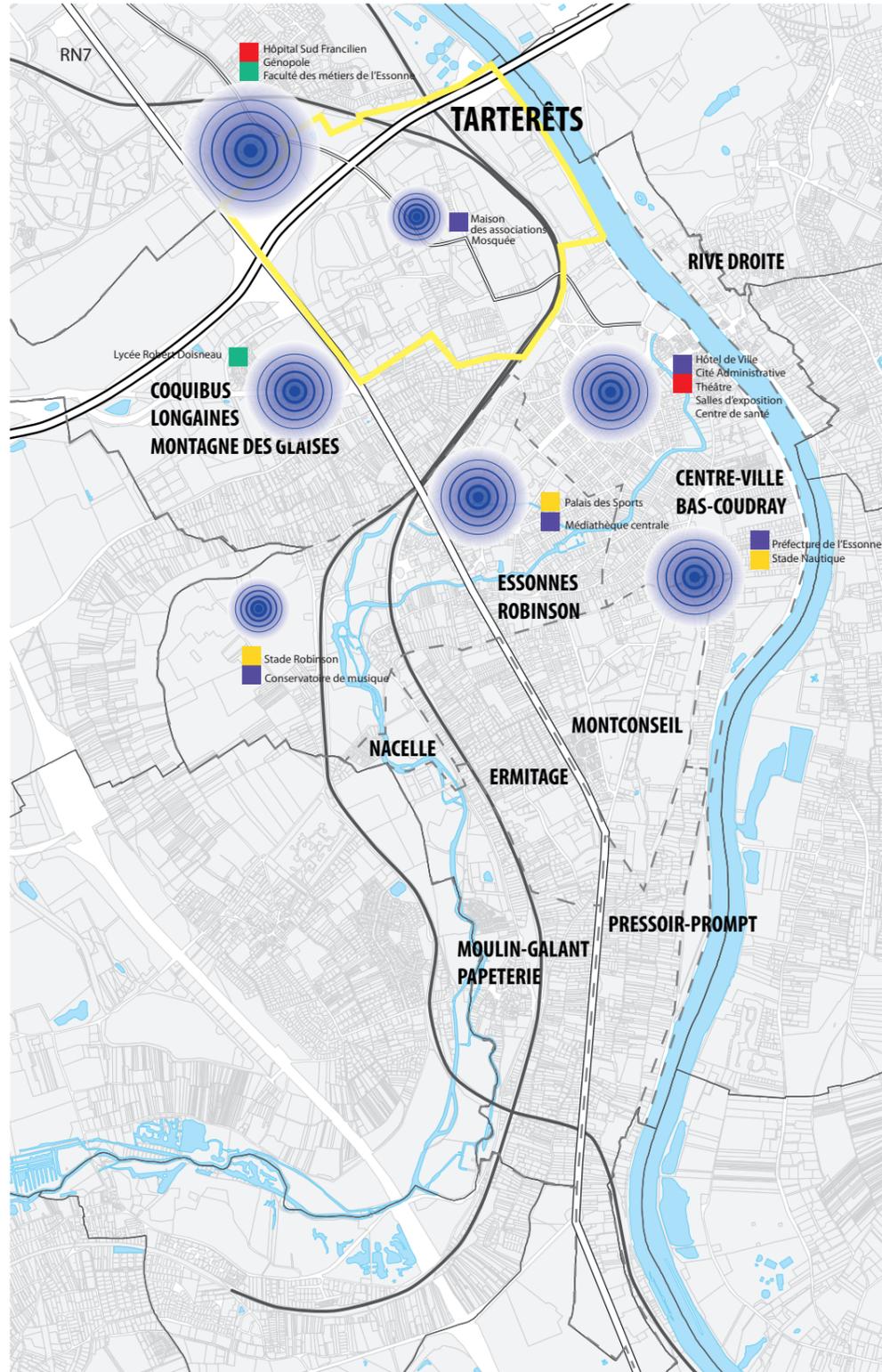


- Le projet de Tzen 4 semble oublier totalement la partie Nord, Nord-Est du quartier des Tarterêts mais il va permettre la desserte de la partie Sud qui, actuellement, ne dispose d'aucune offre.
- Les arrêts Montagne des Glaises – Haut et Montagne des Glaises – Bas vont permettre de combler le manque actuel de desserte.

Synthèse

II. VERS UN QUARTIER ACTIF

INSCRIRE LES TARTERETS DANS LE RÉSEAU DES POLARITÉS EXISTANT



■ UN QUARTIER QUI RAYONNE ESSENTIELLEMENT PAR SES FRANGES

De nombreux équipements métropolitains ou intercommunaux implantés en frange mais sans que le quartier en tire profit d'un point de vue animation, visibilité ou attractivité

■ POTENTIEL POUR RAYONNER DE L'INTÉRIEUR À VALORISER ET RENFORCER

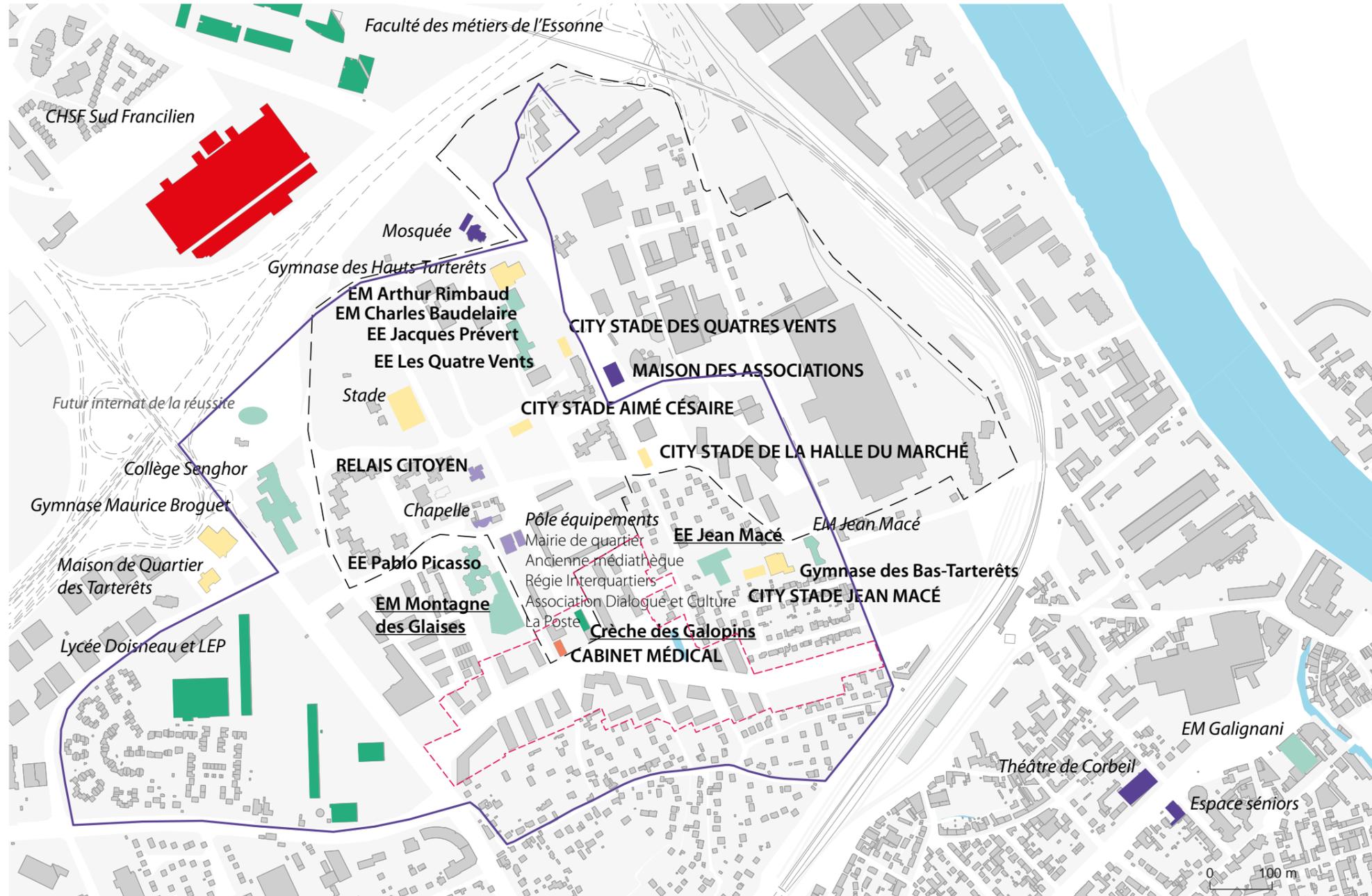
La MDA, la Mosquée et le marché sont autant d'attracteurs sur lesquels le projet pourra s'appuyer pour mieux insérer le quartier dans son contexte et faire évoluer son image

■ ENJEUX : RAYONNER DE L'INTÉRIEUR POUR TRANSFORMER L'IMAGE DU QUARTIER ET ATTIRER DE NOUVEAUX MÉNAGES

Existant

Potentiel

IMPACTS DU PNRU SUR L'OFFRE ÉQUIPÉE



■ RENFORCEMENT DE L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

- Des interventions sur des équipements existants, notamment scolaires
- Une nouvelle offre équipée répondant aux besoins des habitants et tenant compte de l'opération de la ZAC de la Montagne des Glaises (Maison de Santé, Maison des Associations...)

■ UNE OFFRE À REMETTRE EN PERSPECTIVE DANS LE CADRE DU PROJET URBAIN

Les hypothèses de densification résidentielle interrogent l'offre équipée des Tarterêts, support d'une valorisation du cadre de vie quotidien et donc facteur d'attractivité

- Proposer une réflexion sur la reconstitution de l'offre scolaire : réinterroger l'offre sur le plan programmatique et spatial ;
- Renforcer l'offre socio-culturelle existante (MDA saturée ; préciser fonctionnement du relais citoyen ; reconstituer la médiathèque) et la compléter ;
- Mettre l'accent sur la requalification de l'offre sportive en lien avec la densification résidentielle et la programmation du parc (répondre à la situation de saturation et de vétusté de certains équipements et proposer une offre complémentaire)

RAYONNEMENT DES ÉQUIPEMENTS



IMPACTS DU NPNRU SUR L'OFFRE ÉQUIPÉE

- NOUVEL ÉQUIPEMENT
- Équipement démol/reconstruit
- Équipement réhabilité
- Non impacté

PISTES PROGRAMMATIQUES

HYPOTHÈSES DE LOGEMENTS

IMPACTS SUR LA PROGRAMMATION SCOLAIRE

IMPACTS SUR LA PROGRAMMATION SPORTIVE ET LUDIQUE

IMPACTS SUR LA PROGRAMMATION SOCIO-CULTURELLE

650
logements
+ 0 classe

Ecoles Bleues
31 classes
15 500 m²

Maintien de l'existant

Ecoles Bleues 15 classes 4500 m²
Nouveau GS 16 classes 5000 m²

- Reconfiguration des Ecoles Bleues
- Création d'un nouveau GS sur la parcelle Adoma
- Economie et valorisation du foncier

Nouveau gymnase
2 aires d'évolution (C et A)
dojo
2100 m²

Démolition/Reconstruction/Extension du gymnase des Hauts Tarterêts

Nouveau gymnase
1 aire d'évolution (C)
dojo
1800 m²

Démolition/Reconstruction du gymnase des Hauts Tarterêts

Nouveau gymnase
1 aire d'évolution (B)
400 m²

Adjonction gymnase scolaire mutualisable aux nouvelles écoles

Parc Gauguin
parcours sportifs
pratiques sportives libres
aires de pique-nique
aires de jeux

Nouvelle salle des fêtes interquartier
600 m²

Déménagement dans l'actuelle Maison de Quartier

Centre de loisirs
300 m²

Déménagement dans le nouveau gymnase

Centre de loisirs
300 m²

Déménagement dans le nouveau gymnase

ou

Centre de loisirs
300 m²

Déménagement dans le nouveau groupe scolaire

Médiathèque
500 m²

Reconstitution d'une offre équivalente dans le nouveau bâtiment à l'angle de la RN7 et de l'avenue Dassault

Pôle Socio-culturel
Maison de quartier
Café associatif
Locaux associatifs
Salle de spectacle
900m²

Création d'un espace socio-culturel dans la Chaufferie

Fabrique culturelle
Médiathèque
Café
Locaux associatifs
Salle de spectacle
Studio d'enregistrement
Espace de coworking
1300 m²

Offre culturelle augmentée dans la Chaufferie

Nouvelle maison de quartier
300 m²

Relocalisation dans RDC d'une nouvelle construction des Hauts Blum

Commerces et activité
500 m²

A l'angle de la RN7 et de l'avenue Dassault

900
logements
+ 2 classes

Ecoles Bleues 15 classes 4500 m²
Nouveau GS 18 classes 5500 m²

- Reconfiguration des Ecoles Bleues
- Création d'un nouveau GS sur la parcelle Adoma
- Economie et valorisation du foncier

Nouveau gymnase
2 aires d'évolution (C et A)
dojo
2100 m²

Démolition/Reconstruction/Extension du gymnase des Hauts Tarterêts

Nouveau gymnase
1 aire d'évolution (B)
400 m²

Adjonction gymnase scolaire mutualisable aux nouvelles écoles

Réhabilitation et équipement du Parc Gauguin

Centre de loisirs
300 m²

Déménagement dans le nouveau groupe scolaire

Fabrique culturelle
Médiathèque
Café
Locaux associatifs
Salle de spectacle
Studio d'enregistrement
Espace de coworking
1300 m²

Offre culturelle augmentée dans la Chaufferie

Nouvelle maison de quartier
300 m²

Relocalisation dans RDC d'une nouvelle construction des Hauts Blum

1000
logements
+ 4 classes

Ecoles Bleues 20 classes 6500 m²
Nouveau GS 18 classes 5500 m²

- Reconfiguration des Ecoles Bleues
- Création d'un nouveau GS sur la parcelle Adoma
- Economie et valorisation du foncier

Stade
3700 m²

Réhabilitation, couverture et mise en éclairage du stade des Tarterêts

Réhabilitation et équipement du Parc Gauguin

Centre de loisirs
300 m²

Déménagement dans le nouveau groupe scolaire

Fabrique culturelle
Médiathèque
Café
Locaux associatifs
Salle de spectacle
Studio d'enregistrement
Espace de coworking
1300 m²

Offre culturelle augmentée dans la Chaufferie

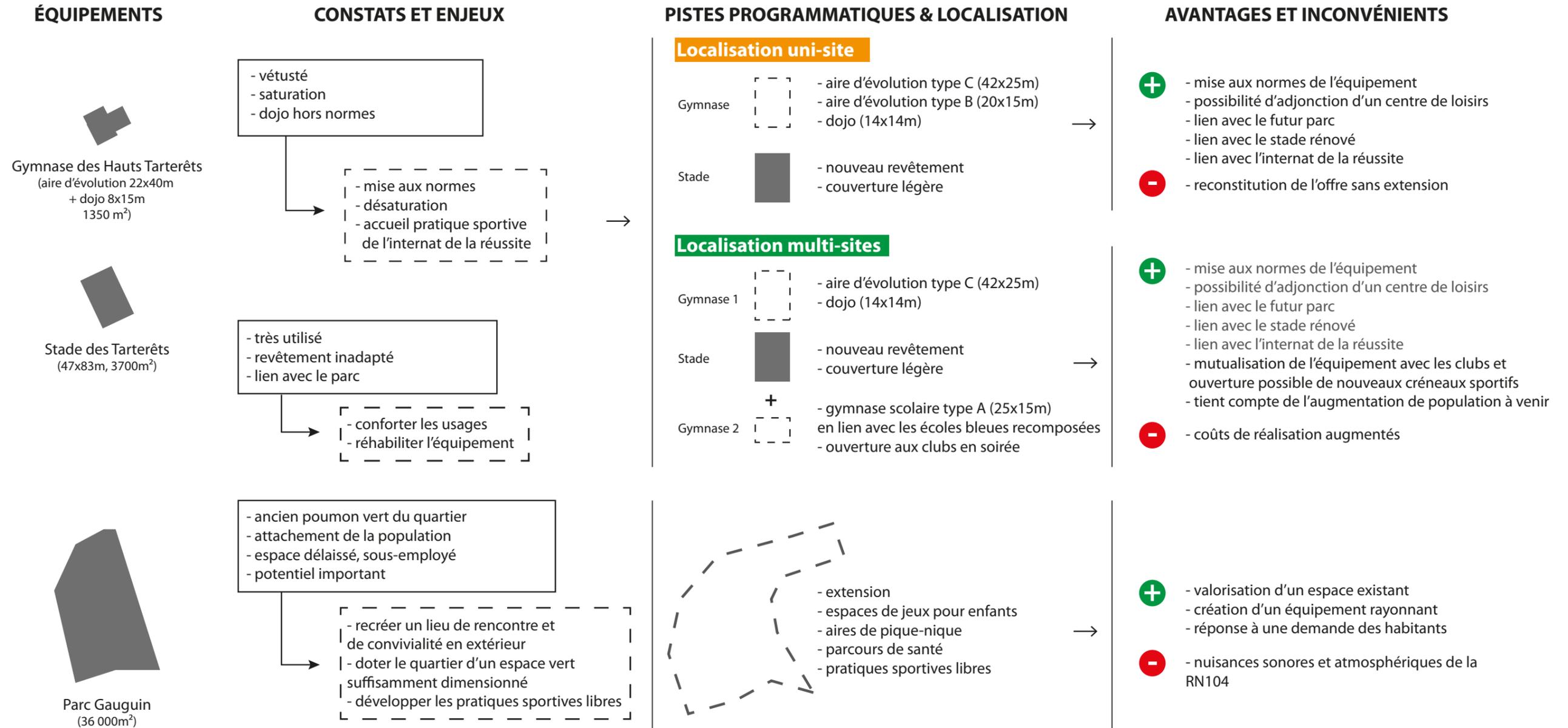
Nouvelle maison de quartier
300 m²

Relocalisation dans RDC d'une nouvelle construction des Hauts Blum

Commerces et activité
500 m²

A l'angle de la RN7 et de l'avenue Dassault

PISTES DE PROGRAMMATION SPORTIVE ET LUDIQUE



INSPIRATIONS

LE SCARABÉE - GYMNASSE DOJO Alice Milliat [FORGES-LES-BAINS (91)]



