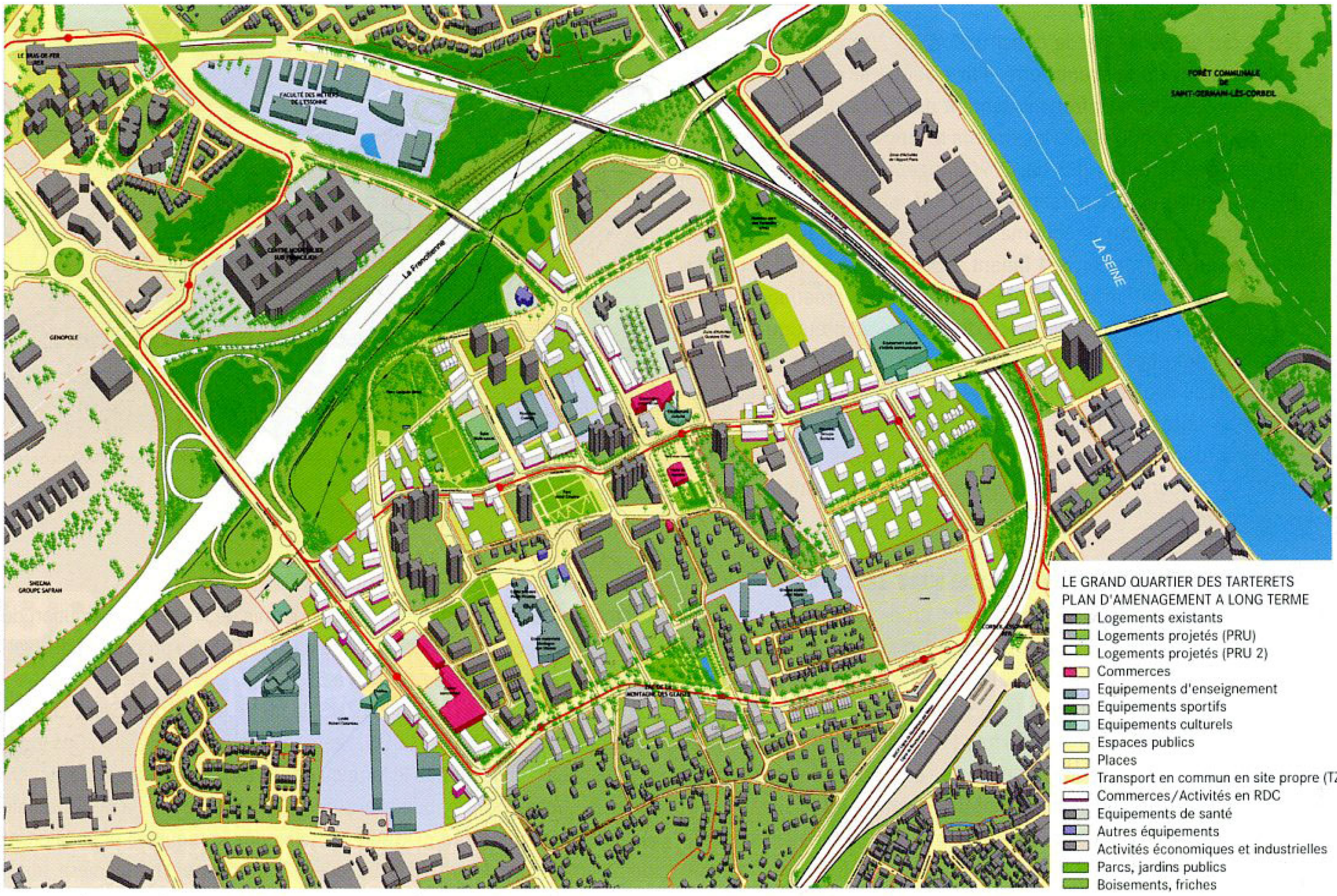
CORBEIL-ESSONNES AJUSTE SA STRATÉGIE

Corbeil-Essonnes veut se concentrer sur le développement du pôle gare jusqu'au centre-ville, la rénovation des Tarterêts et la liaison entre ces lieux proches. Mais cette ambition pourrait générer une forte production de logements alors que la commune souhaite ralentir sa croissance démographique.

Corbeil-Essonnes (43 000 habitants) connaît depuis cinq ans un processus accéléré de renouvellement urbain. Il se concentre dans les quartiers de grands ensembles comme les Tarterêts et Montconseil. Mais aussi à proximité par la construction de logements en accession et la reconstitution de l'offre sociale, opérations suffisamment proches des ZUS (zones urbaines