Surface : 2207m²
Gymnase : 800 m² (40Lx20lx8H)
Dojo : 264 m² (22Lx12lx3,5H)

Montant : 2,8 M€
Livraison : 2010

TEP Pierre Reverdy [PARIS (75019)]



Surface : 2200m²
Aire de futsal : 1170 m² (40Lx30l)
Piste d'athlétisme : 400 m² (65Lx6l)

LE RUBAN - CENTRE SPORTIF ET DE LOISIRS [SAINT-CLOUD (92)]



Surface 1600 m²
Gymnase 400 m² (20Lx20lx20h)
Salle d'escalade 28 m² (7Lx4lx5h)

Montant 3,5 M€

PISTES DE PROGRAMMATION SOCIO-CULTURELLE

ÉQUIPEMENTS

CONSTATS ET ENJEUX

PISTES PROGRAMMATIQUES & LOCALISATION

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

Salle des fêtes
(200 m²)

- vocation interquartiers
- démolition prochaine actée

- 300 à 400 m² à reconstituer
- gérer la question des nuisances sonores
- trouver une localisation interquartiers

Localisation 1
Maison de Quartier

Localisation 2
Chaufferie

+ - bâtiment existant
- surface importante
- parkings à proximité
- excellente desserte
- espace interquartiers
- aucune nuisance sonore

- - nécessite la relocalisation
du centre de loisirs

+ - bâtiment existant
- bâtiment signal
- bonne desserte

- - espace surdimensionné, nécessite
adjonction autre programme
- risque de nuisances sonores
- risque de conflits interquartiers

Centre de loisirs
(600 m²)

- implanté dans les locaux de la maison
de quartier
- séparé du quartier par la RN7
- excentré
- loin des écoles
- surdimensionné (700m²)

- libérer les locaux de la Maison de Quartier
- redimensionner
- recentrer

Localisation 1
Nouveau gymnase

Localisation 2
Ecoles Bleues

Localisation 3
Chaufferie

+ - centralité
- proximité des écoles
- lien avec le programme sportif
- lien avec le parc

- - dimensionnement de l'équipement
à adapter

+ - centralité
- lien avec les écoles

- - dimensionnement de l'équipement
à adapter

+ - bâtiment existant
- centralité
- proximité des écoles

- - espace surdimensionné, nécessite
adjonction d'un autre programme
(question de la compatibilité)

Maison de quartier
(600 m²)

- équipement non-existant
- demande récurrente des habitants

- retrouver un lieu de rencontre et de
convivialité en coeur de quartier

Localisation 1
Nouvel espace

Localisation 2
Chaufferie

RDC d'une nouvelle construction
rue Léon Blum

+ - dimensionnement ad hoc
- lien avec le relais citoyen
- lien avec le parc
- anime centralité secondaire
- animation du haut du quartier

- - négociations avec un bailleur
ou un promoteur pour mise à disposition
de l'espace

+ - locaux existants
- centralité
- lien avec le marché et la MDA
- interactions possibles avec MDA

- - surface excessive (1300m²)
- nécessité d'adjoindre un autre
programme et problème de cohabitation

PISTES DE PROGRAMMATION SOCIO-CULTURELLE : ZOOM CHAUFFERIE

CONSTATS

Un emplacement central

- au coeur de la centralité de quartier
- excellente desserte TC
- à 10 minutes à pied de l'ensemble du quartier



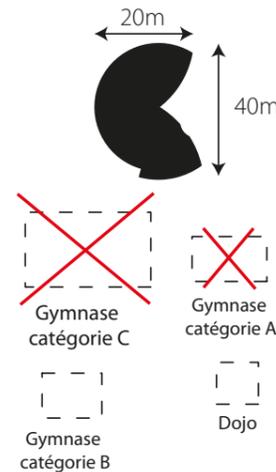
Un bâtiment au fort potentiel

- bâtiment signal
- forte identité visuelle
- labellisé patrimoine du XX°
- 1300 m² de surface potentielle



D'importantes contraintes architecturales

- forme complexe
- rdc semi enterré
- absence d'accès direct avec l'extérieur



ENJEUX

La Chaufferie doit constituer un **lieu structurant** venant **renforcer la centralité du quartier** et permettant de **revaloriser l'image des Tarterêts**.

Les caractéristiques particulières de la Chaufferie nécessite une **programmation ad hoc ambitieuse**.

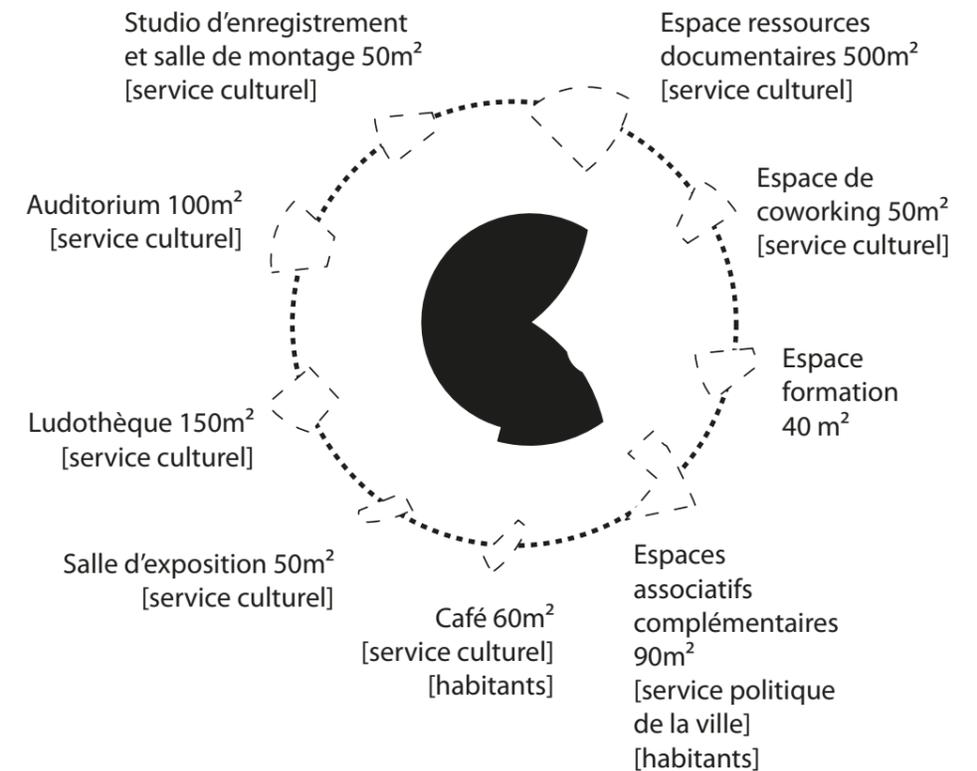
L'orientation sportive s'avère particulièrement contraignante.

Une **vocation socio-culturelle est à privilégier** :

- salle d'exposition
- salle de diffusion
- centre de formation
- centre de ressources
- café
- locaux associatifs...

OU TOUT CELA À LA FOIS !

POTENTIALITÉS



= 1050 m²

INSPIRATIONS

Idea Stores – [Londres]



Programme

Idea Store de Chrisp Street [Quartier de Tower Hamlet]

1 100 m² sur foncier de 400 m² comprenant :

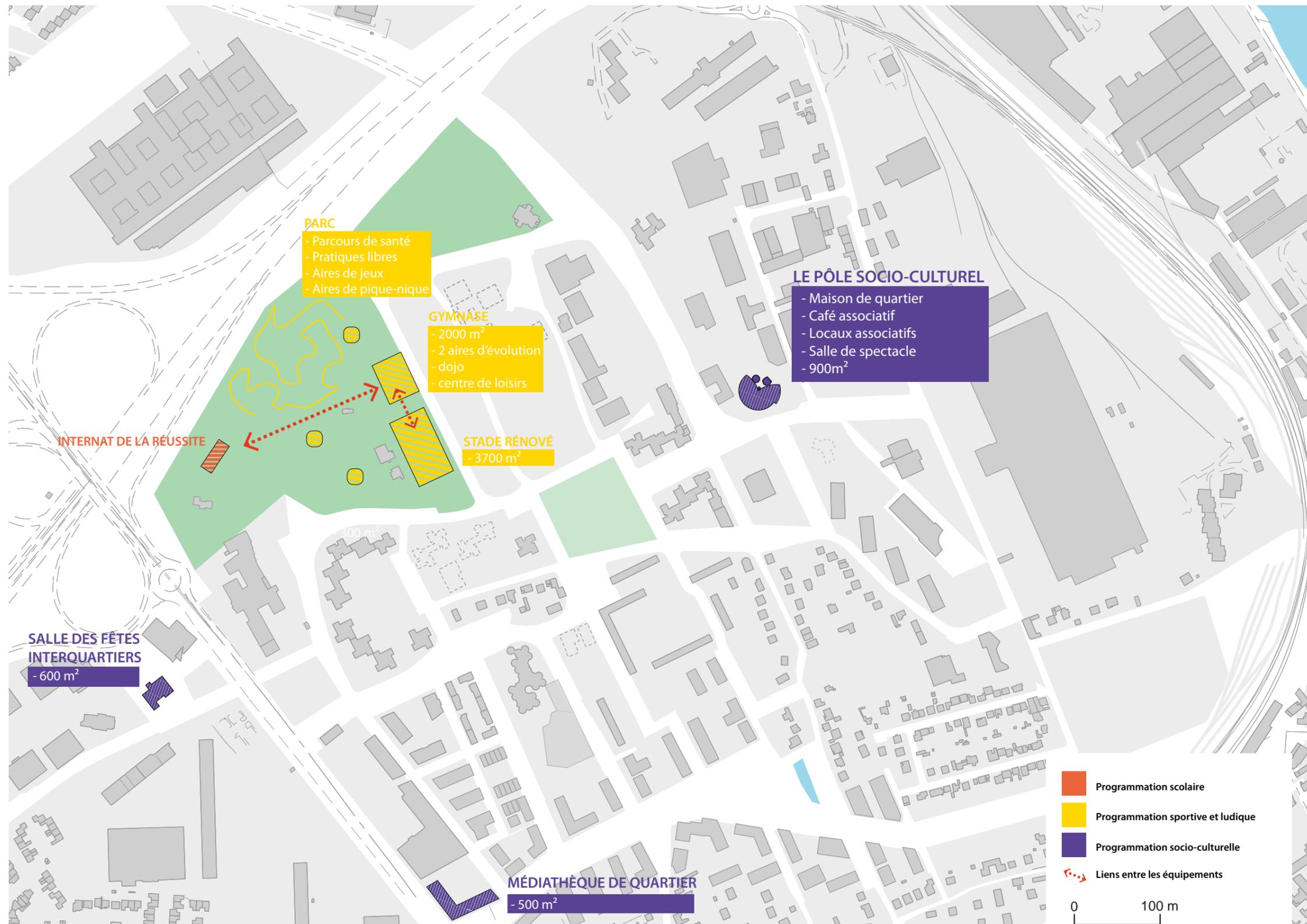
- Bibliothèque
- Centre communautaire
- Salle de formation
- Salle de pratique sportive

Coût de construction moyen HT/m²

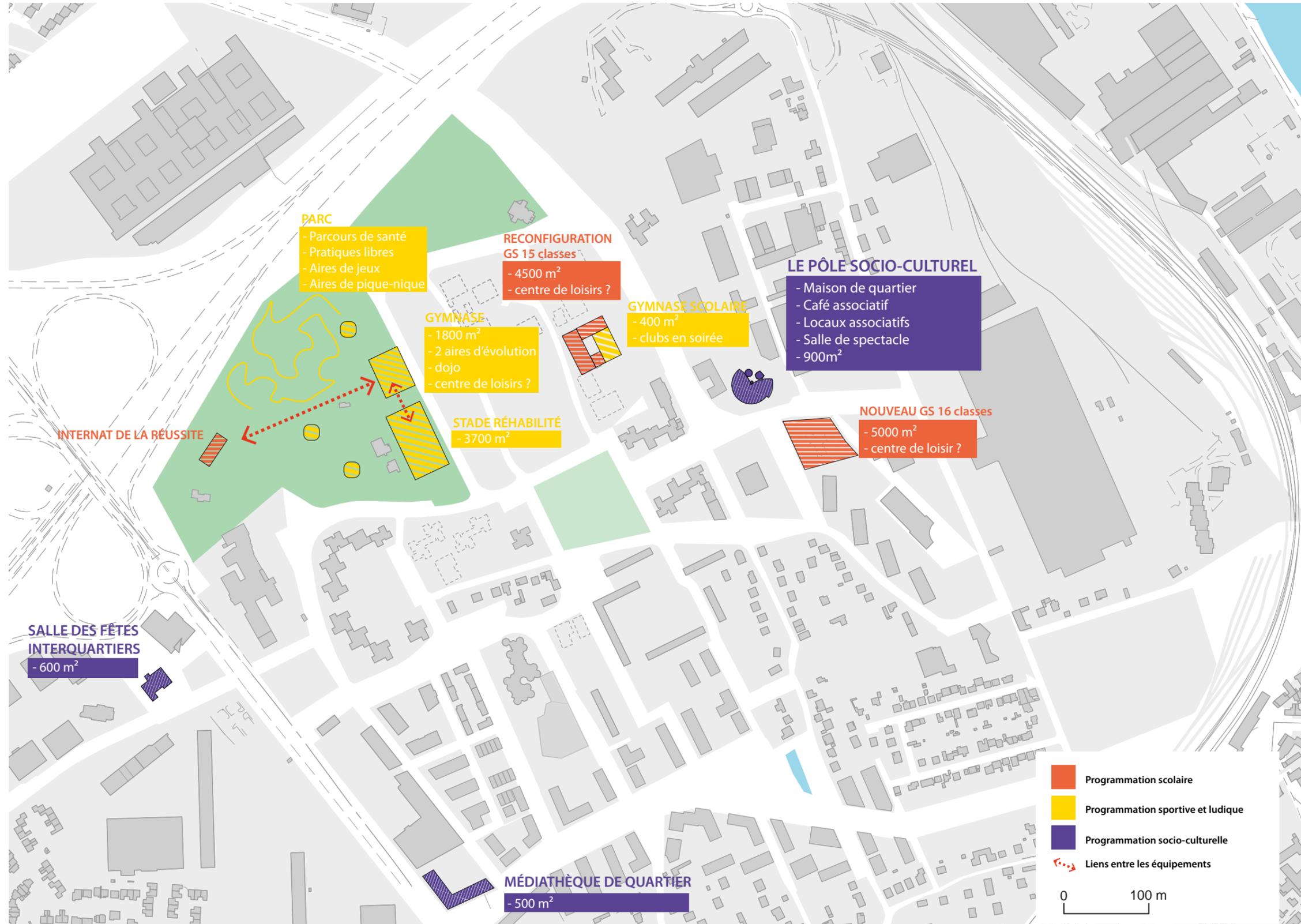
Entre 1600€ et 2000€

SPATIALISATION DES PISTES PROGRAMMATIQUES

HYP BASSE - 650 LOGEMENTS SANS RECOMPOSITION DES ÉCOLES BLEUES

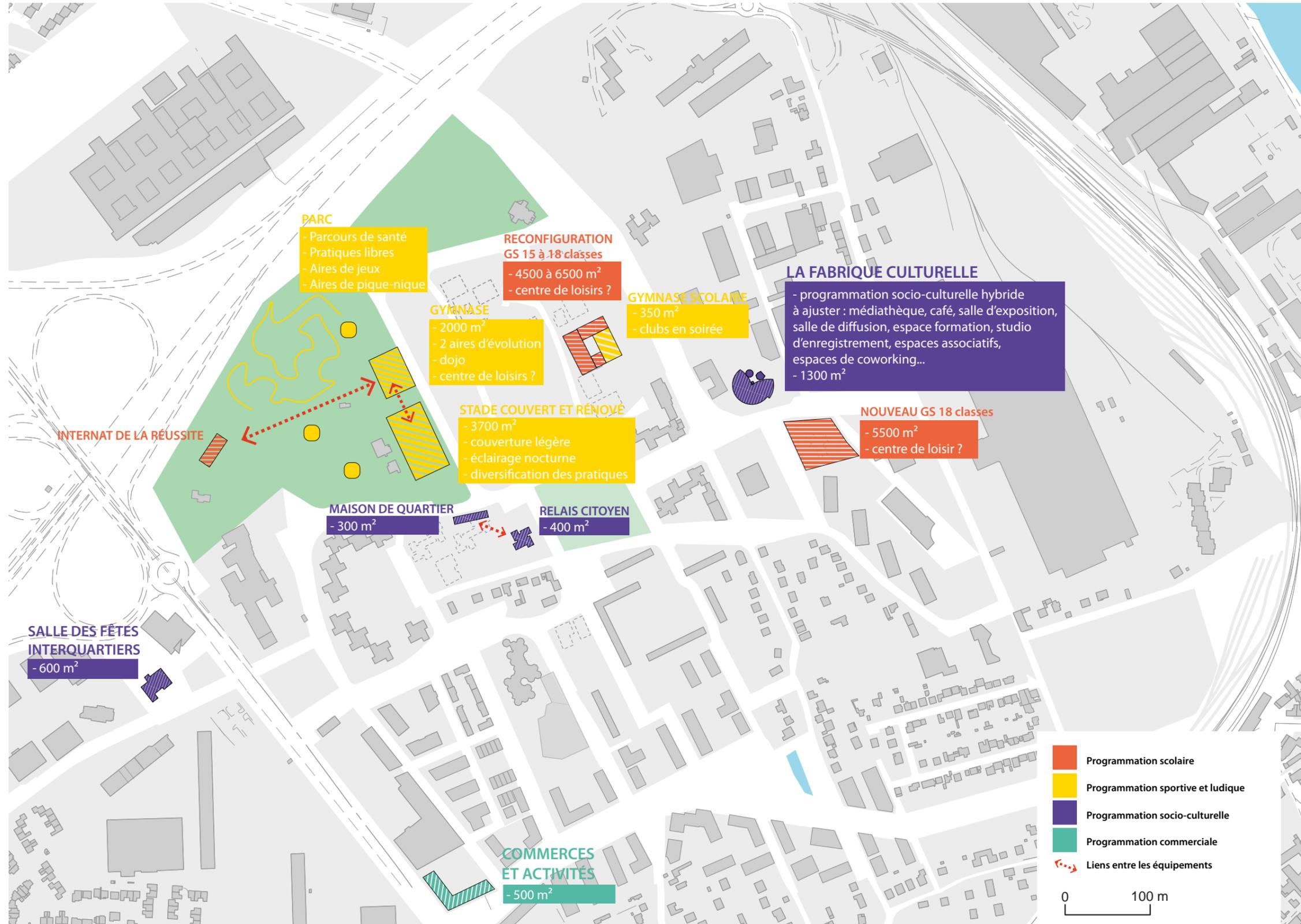


SPATIALISATION DES PISTES PROGRAMMATIQUES
 HYP BASSE - 650 LOGEMENTS AVEC RECOMPOSITION DES ÉCOLES BLEUES



SPATIALISATION DES PISTES PROGRAMMATIQUES

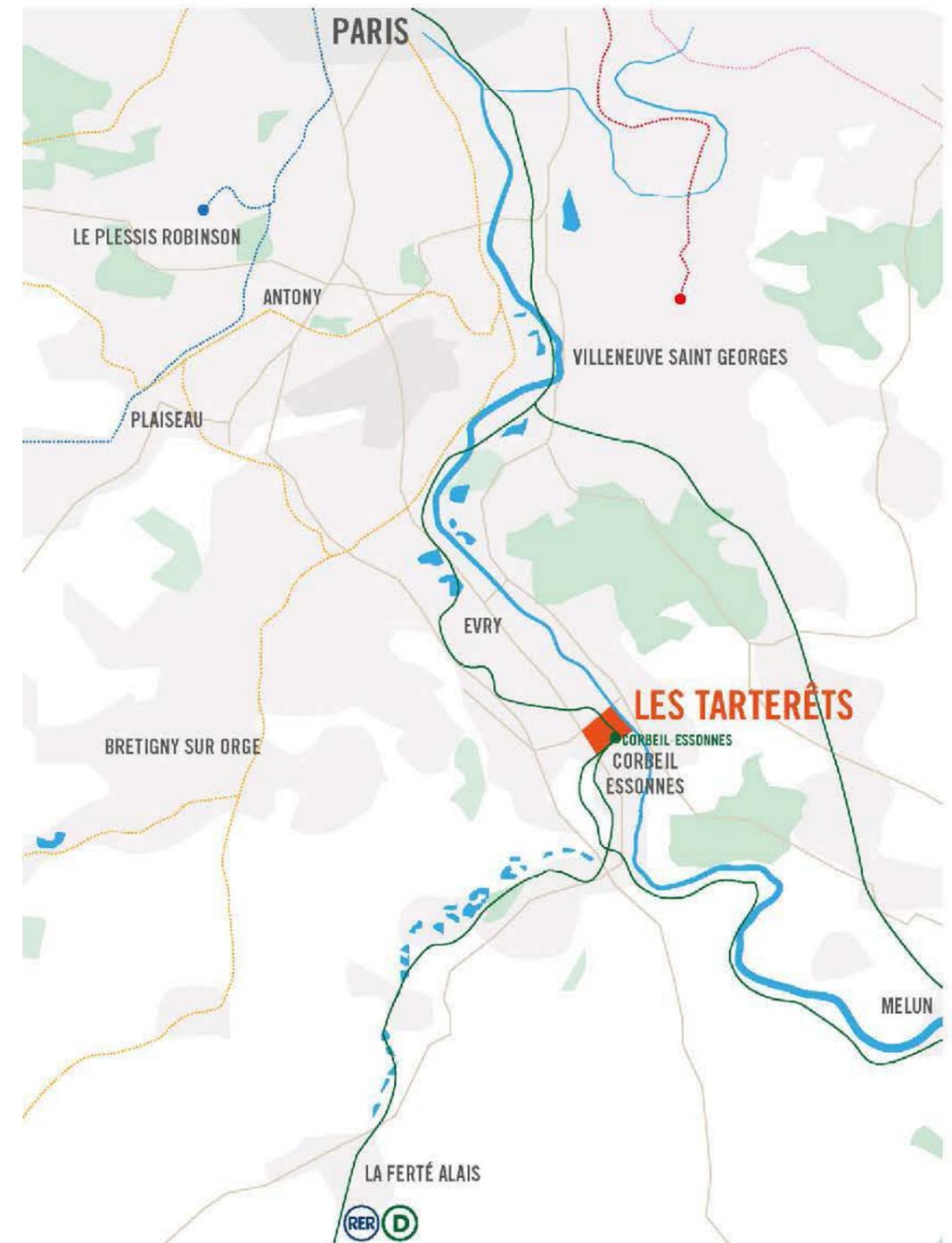
HYP MOYENNE ET HAUTE - 900 / 1000 LOGEMENTS AVEC RECOMPOSITION DE L'OFFRE SCOLAIRE



I. CONTEXTE ET ENJEUX

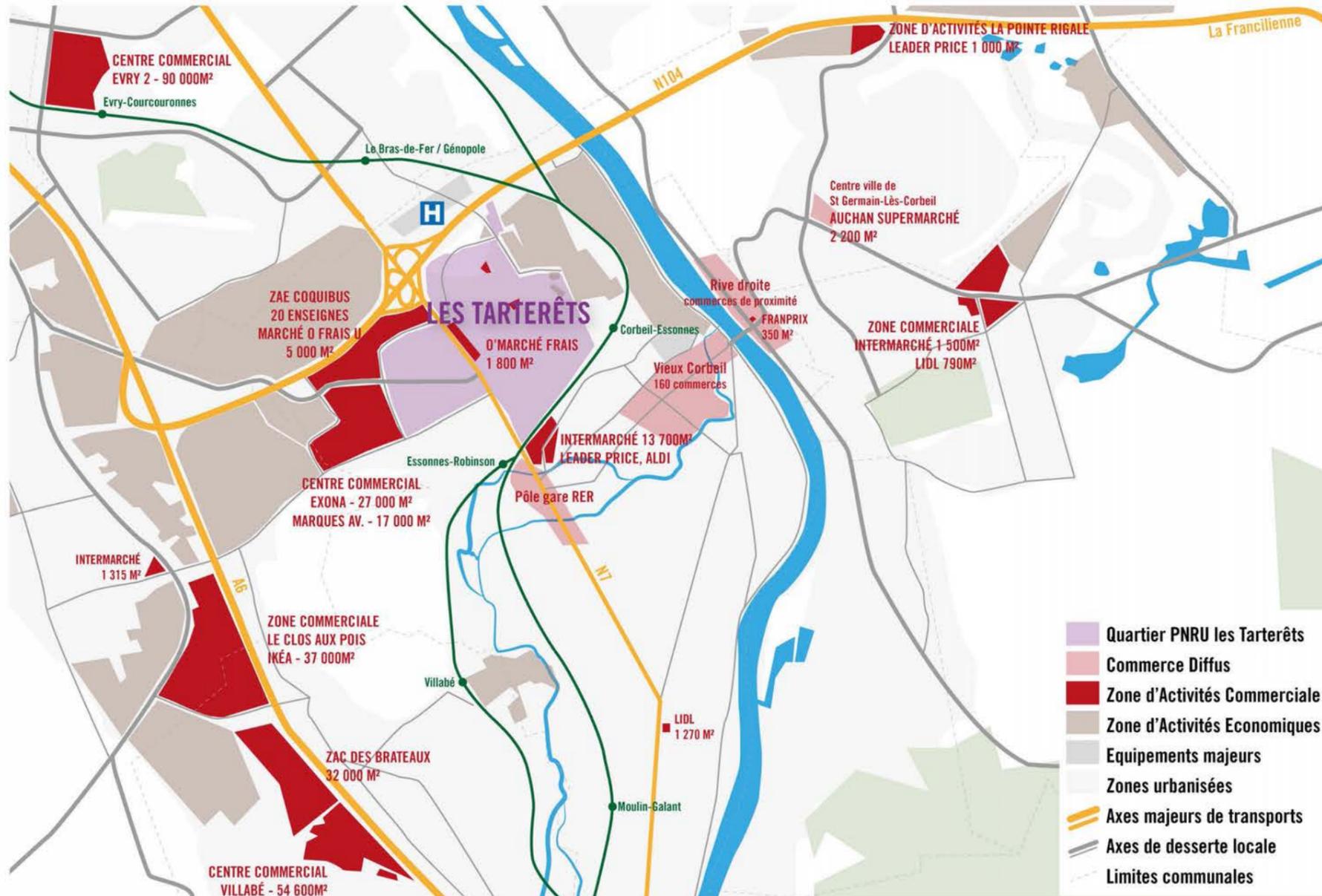
UNE ÉTUDE DE PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE DESTINÉE À :

- Caractériser l'environnement commercial du quartier des Tarterêts
- Évaluer les besoins des habitants et des futurs résidents du quartier des Tarterêts en matière de commerce
- Définir une programmation adaptée ainsi que les conditions de réussite de son implantation
- Caractériser les dynamiques économiques à l'oeuvre à l'échelle de Corbeil-Essonnes
- Évaluer les besoins des porteurs de projets du territoire au regard de la saturation actuelle de la pépinière d'entreprises
- Formuler un ensemble de préconisations destinées à garantir la viabilité du projet



II.1. ACTUALISATION DU CONTEXTE CONCURRENTIEL ACTUEL ET PROJETÉ

Échelle élargie et locale



- UN CONTEXTE CONCURRENTIEL ÉLARGI QUI S'EST DENSIFIÉ DEPUIS 2014 : 26 CENTRES COMMERCIAUX, REPRÉSENTANT 914 000 M² GLA (+ 374 000 M² DEPUIS 2014), RECENSÉS DANS UN RAYON DE 20 MIN EN VOITURE
- A L'ÉCHELLE LOCALE (MOINS DE 10 MIN EN VOITURE ET EN TRANSPORTS) : LA PROXIMITÉ DE CENTRES COMMERCIAUX DISPOSANT D'UNE SURFACE ALIMENTAIRE IMPORTANTE (ÉVRY 2 ET INTERMARCHÉ) ET DES POLES DE DESTINATION PHARES (EVRY 2)
- UNE ÉVASION COMMERCIALE FORTE

Carte de l'échelle locale (à 10 minutes)

II.2. ACTUALISATION DU RECENSEMENT COMMERCIAL DU QUARTIER DES TARTERETS

Synthèse

LE QUARTIER DES BAS-TARTERETS - VALLÉE DE LA SEINE :

L'armature commerciale du secteur des Bas-Tarterêts est aujourd'hui marquée par :

- Une dispersion de l'offre nuisant à la visibilité ainsi qu'à la lisibilité du système commercial
- Un état général de dégradation des bâtiments préjudiciable à leur activité, en particulier au niveau du Centre Commercial Youssri
- Une offre de stationnement temporaire insuffisante
- Une vie de quartier organisée autour de la Halle de Marché constituant une "entrée de quartier" de qualité

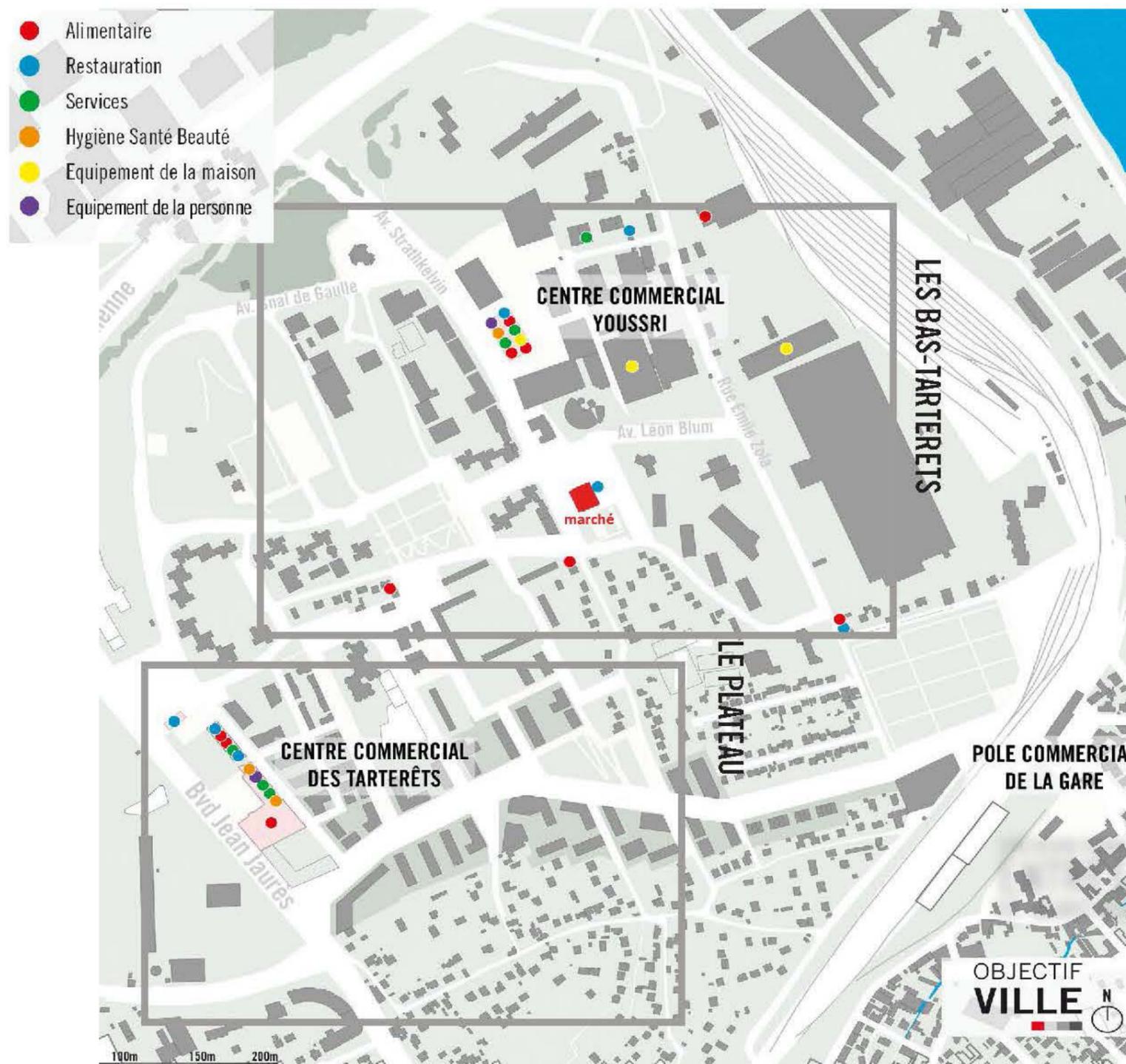
→ UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ, ECLATÉE ET DISPARATE ET UN CENTRE COMMERCIAL EN DÉSHÉRENCE

LE QUARTIER DU PLATEAU :

L'offre commerciale du Plateau se concentre au niveau du centre commercial des Tarterêts caractérisé par :

- Une offre diversifiée tournée davantage vers les flux que vers les habitants du quartier : une locomotive commerciale attractive
- Une très bonne accessibilité automobile depuis le Bd J.Jaurès

→ UN CENTRE COMMERCIAL DE PROXIMITÉ ET DE FLUX, QUALITATIF MAIS INSUFFISAMMENT OUVERT SUR LE QUARTIER



II.3. MISE À JOUR DE L'ÉTUDE DE POTENTIEL COMMERCIAL

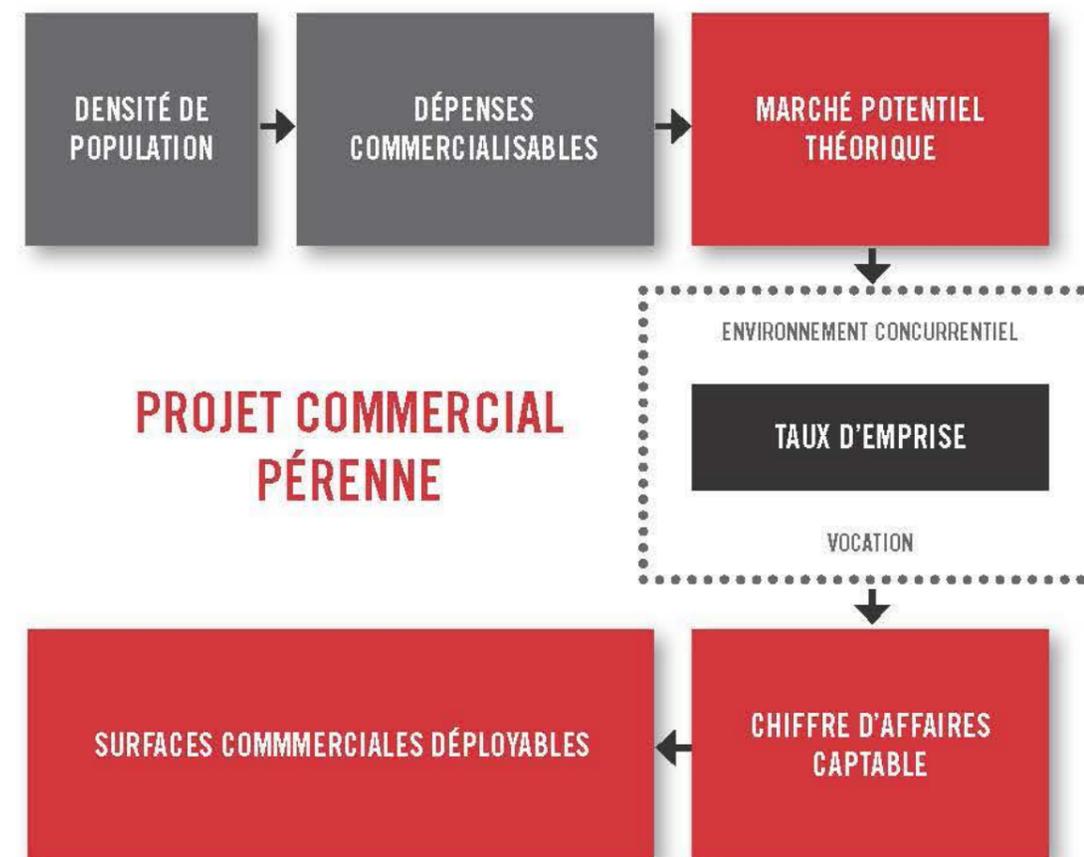
Méthodologie de l'étude de marché

L'ÉTUDE DE POTENTIEL ÉCONOMIQUE SE BASE SUR UNE HYPOTHÈSE DE CRÉATION DE LOGEMENTS INTÉGRANT LES BILANS CONSTRUCTION / DÉMOLITION PROGRAMMÉS

Elle vise à bâtir une programmation commerciale crédible en fournissant les éléments d'analyse nécessaires à cette réflexion et se base sur l'analyse du contexte commercial local et de l'articulation des différentes polarités commerciales existantes et utilise les données liées à la population, aux actifs, au trafic routier et aux flux de voyageurs existants.

OBJECTIF : évaluer le potentiel de création de nouvelles surfaces commerciales (m² SDP et m² Surface de Vente) tenant compte de l'état des lieux de la clientèle cible, de l'offre commerciale existante, projetée et des équilibres commerciaux de l'environnement concurrentiel

→ AU REGARD DE LA VOCATION COMMERCIALE PRÉCÉDEMMENT IDENTIFIÉE, L'ÉTUDE DE MARCHÉ EST RÉALISÉE UNIQUEMENT SUR LES POSTES DE CONSOMMATION RÉPONDANT À UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ



II.3. MISE À JOUR DE L'ÉTUDE DE POTENTIEL COMMERCIAL

Zone de chalandise

DÉFINITION DE LA ZONE DE CHALANDISE

La délimitation de cette zone dépend de la vocation du site sur lequel s'inscrivent les locaux commerciaux et du contexte concurrentiel commercial. Elle se caractérise par un nombre de ménages et d'équivalents ménages (emplois et flux).

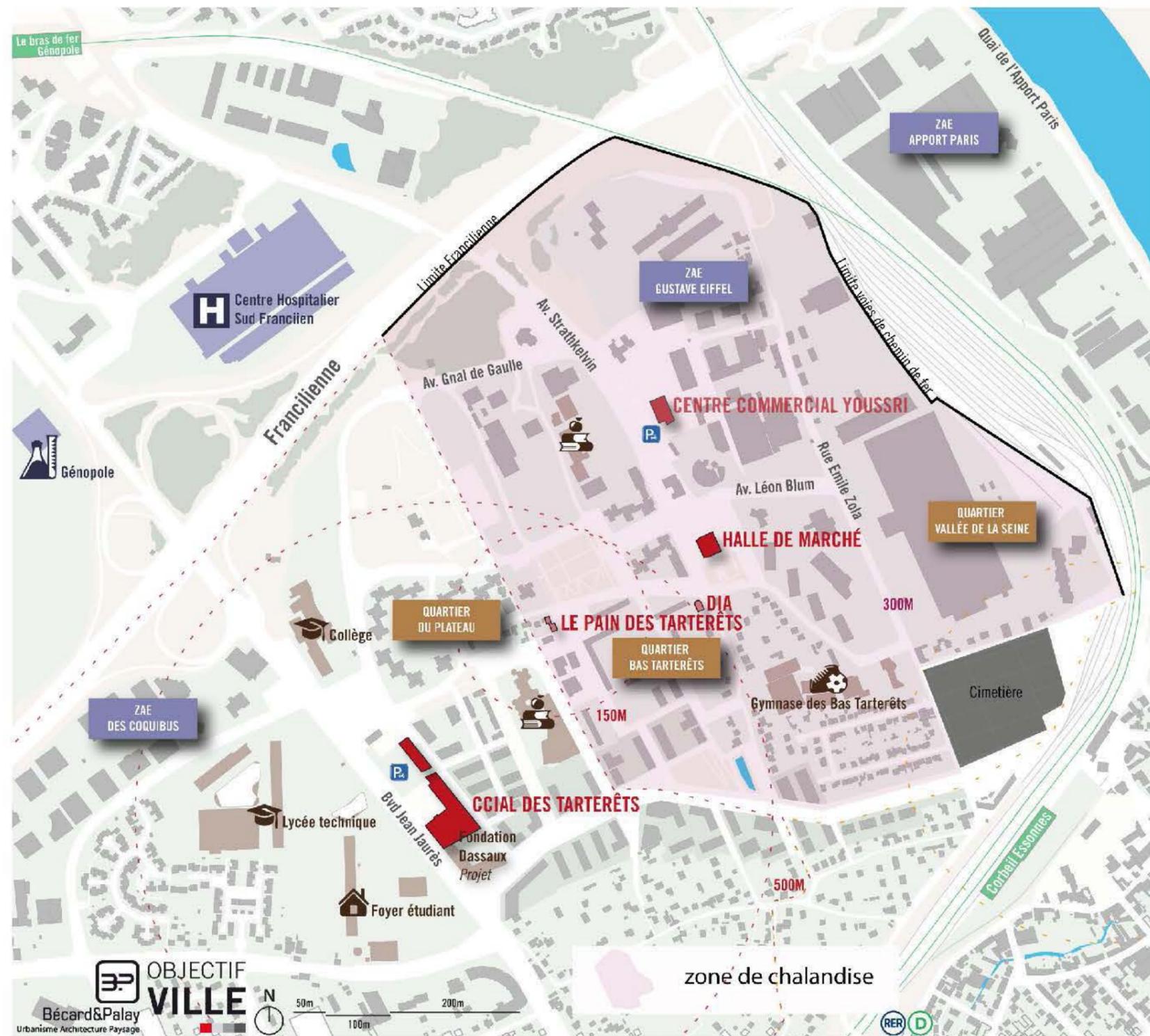
UNE ZONE DE CHALANDISE QUI RESTE INCHANGÉE DEPUIS 2014

La zone de chalandise des futurs commerces du quartier s'appuie sur **une aire d'attraction de 300 m, limitée à la fois par des ruptures spatiales, des contraintes psychologiques et les aires de chalandise des pôles commerciaux voisins.**

Elle est délimitée ici par :

- La Francilienne au Nord,
- Les voies ferrées à l'Est,
- Le parc Césaire et la zone de chalandise du centre commercial des Tarterêts, à l'ouest
- La ZAC de la Montagne des Glaises au Sud.

→ UNE ZONE DE CHALANDISE FORTEMENT CONTRAINTÉ



II.3. MISE À JOUR DE L'ÉTUDE DE POTENTIEL COMMERCIAL

Résultats de l'étude de marché

COMPOSITION DE LA ZONE DE CHALANDISE	ESTIMATION MARCHÉ THÉORIQUE GLOBAL	ESTIMATION DU CA CAPTABLE	SURFACES DE COMMERCE DÉPLOYABLES
2 077 ménages et équivalents-ménages, soit :	19,2 millions € pour les postes de consommation suivants :	3,2 millions € en fourchette basse 4,6 millions € en fourchette haute	209 m ² SDP en fourchette basse 595 m ² SDP en fourchette haute
894 ménages existants	Boulangerie - Pâtisserie	NB. Ce chiffre d'affaires potentiellement captable tient compte de l'évasion commerciale générée par les pôles présents au sein de l'environnement concurrentiel du projet.	Boulangerie : potentiel insuffisant
653 ménages projetés	Alimentation		Alimentation : 141 à 382 m ² SDP
80 équivalents-ménages existants issus des emplois	Café - Restaurant		Café - Restaurant : potentiel atteint
450 équivalents-ménages existants issus des flux	Tabac - Presse		Tabac - Presse : 68 à 102 m ² SDP
	Coiffure - Beauté		Coiffure - Beauté : 67 m ² max SDP
	Fleuriste		Fleuriste : 43 m ² max SDP
			<i>NB : Potentiel théorique calculé après déduction des commerces présents au sein de la zone de chalandise.</i>

→ UN POTENTIEL NET ÉVALUÉ ENTRE ±200 M² SDP EN FOURCHETTE BASSE ET ± 600 M² SDP EN FOURCHETTE HAUTE.

→ ENTRE 60 M² ET 180 M² DE SERVICES COMPLÉMENTAIRES, SOIT 25% DES SURFACES DE COMMERCE DÉPLOYABLES

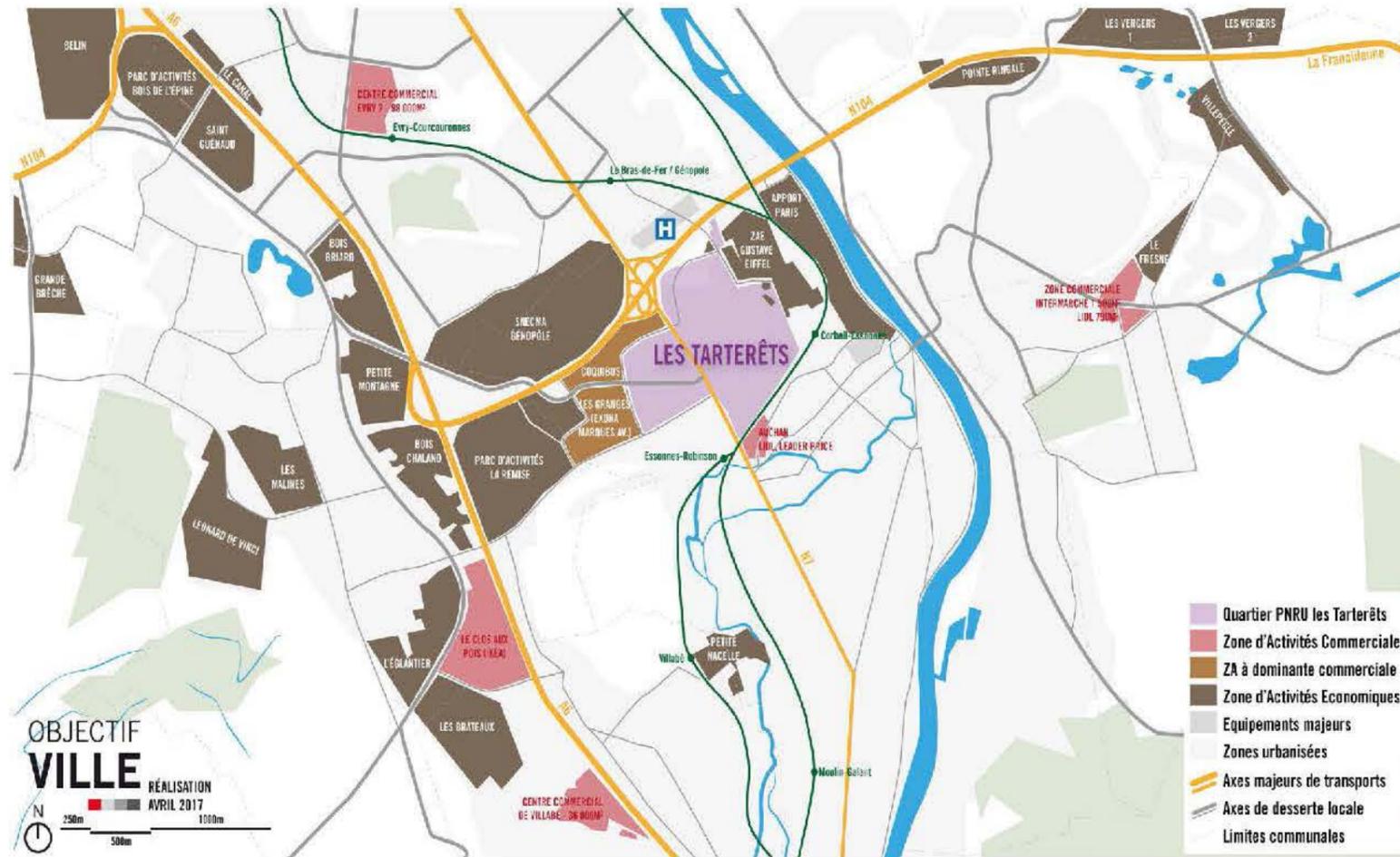
→ LA POSSIBILITÉ DE DÉVELOPPER 2 À 4 CELLULES COMMERCIALES COMPLÉMENTAIRES (HORS SERVICES) .

II.4. ORIENTATIONS

- 1. Un pôle commercial Youssri en déshérence devant faire l'objet d'une intervention lourde pour permettre la pérennisation d'une offre commerciale sur les Bas-Tarterêts**
- 2. Une étude de marché révélant un potentiel suffisant pour conserver une polarité commerciale en coeur de quartier à destination des habitants**
- 3. Améliorer l'ouverture du centre commercial du Plateau sur le quartier.**

III.1. ACTUALISATION DU CONTEXTE CONCURRENTIEL ACTUEL ET PROJETÉ

Les zones d'activités économiques



Un contexte concurrentiel très dense : 26 ZAE à 10 min en voiture depuis les Tarterêts :

- Concentrées le long des axes de transports structurants (A6, N104)
- Une dynamique très forte du territoire de Lieusaint, Sénart, Cramayel
- Industrie manufacturière et de la logistique (14 ZAE), et activités scientifiques et techniques (7 ZAE), proposant une offre importante en grands locaux mixtes et en entrepôts
- Disponibilités foncières : ± 56,8 ha mais faible sur le territoire de Corbeil
- Des prix de vente : 60 à 95 €/m² pour le foncier et 1250 €/m² pour les locaux d'activités neufs
- Des valeurs locatives légèrement au dessus des moyennes du secteur, comprises entre 75 et 125 €/m² pour les locaux mixtes et entre 100 et 180 €/m² pour les bureaux

- LA PROXIMITÉ DE NOMBREUSES ZAE BÉNÉFICIAINT D'UNE TRÈS BONNE ACCESSIBILITÉ
- L'EXISTENCE DE DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

DES ÉTABLISSEMENTS DE RENOMMÉE QUI PARTICIPENT À L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

- Quatre pôles de compétitivité mondiaux : Systém@tic (logiciel et système complexe), Médicen Santé (recherche médicale, Génomique et Biotech.) ; ASTech et Finances Innovations (hors Corbeil-Essonnes)
- La présence d'Altis, SNECMA, Génopole, l'Hôpital...
- Des activités reconnues pourtant davantage tournées vers la commune d'Évry

III.1. ACTUALISATION DU CONTEXTE CONCURRENTIEL ACTUEL ET PROJETÉ

L'immobilier alternatif



RÉSEAU DES PÉPINIÈRES DU SUD FRANCILIEN

- 18 pépinières recensées en Essonne, dont le Trident aux Tarterêts, pépinière reconnue à l'échelle du département.
- 5 pépinières spécialisées :
 - Pépinière Génopole spécialisée dans la recherche sur les maladies
 - Innov' valley dédiée aux hautes technologies (Marcoussis)
 - X Technologie et son incubateur Incuballiance situés sur le plateau de Saclay
 - Espace des Sciences Plascilab, dédié aux sciences dures
 - Ecopépinière de Sénart, dédiée aux éco-activités

LES PROJETS :

- Extension de la pépinière Magellan à Évry : +400m² soit 20 bureaux supplémentaires (2012)
- Projet en cours d'une pépinière spécialisée ESS à Soisy pour une dizaine d'entreprises.
- Une nouvelle pépinière d'entreprises d'ici 1 an, en limite ouest des Tarterêts (rue du 08.05.45/ av Maintenant)

→ UN ACCROISSEMENT IMPORTANT DE L'IMMOBILIER ALTERNATIF SUR LE TERRITOIRE DEPUIS 2014, À LA FOIS GÉNÉRALISTE ET SPÉCIALISÉ, MAIS CIBLÉ SUR LES PÉPINIÈRES.

III.2. RECENSEMENT DE L'OFFRE SUR LE QUARTIER DES TARTERETS

L'immobilier d'entreprises

Le quartier des Tarterêts : environ 300 entreprises pour 1 461 emplois (Données Sirene 2013 - EPARECA 2015)

LE QUARTIER DES TARTERETS : DES DIFFICULTÉS ACTUELLES

- **Manque de foncier et de locaux répondant à la demande,**
- Vétusté des locaux
- Environnement des ZA peu qualitatif.

... MAIS DE FORTES OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT

- **Un Dispositif Zone Franche Urbaine** avantageux pour les entreprises
- **2 zones d'activités** : Apport Paris et Gustave Eiffel
- Un foncier majeur exploitable suite au **départ des entrepôts Proudreed.**

→ 2 ZA QUI OFFRENT UN POTENTIEL FONCIER INTÉRESSANT, MAIS UN ENVIRONNEMENT À QUALIFIER

ZA L'APPORT DE PARIS

20 établissements (Industrie manufacturière pour des locaux d'activités et services)

faible réserve foncière de 2 900 m²

ZA à requalifier (très vieux hangars classés), avec actuellement des prix concurrentiels, liés à la vétusté des locaux.

ZI GUSTAVE EIFFEL

Zone Franche

53 établissements (entrepôts, locaux commerciaux, locaux d'activités)

Réserve foncière de 19 000 m² :

- au nord (propriété CA) : 4 000 m² (mais emplacement réservé qui coupe la parcelle)

- à côté de la pépinière (propriété privée) : env 1 000 m² (mais problème de fouille archéologique)

- au sud de Sizin Market (propriété ville) : 6656 m²

- Libération programmée des entrepôts Proudreed : l'EPFIF se portera acquéreur de tout l'îlot : (35 000 m² dont 8 000 m² hors SMR)

80 à 90 €/m² pour de l'activité.

III.2. RECENSEMENT DE L'OFFRE SUR LE QUARTIER

L'immobilier alternatif

LE TRIDENT, CRÉÉ EN 2006 : UNE PÉPINIÈRE RECONNUE

- **Accompagnement des porteurs de projets en facilitant leur installation en Zone Franche Urbaine**
- **Fonctionnement de la pépinière :**
 - 28 cellules de 15m² à 30 m²
 - 2 ateliers de 53 et 105 m²
 - Services mutualisés
 - Accompagnement administratif, comptable et juridique
 - stages pour les collégiens et lycéens...
- **340 €/mois pour un bureau de 15 m² : un loyer attractif**
- **Premier équipement d'un véritable parcours résidentiel** : 28 entreprises implantées soit 186 emplois et 15 domiciliations (la plupart viennent des Tarterêts)

LE TRIDENT, UN PROJET D'AGRANDISSEMENT POUR UN HÔTEL D'ENTREPRISE

- des lots aux surfaces plus importantes, des espaces de transformation et de stockage
- si possible à proximité pour avoir le même gestionnaire : Interface

UNE NOUVELLE PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES D'ICI 1 AN (PC DÉPOSÉ), EN LIMITE OUEST DES TARTERÊTS (RUE DU 08.05.45/ AV MAINTENANT)

- 28 lots d'activités de 180 m²
- 2 showrooms de 350 m² chacun
- 95 à 120 €/m²/an.

UN PROJET DE FABLAB COWORKING AU NIVEAU DE LA GARE DE CORBEIL (PROJET SNCF).

- DE L'IMMOBILIER ALTERNATIF EN DÉVELOPPEMENT, PLEBISCITÉ PAR LES HABITANTS DES TARTERÊTS ET AU-DELÀ
- UN TRAVAIL À FAIRE SUR LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES PORTEURS DE PROJET ALLANT DE LA PÉPINIÈRE À L'HÔTEL D'ENTREPRISES, PUIS AU PARC D'ACTIVITÉS



Le trident

III.3. ANALYSE DE LA DEMANDE LOCALE DE 2014 À 2016

UNE DYNAMIQUE DE CRÉATION D'ENTREPRISE IMPORTANTE À L'ÉCHELLE COMMUNALE

98 créations d'entreprises entre 2015 et 2016, pour atteindre 1 034 entreprises en 2016 (nombre en hausse).

UNE DEMANDE ÉMANANT ESSENTIELLEMENT DE STRUCTURES DE TYPE TPE / PME

- Créateurs d'entreprises et entreprises déjà implantées souhaitant s'agrandir
- Une demande principalement orientée sur des activités de services : recherches de locaux allant de 30 à 150m² (moyenne de 30/40m² et activités artisanales et petites activités : entreprises de BTP et de petite production industrielle et artisanales en recherche d'ateliers

UNE PÉNURIE DE PETITS LOCAUX MIXTES

- Un manque flagrant de locaux mixtes petites et moyennes surfaces de 150 à 500 m² (bureau + surface de stockage, atelier) et pénurie de 120 à 150 (bureau de 30 m² + local de 110 m²)

DES ACTIVITÉS ESS "INFORMELLES"

- Une économie "souterraine" existante au sein du quartier mais peu de demandes et une difficulté à organiser ces activités
- Deux structures existantes qui développent de fait l'ESS : la régie de Quartier et Essonne active avec Cap Quartier
- Une initiative associative ESS de garage solidaire qui va s'implanter dans la ZA Gustave Eiffel (espace de réparation de son véhicule avec aide de personnes compétentes)

LE TRIDENT : UNE PÉPINIÈRE D'ENTREPRISE DONT LE DIMENSIONNEMENT NE PERMET PAS DE RÉPONDRE À L'ENSEMBLE DES DEMANDES FORMULÉES

- Taux de remplissage de l'ordre de 90% en moyenne
- Environ 30 à 35 demandes d'entrepreneurs pour 5 à 6 demandes retenues
- 5 à 6 entreprises sortantes chaque année (arrivées en fin de droit).

Personnes interrogées :

- Ville de Corbeil - Mme Vernet, service commerce, développement économique
- Ville de Corbeil - Pascal Dantoni, politique de la Ville et Associations
- BGE Paris - M.Rejasse
- CMA - M. Cecini
- CCI - Mmes Sarraute et Lebeau
- Dirreccte - Mme Fouillet
- Grand Paris Sud - M. Grangier
- Trident - M. Masson
- Scamac Immo - M.Beschler

→ UN PARCOURS RÉSIDENTIEL DES ENTREPRISES INCOMPLÈTE ET UNE DIFFICULTÉ À CONSERVER LES ENTREPRISES EN SORTIE DE PÉPINIÈRE (OFFRE RARE ET PEU ACCESSIBLE)

→ UN TAUX DE REMPLISSAGE ÉLEVÉ DU TRIDENT ET DE NOMBREUSES DEMANDES REJETÉES QUI JUSTIFIENT LE DÉVELOPPEMENT D'UN HÔTEL D'ENTREPRISES COMPLÉMENTAIRE

→ LE MANQUE DE LOTS D'ACTIVITÉS ALLANT DE 100 À 500 M² ET UN ENVIRONNEMENT PEU QUALITATIF, CRÉANT UNE ÉVASION DU TISSU ÉCONOMIQUE VERS LES TERRITOIRES VOISINS

III.4. MISE À JOUR DE L'ÉTUDE DE POTENTIEL ÉCONOMIQUE

Préconisations des activités économiques à cibler

PRODUITS	CARACTÉRISTIQUES	OBSERVATIONS	ARBITRAGE
Bureaux	Bureaux de surface réduite accueillant des indépendants ou des TPE (de 10 à 100 m ²).	<ul style="list-style-type: none"> - Une demande peu exprimée - Un site peu propice à l'accueil de bureaux du fait d'une absence d'identité économique marquée 	 A exclure
Locaux d'activités / Entrepôts	Locaux pouvant accueillir des activités de stockage, et de production - avec éventuellement une offre intégrée en bureaux (20% max de la surface)	<ul style="list-style-type: none"> - Une demande très forte en petits locaux de 100 à 400 m² - Une pénurie majeure de locaux de 100 à 150 m² et manque également de locaux de 150 à 500 m² 	 A privilégier
Incubateur / Pépinière / Hôtel d'entreprises	Structure d'hébergement et d'accompagnement d'entreprises en création et en développement.	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre en cours de développement en pépinières - Un besoin en hôtel d'entreprises à assurer pour permettre le parcours résidentiel des entreprises sur le territoire 	 A privilégier
Espace de coworking	Espaces de bureaux privatifs et/ou partagés proposant une tarification flexible et ciblant les jeunes entreprises et les indépendants.	<ul style="list-style-type: none"> - Un projet d'espace de coworking au niveau de la gare (MOUV SNCF) 	 A exclure

III.4. MISE À JOUR DE L'ÉTUDE DE POTENTIEL ÉCONOMIQUE

Propositions de dimensionnement et scénario programmatique

COUR ARTISANALE

Total : 2 000 m² SDP min

16 lots modulables de 50 à 150 m² associés à une offre de petits bureaux

Format : ZA Eiffel ou en coeur de quartier (attention : foncier important)

Publics cibles : TPE / PME artisanales



cour artisanale le Galilée - St Herblain

HÔTEL D'ENTREPRISES

Total : 3 000 m² SDP env (seuil de rentabilité économique)

bureaux et ateliers

Format : ZA Eiffel ou en coeur de quartier (proche du Trident)

Publics cibles : jeunes TPE / PME



hôtel d'entreprises "le Septentrion" - Amiens

LOCAUX EN RDC DE LOGEMENTS

Total : 1 000 m² SDP env

petits lots - RDC actifs selon la programmation

Format : rue E.Zola

Publics cibles : professions libérales, services, ateliers



Locaux d'activités - ZAC du Port à Pantin

III.5. ORIENTATIONS

Un développement économique qui passe donc par :

- 1. L'extension des structures d'accueil à destination des jeunes entreprises du territoire : création d'un hôtel d'entreprise**
- 2. la mise en place d'une offre dédiée aux TPE/PME afin de favoriser l'ancrage des entreprises sur le territoire : cour artisanale et locaux d'activités en RDC.**

III. VERS UN QUARTIER ECOLOGIQUE

CONSTATS :

Le développement urbain est ici, rive gauche, profondément marqué par la Seine. Le noyau villageois de Corbeil s'est développé d'abord, à la confluence de l'Essonne et de la Seine, dans la vallée et le 'cirque', puis sur le plateau.

Le fleuve et la rivière sont la matrice de ce paysage, qu'il s'agisse de la topographie, du chemin de l'eau, des continuités végétales ou du développement urbain.

On observe trois niveaux d'infrastructures qui marquent profondément le territoire :

- Une infrastructure autoroutière récente (1950 - 1980) qui marque de grandes ruptures de continuités. Au nord du quartier des Tarterets, la N104 limite fortement les relations entre Corbeil et Évry (continuités ici limitées aux axes RN7, Avenue Strathkelvin et quai de Seine)
- Une infrastructure ferrée du XIXème qui limite la relation du quartier aux vallées de l'Essonne et de la Seine (et au coeur de ville de Corbeil-Éssonnes).
- Un réseau viaire plus ancien structuré autour de la RN7 et du franchissement de la Seine : Ce réseau fait des politesses au relief en s'y adaptant à l'instar de la RN7.

ENJEUX :

Le quartier ceinturé d'infrastructures de dimension régionale présente un enclavement certain malgré une inscription territoriale ouverte (avec de nombreuses vues sur la vallée de la Seine). Il y a ainsi formellement 5 accès au quartier qui présentent pour la plupart un caractère 'confidentiel' à l'instar de la rue La Fayette.

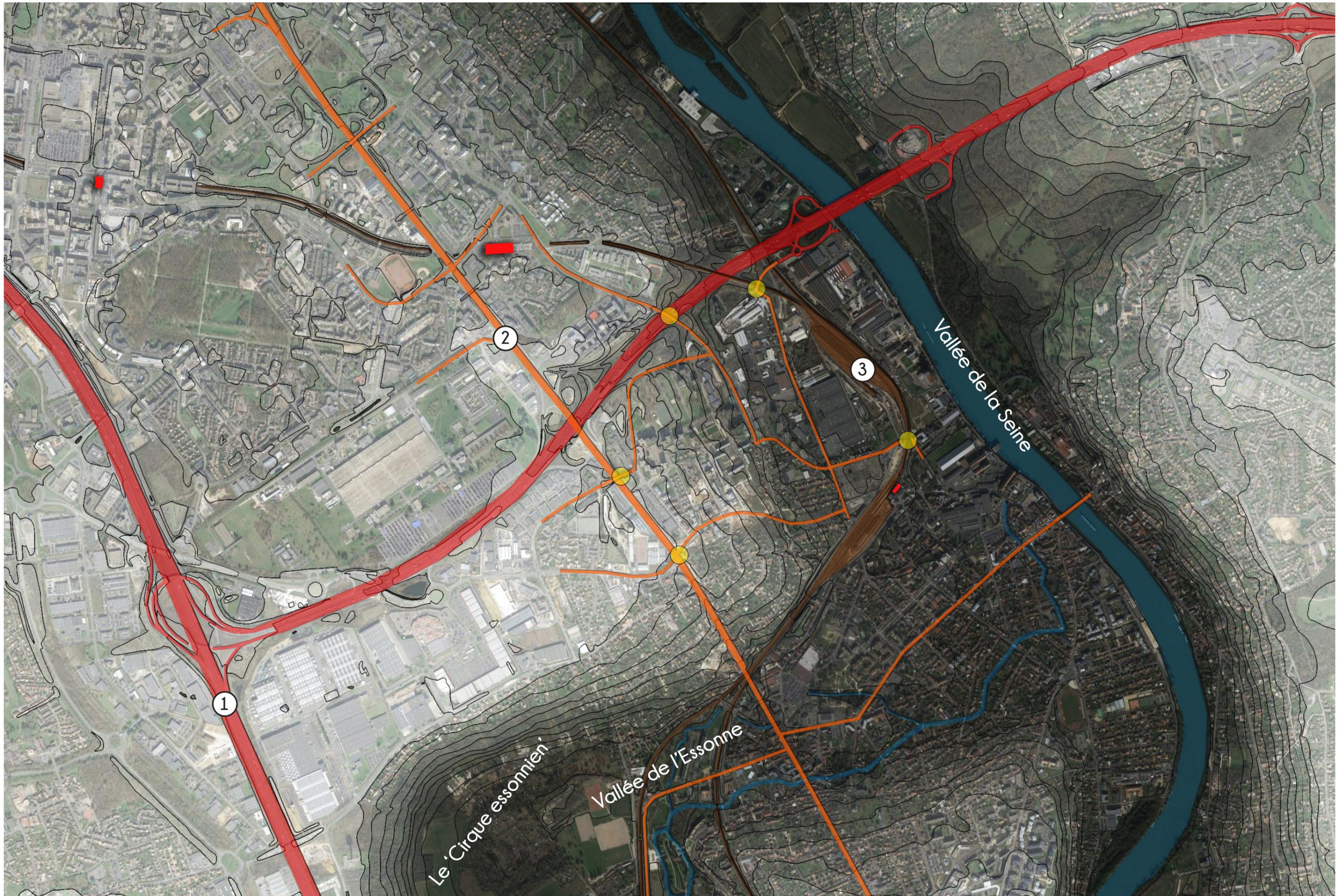
La question du désenclavement et de la perception d'un réseau d'espace public continu est primordiale.

PISTES :

À l'intérieur du quartier, rendre évidentes les vues sur les lointains

En lisière du quartier, accentuer les continuités existantes d'espaces publics, limiter la perception de 'seuil' du quartier.

-  GARE RER
-  RÉSEAU AUTOROUTIER (A6/N104)
-  RÉSEAU VIAIRE PRINCIPAL (AUTOUR DE LA N7)
-  RÉSEAU FÉRRE
-  ACCES AU QUARTIER



CONSTATS :

Si le territoire est marqué par les infrastructures plus récentes, son organisation n'en est pas moins héritée d'une structure villageoise plus ancienne marquée par la géographie et l'axe Paris / Fontainebleau.

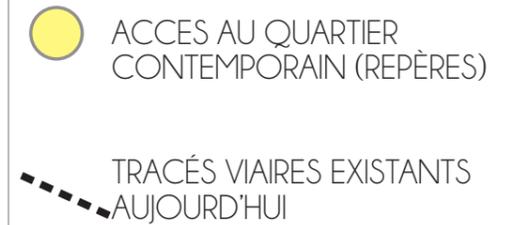
Ces héritages sur le périmètre du quartier des Tarterets sont peu nombreux. Au delà de la RN7, seuls les axes Courbet et Émile Zola semblent d'origines anciennes.

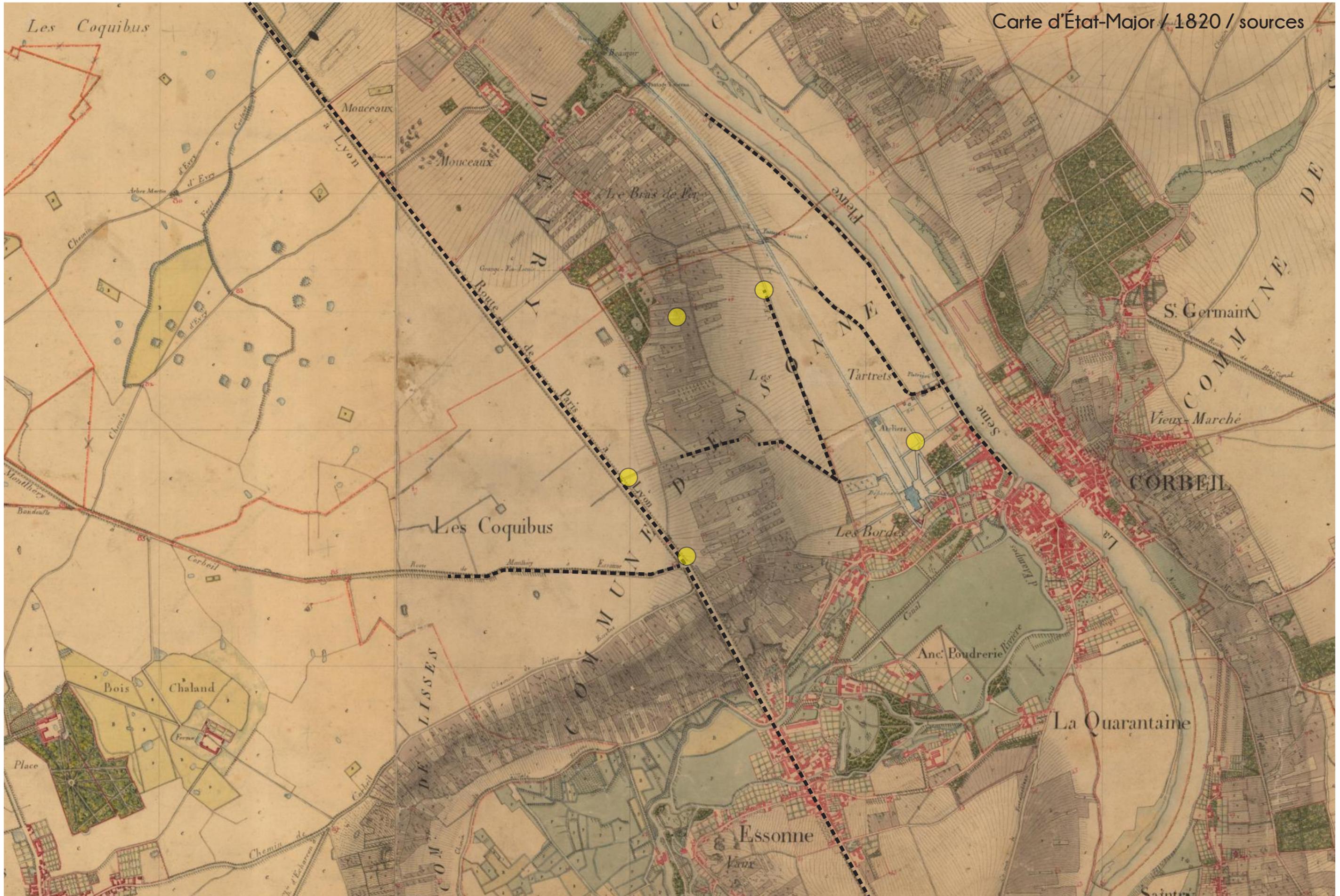
ENJEUX :

La rue Émile Zola, héritée mais amputée au sud de sa continuité vers les Bordes par le faisceau ferré, ainsi que Courbet / La Fayette, sont des chaussées qui par leur profil rappellent le cœur de Ville de Corbeil : elles participent à construire une perception intégrée du quartier au cœur de Ville.

PISTES :

Favoriser une perception intégrée du quartier au cœur de Ville par la préservation et la mise en valeur des 'héritages'.





III. VERS UN QUARTIER ÉCOLOGIQUE



1933

A.3.2.2 UNE ÉVOLUTION TRÈS RAPIDE ET RÉCENTE



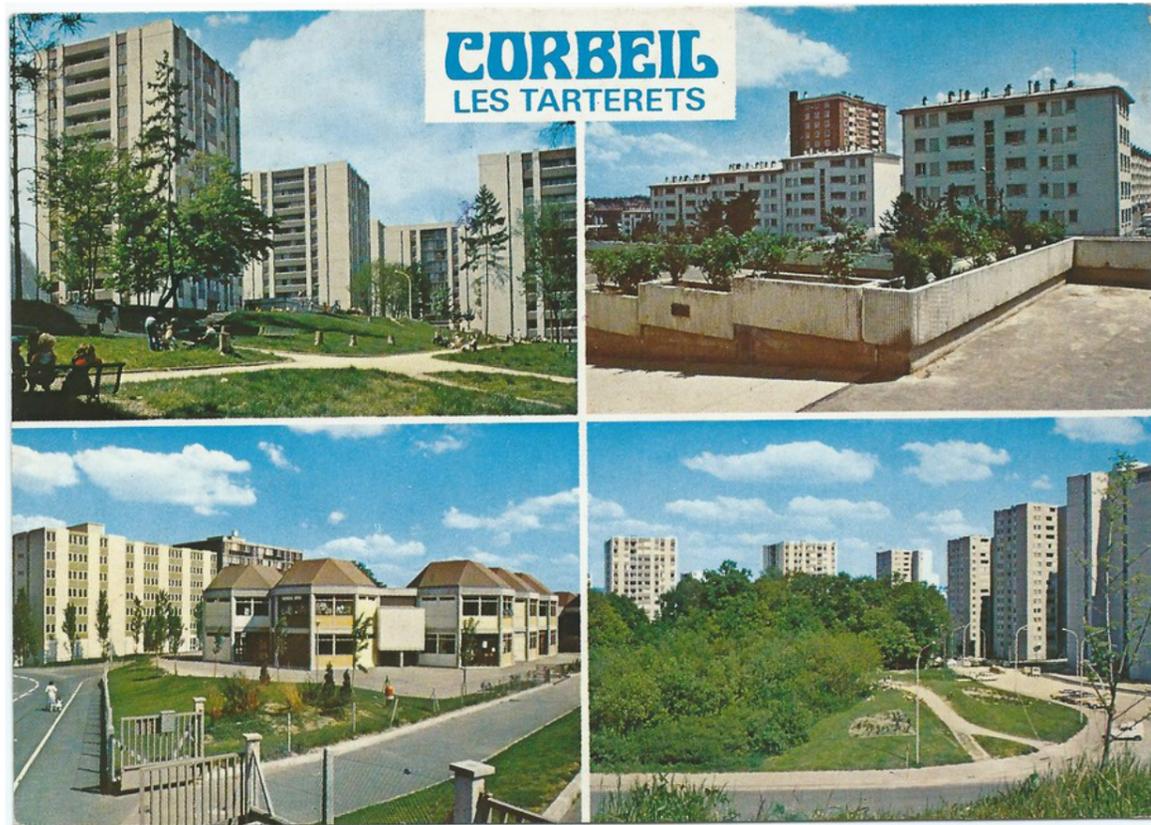
1955



1961



1968

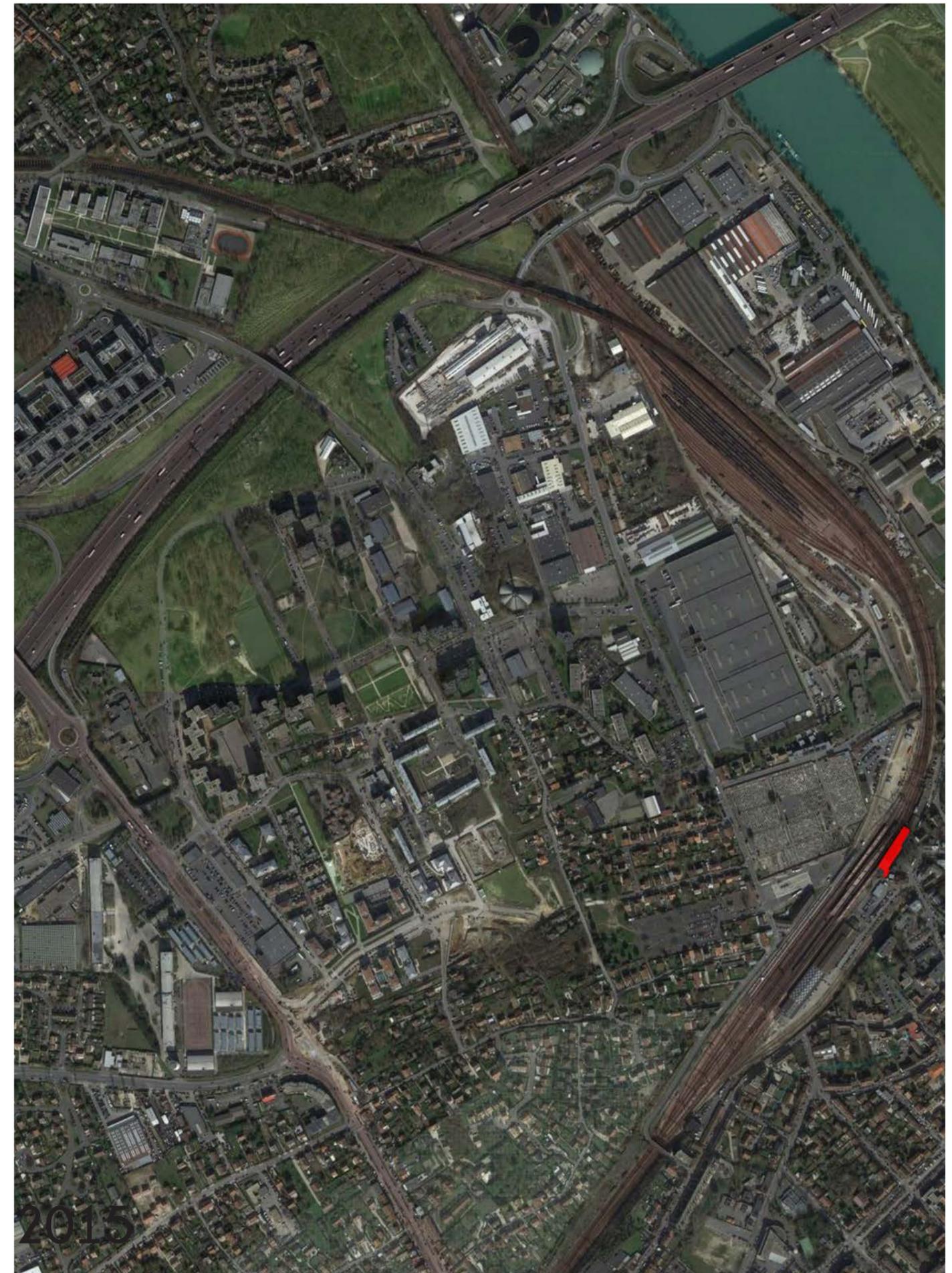


Ces cartes postales datent de 1978, le quartier des Tarterêts incarnait alors une certaine idée de la modernité. L'édification du quartier étant une réponse d'alors aux problèmes récurrents du 'mal-logement' et de l'insalubrité.

CONSTATS :

La construction de l'ensemble du quartier et des infrastructures alentours a été essentiellement réalisée entre 1962 et 1978. Cette période très courte témoigne d'un chantier d'une ampleur et d'une efficacité exceptionnelles. Du passé, ne subsistent encore aujourd'hui que quelques segments de tracés et une partie de la strate arborée.





CONSTATS :

Le quartier est fortement marqué par la topographie, au point que celle-ci marque des sous-secteurs : quartier exclusivement habité au dessus d'une altimétrie de 55m environ (Avenue Strathkelvin) et quartier plutôt tourné vers l'activité (mais pas seulement) en dessous.

Globalement les espaces non urbanisés (végétalisés ou ouverts) sont localisés en bordure de Seine, en rive droite, aux franges des voies ferrées et des abords des infrastructures autoroutières. Cet ensemble forme une structure qui se prolonge de façon discontinue jusqu'au cœur de quartier par le parc Paul Gauguin.

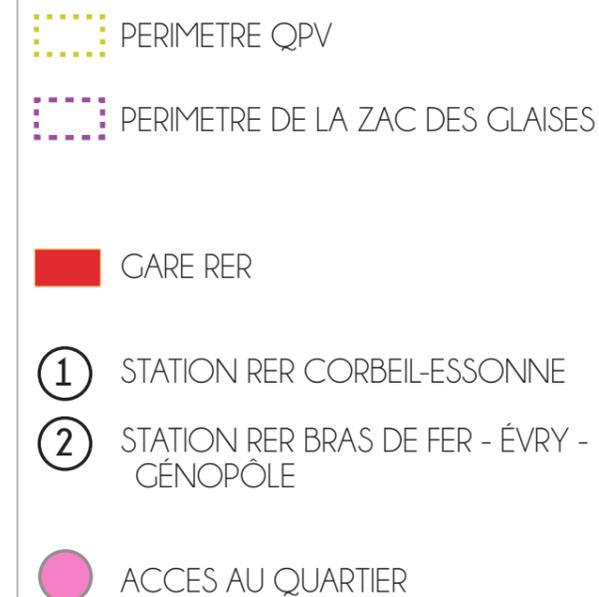
La déclivité générale du quartier est assez importante, ménageant de larges vues sur la rive droite de la Seine. Si ces vues sont perceptibles depuis l'espace public depuis quelques points particuliers (abords marché, parc Gauguin etc.), elles le sont de façon plus éclatante depuis les logements : la perception générale du territoire environnant par les habitants est ainsi probablement très différente de celle du simple visiteur. La topographie et les infrastructures ont créé une situation héritée d'enclavement du quartier : ces accès sont restreints et assez confidentiels, conférant parfois un manque de 'territorialité' aux espaces publics.

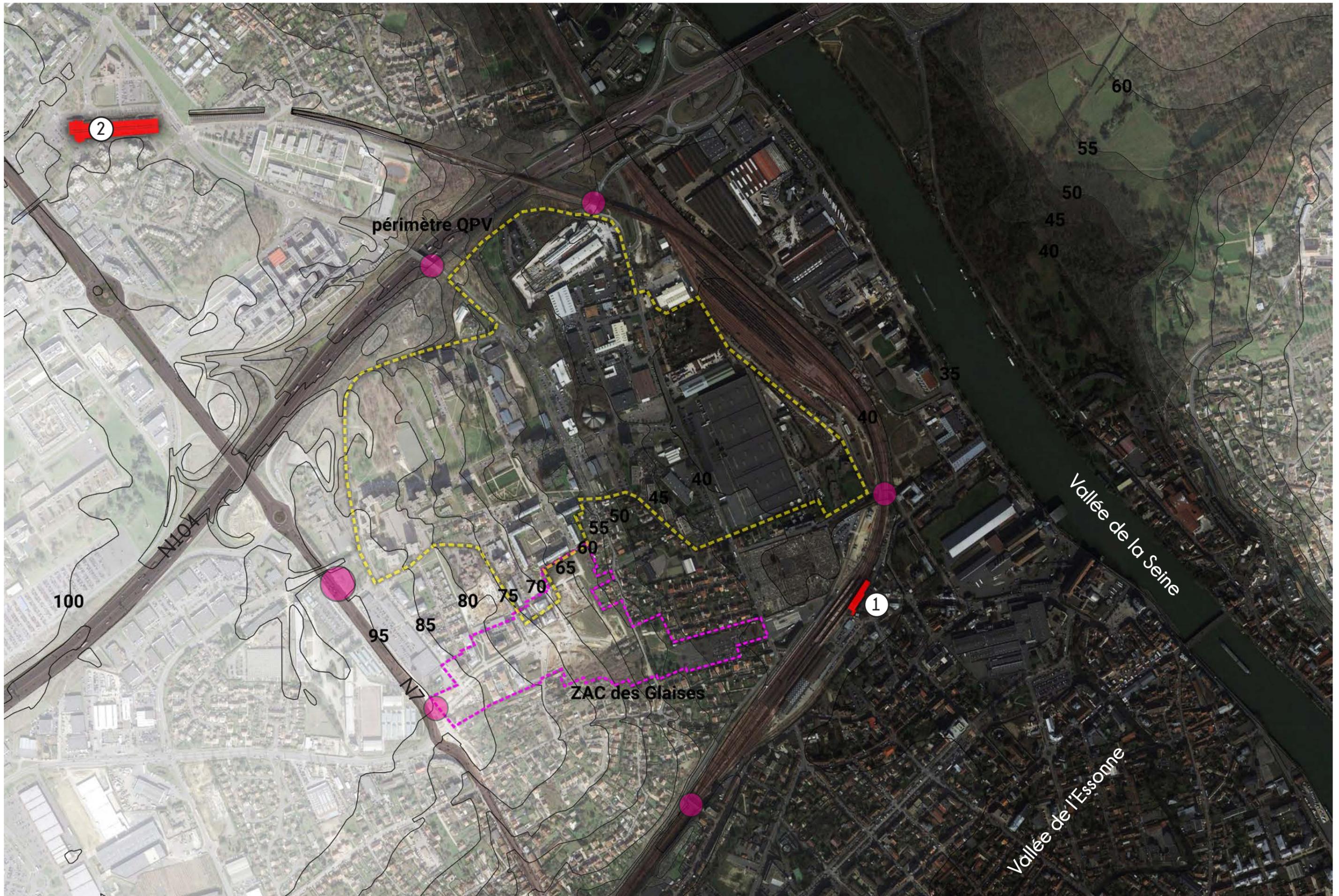
ENJEUX :

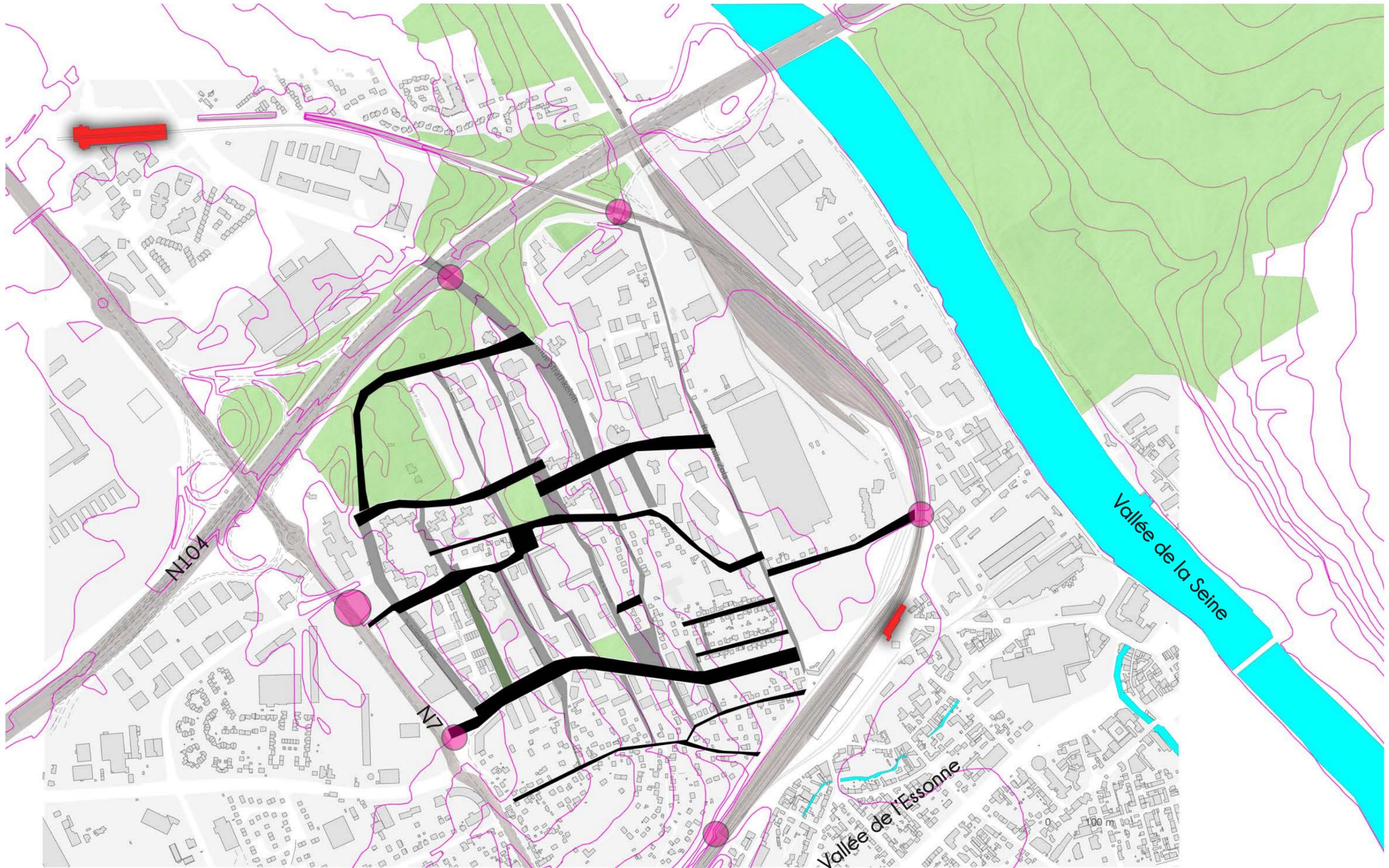
Si la perception territoriale est probablement assez claire depuis les étages, elle l'est moins depuis les espaces publics : l'enjeu principal est d'ouvrir le quartier sur ses extérieurs immédiats et de marquer le contexte territoriale des espaces publics à l'instar de l'avenue Strathkelvin.

PISTES :

Structurer et organiser plus fortement l'espace public autour du rapport à la pente : marquer de fortes différenciations entre les rues perpendiculaires à la pente (Strathkelvin) et les rues dans le sens de la pente (Léon Blum / Picasso / Courbet)









Avenue du Général de Gaulle



Depuis la rue Pablo Picasso

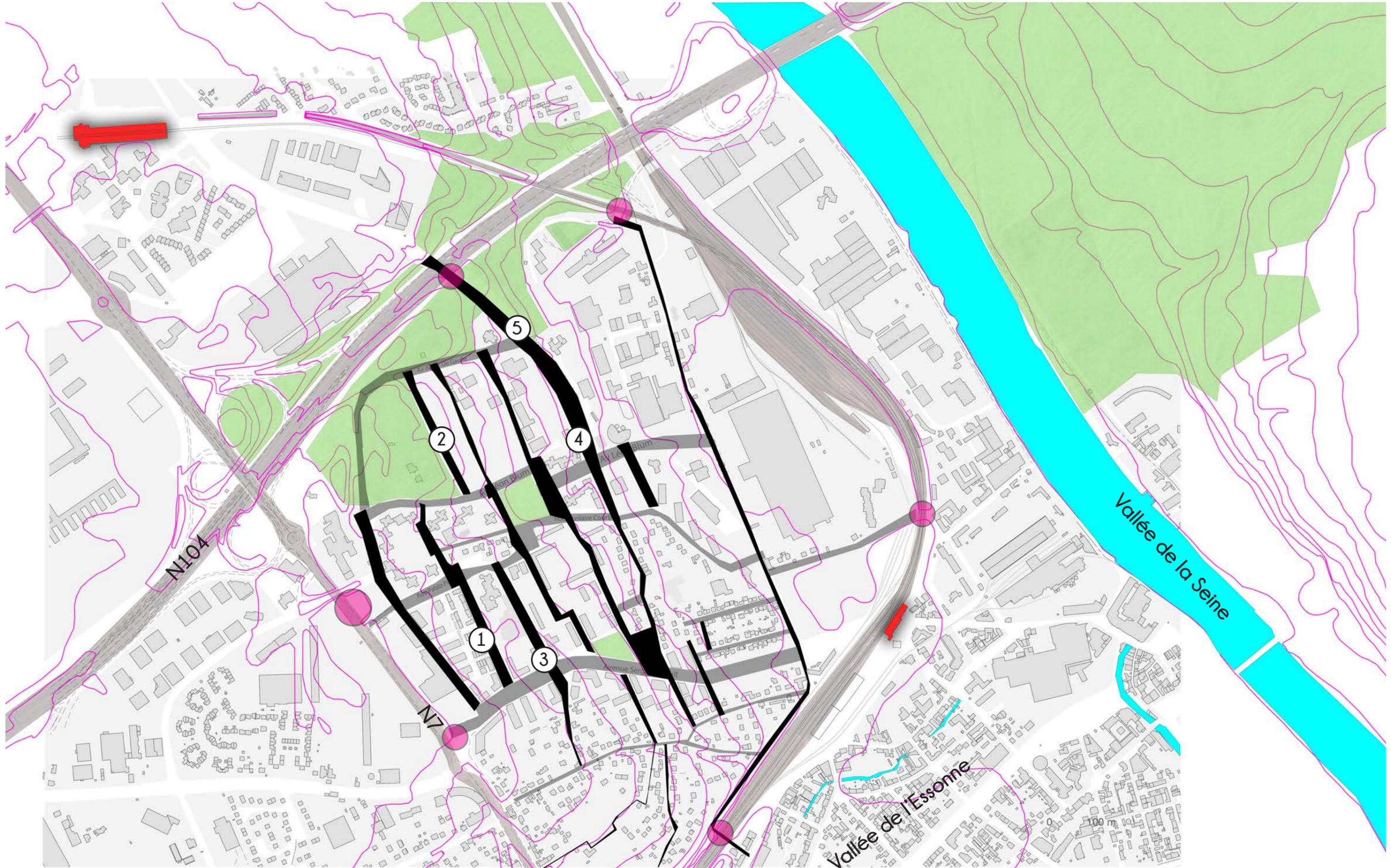
III. VERS UN QUARTIER ÉCOLOGIQUE

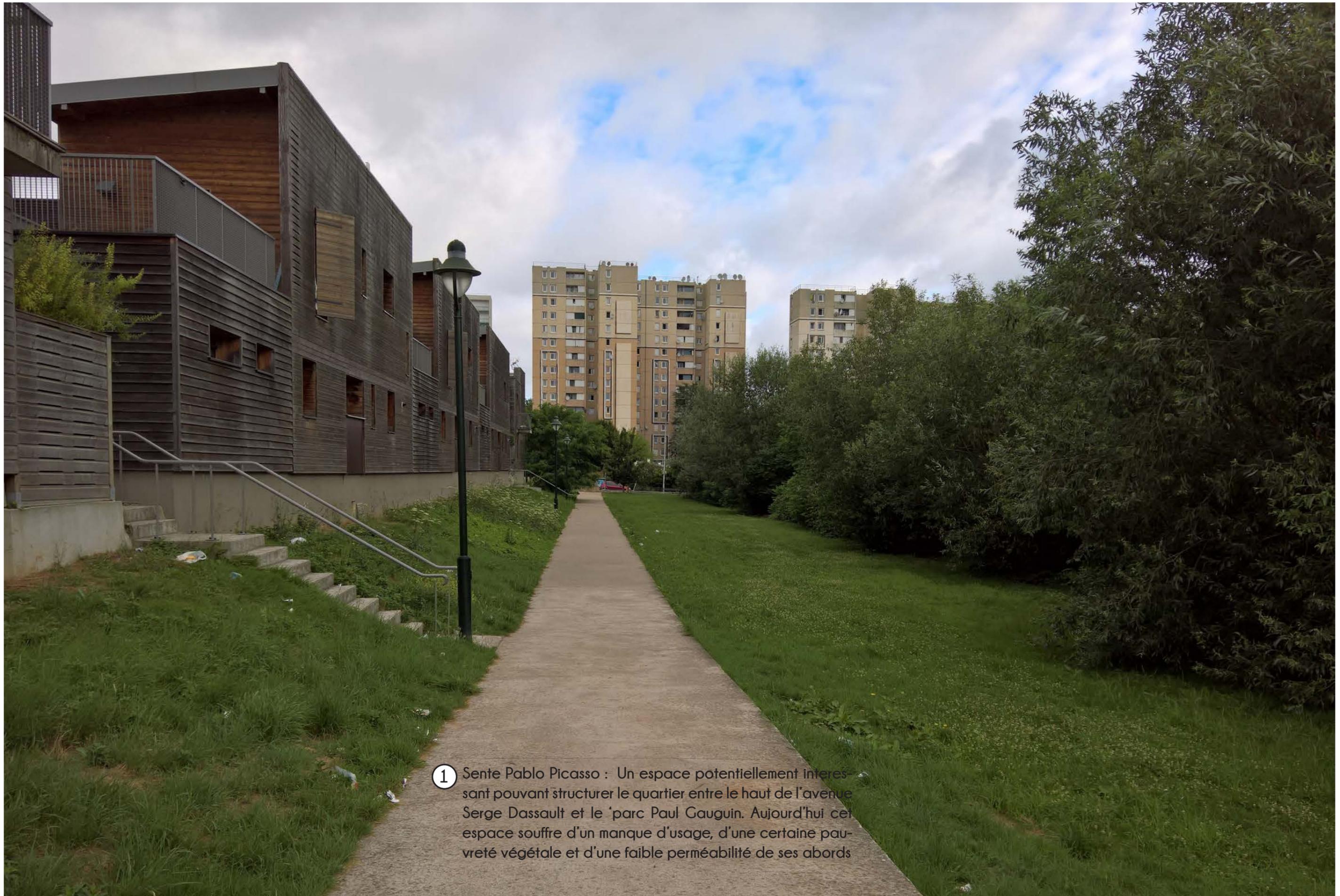


Avenue Léon Blum



Avenue Serge Dassault





① Sente Pablo Picasso : Un espace potentiellement intéressant pouvant structurer le quartier entre le haut de l'avenue Serge Dassault et le 'parc Paul Gauguin. Aujourd'hui cet espace souffre d'un manque d'usage, d'une certaine pauvreté végétale et d'une faible perméabilité de ses abords



2 Rue Paul Gauguin



3 Rue Henri Matisse

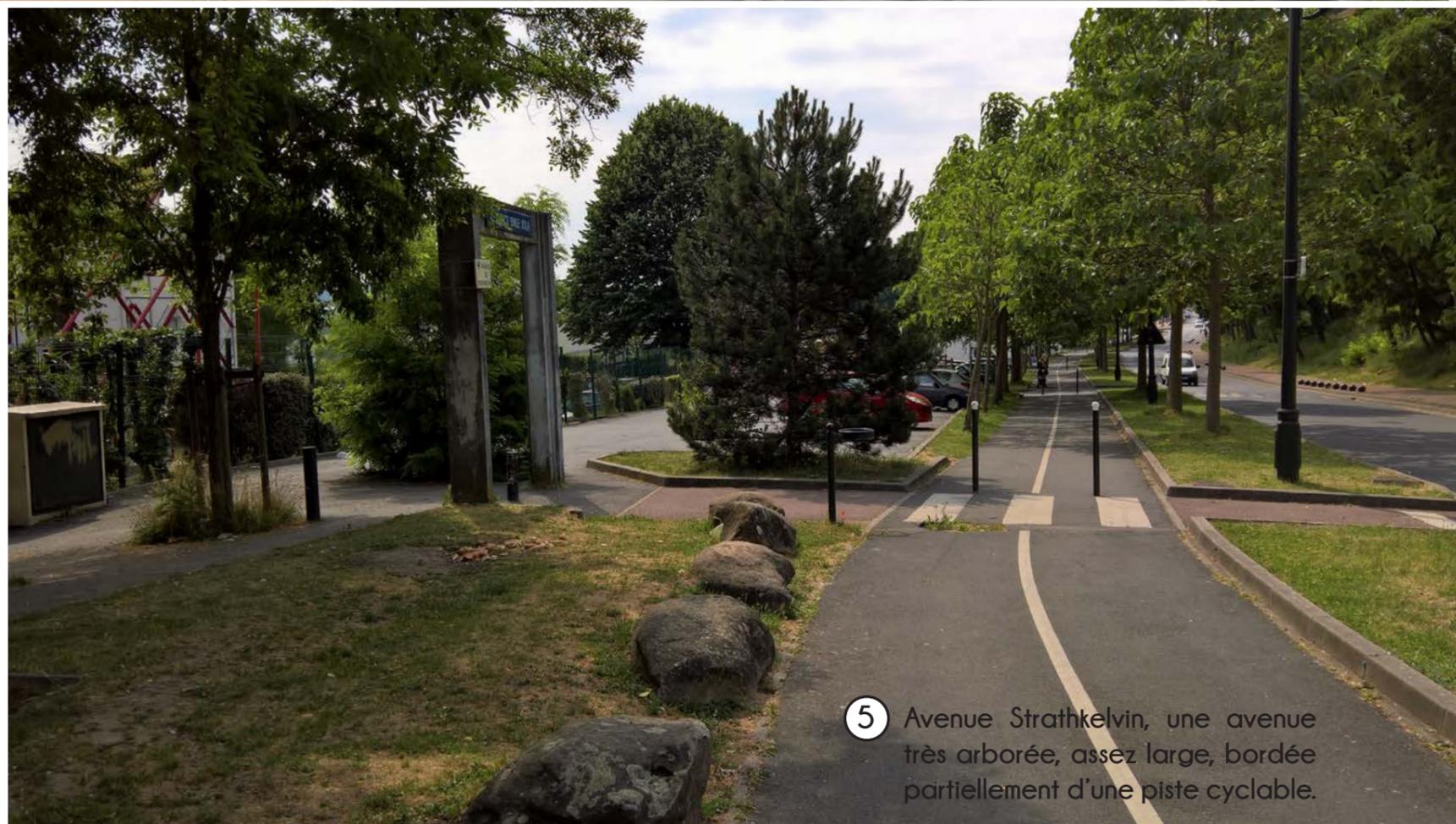
4



L'ensemble de ces circulations qui suivent globalement les courbes de niveaux pour former un maillage étagé d'espaces publics, permettent de parcourir le quartier dans une relation de proximité.

Seule la rue Émile Zola s'inscrit dans cette configuration et permet de traverser le quartier et d'en sortir.

L'ensemble des circulations dont il est ici question présentent ainsi la caractéristique d'être apaisées tout en traversant l'ensemble des typologies du quartier : zone pavillonnaire, grands ensembles et intermédiaires plus récents, il y a là un vecteur fort de création de continuités et de réduction du sentiment d'enclavement.



5 Avenue Strathkelvin, une avenue très arborée, assez large, bordée partiellement d'une piste cyclable.

III. VERS UN QUARTIER ÉCOLOGIQUE

A.4 LA TRAME VERTE ET BLEUE

CONSTATS :

Une structure discontinue d'espaces non bâtis le long de la N104 jusqu'au cœur de quartier par le parc Paul Gauguin.

Une structure d'espaces verts plutôt perpendiculaire à la pente (Gauguin / Sente Pablo Picasso et Aimé Césaire / Charles Robin)

Le tissu d'espaces verts est complexe, épars et de qualités variables.
Des usages peu ou mal définies

ENJEUX :

Redéfinir les usages des espaces plantés (usages de loisirs et de détente, rôles écologiques etc.)

PISTES :

- Profiter des opportunités pour enrichir la trame verte.
- Valoriser la trame verte existante sur l'avenue Strathkelvin et mettre en place une strate arborée le long des voies primaires et secondaires.



-  BERGES DE SEINE
-  COULÉE VERTE
-  PARCS
-  SQUARES / MAILS

-  PARC PAUL GAUGUIN
-  SQUARE AIMÉ CÉSAIRE
-  SENTE PABLO PICASSO
-  SQUARE RUE CHARLES ROBIN
-  ENTRE LA N104 ET LA MOSQUÉE
-  'SQUARE' DE LA RÉSIDENCE ÉMILE ZOLA ET ABORDS

 PISTES CYCLABLES



III. VERS UN QUARTIER ÉCOLOGIQUE

CONSTATS :

Globalement les espaces verts du quartier présentent un couvert végétal à maturité de bel ampleur, les espaces qu'il dessine sont variés, alternant ombrages et vues sur les coteaux de la rive gauche de la Seine. Les usages et équipements aujourd'hui en place dans ces espaces ne correspondent que partiellement aux besoins des riverains, par ailleurs de nombreux espaces verts semblent à l'écart des pratiques et quelque peu délaissés

ENJEUX :

Remettre les espaces verts du quartier au coeur de la vie de ses habitants.
Permettre à la collectivité de gérer un entretien 'raisonnable' compatible avec ses capacités.

PISTES :

Affirmer un réseau d'espaces verts à l'échelle du quartier, en hiérarchisant les natures d'espaces, les usages et les modes de gestion
Créer des continuités structurantes à toutes les échelles (continuités écologiques à l'échelle du grand territoire / continuité local dans l'offre d'équipement des espaces verts etc.)

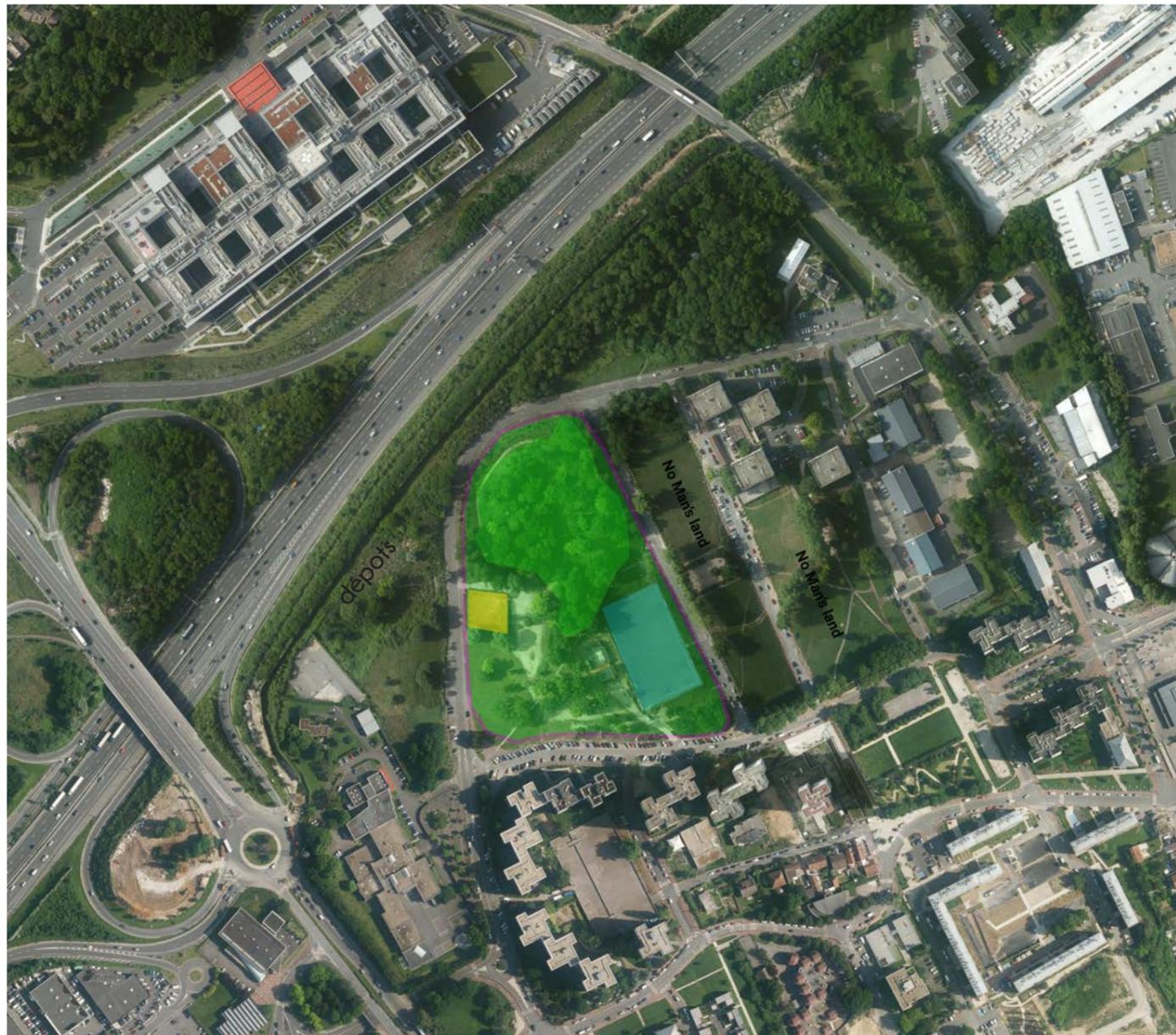


A.4.1 LE PARC GAUGUIN

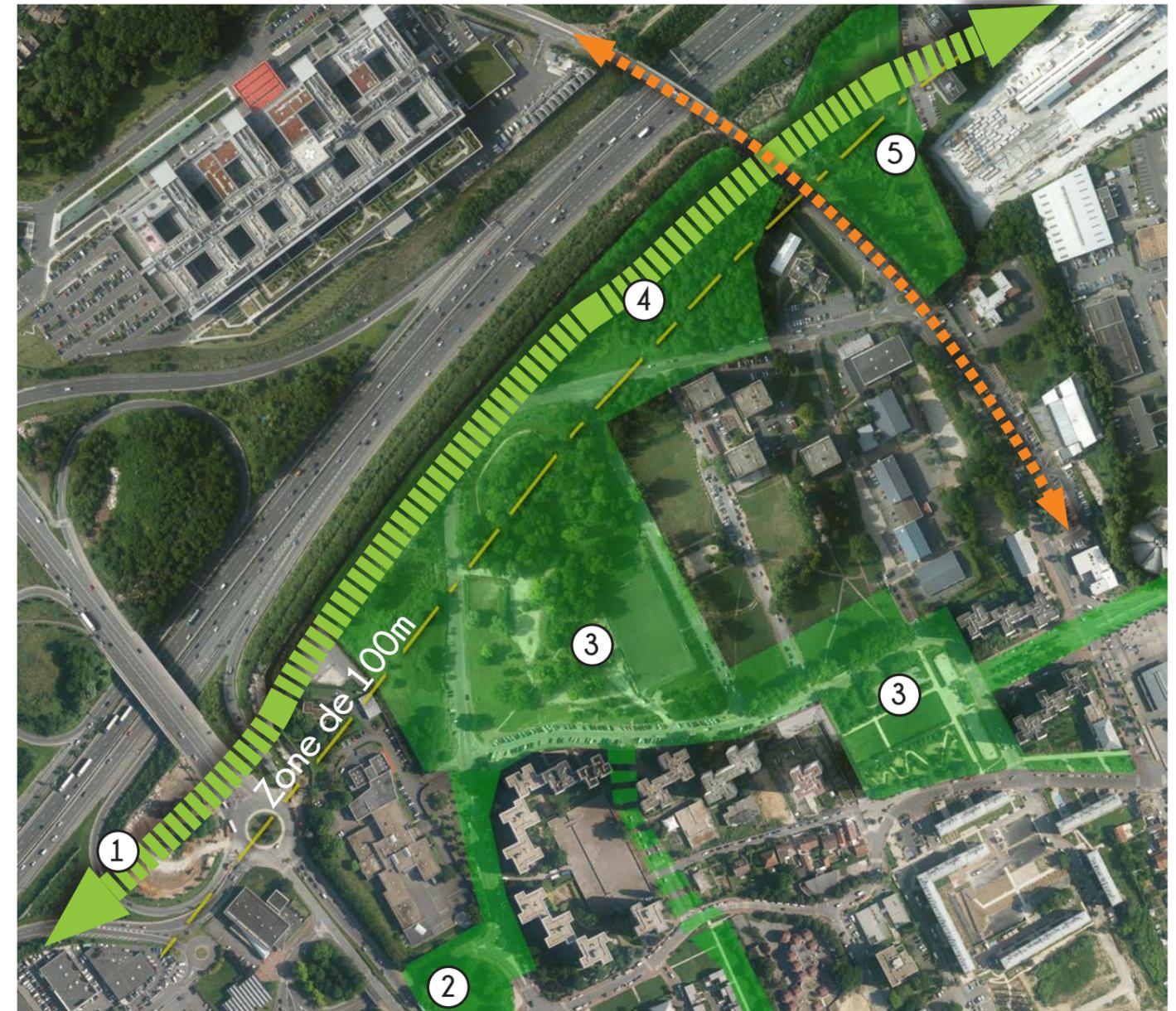


LIAISONS 'PAYSAGÈRE'
DESCENTE DANS LE CÔTEAU
VERS LA SEINE

- ① UNE 'CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE' À LA GRANDE ÉCHELLE
- ② INVESTIR LE DÉLAISSÉ AU BORD DE LA RN7 (BD JEAN JAURÈS)
- ③ AIMÉ CÉSAIRE / PAUL GAUGUIN : UN SEUL PARC POUR DES USAGES VARIÉS
- ④ DANS LA ZONE DES 100M LES LONGDE LA N104, RÉDUIRE LES NUISANCES
- ⑤ SQUARE DE LA RÉSIDENCE ÉMILE

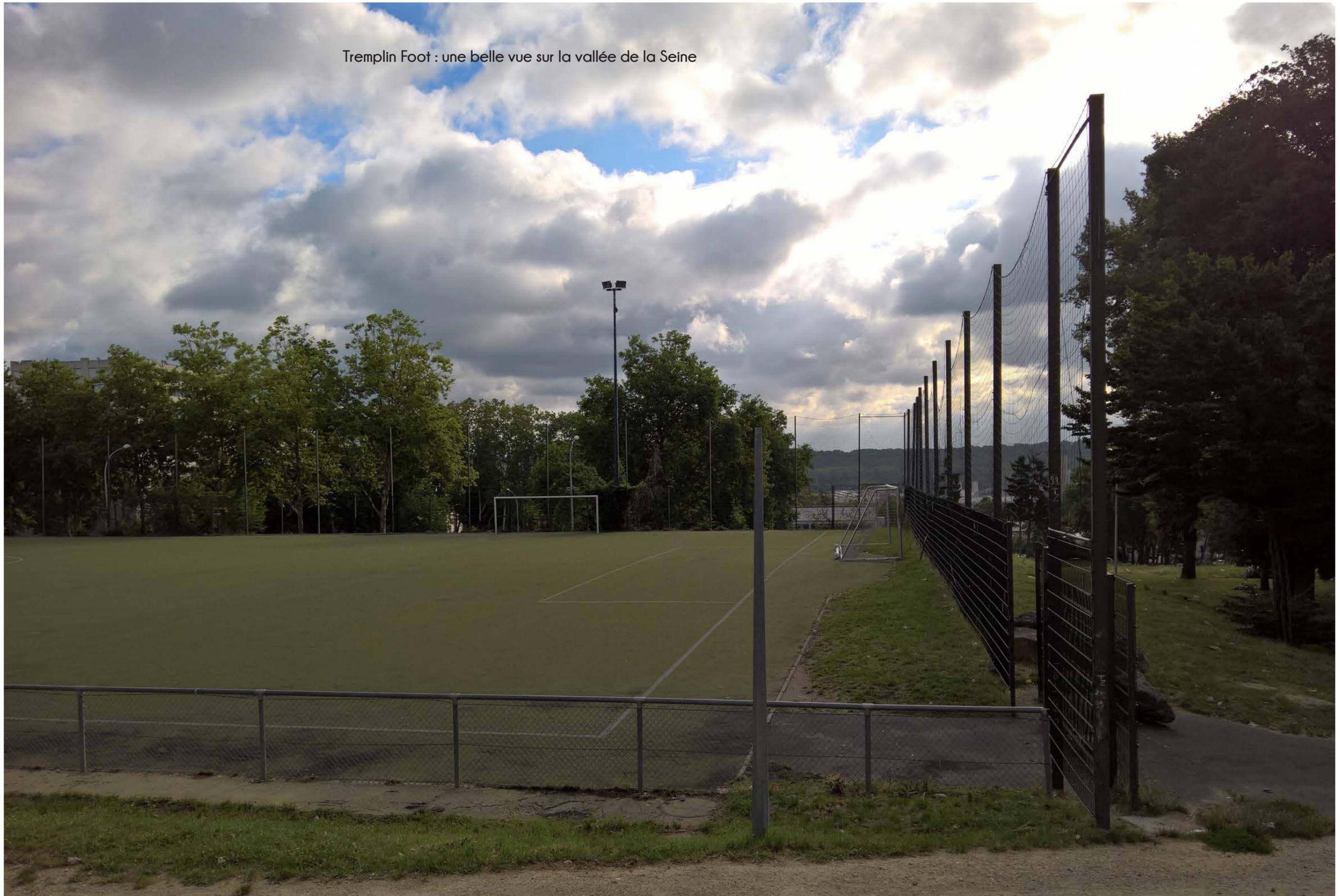


Le Parc Paul Gauguin : un parc à l'écart aux usages limités (Tremplin Foot et terrain de boules)



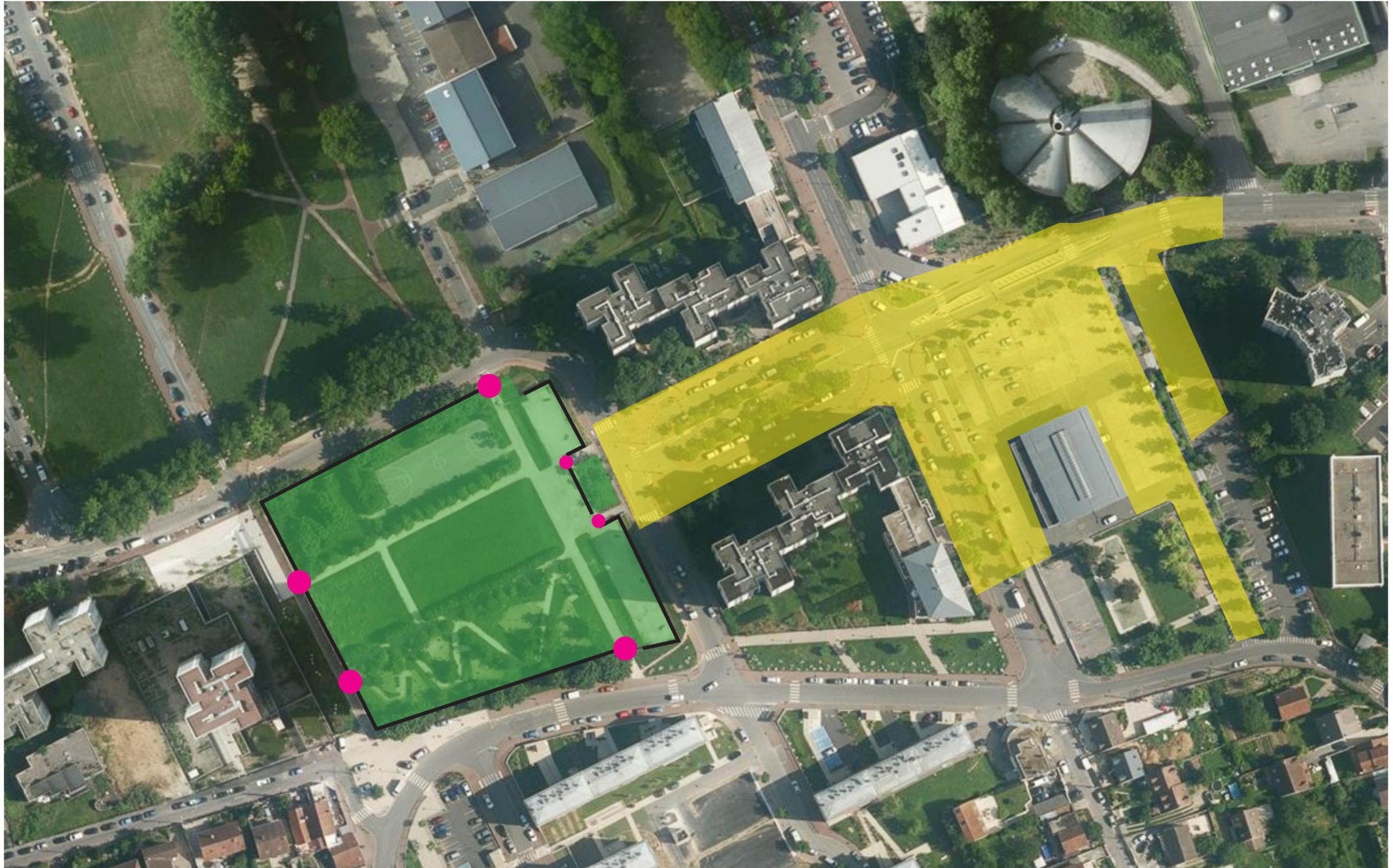
Le Parc Paul Gauguin : un parc irrigant jusqu'au coeur du quartier qui propose de multiples usages, à destination de la petite enfance et des familles

Tremplin Foot : une belle vue sur la vallée de la Seine



Depuis le site d'implantation de l'internat d'excellence
'Le parc Gauguin', un parc en terrasse?







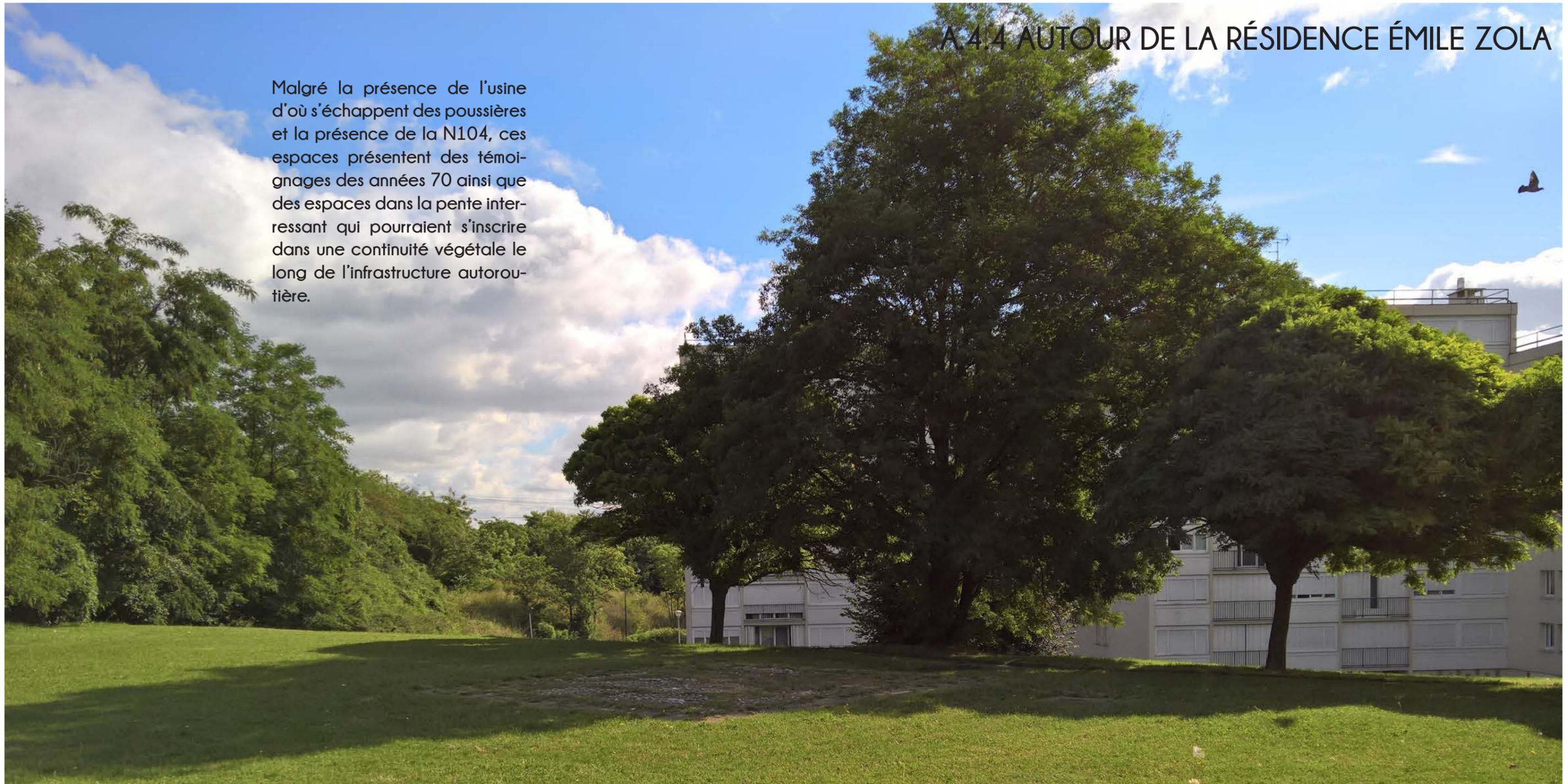
Le square Aimé Césaire s'inscrit dans un axe est-ouest en relation à la place du marché. Cette composition joue avec l'architecture et structure en plan le quartier. La réalité spatiale est moins perceptible : Le square Aimé Césaire apparaît enclavé parceque replié sur lui-même. Ses accès sont relativement confidentiels tandis que sa relation à l'avenue Léon Blum est maladroitement articulée : Il n'y a pas de continuité visuelle alors que l'accès piéton fait des politesses à l'automobile. Par ailleurs ce square souffre d'un manque de programmations ou d'usages peu adaptés aux besoins des riverains, ceci malgré d'évident besoins notamment à destination des plus petits.

Cet espace pose aujourd'hui question du fait de la proximité de la N104. Il semble par ailleurs servir depuis un temps récent de dépôt de matériaux, malgré les témoignages d'une strate arborée ancienne (quelques chênes mûres). Ces espaces devraient être repris en main rapidement si l'on désire y maintenir cette strate arborée.



A 4.4 AUTOUR DE LA RÉSIDENCE ÉMILE ZOLA

Malgré la présence de l'usine d'où s'échappent des poussières et la présence de la N104, ces espaces présentent des témoignages des années 70 ainsi que des espaces dans la pente intéressant qui pourraient s'inscrire dans une continuité végétale le long de l'infrastructure autoroutière.



III. VERS UN QUARTIER ÉCOLOGIQUE

A.5 CONTINUITÉS PUBLIQUES STRUCTURANTES

CONSTATS :

Il est globalement difficile de s'orienter dans le quartier, aucun axe structurant ne semblant émerger. Les polarités extérieurs pour le quartier que sont la RN7 et la Gare de Corbeil-Éssonne sont finalement peu ou pas perceptibles depuis le coeur du quartier

ENJEUX :

Mailler, structurer et hiérarchiser pour se repérer dans le territoire et dans la Ville. Inscrire la polarité autour d' Aimé Césaire à mi-chemin entre la Gare et la RN7

PISTES :

Marquer l'inscription des espaces publics par rapport au relief (par la végétation, les vues offertes en certains points)
Prolonger le maillage du réseau cyclable en l'orientant fortement autour de deux thématiques : la desserte des gares RER et le rapport aux vallées de l'Éssonne et de la Seine.



- BERGES DE SEINE
- COULÉE VERTE
- PARCS
- SQUARES / MAILS

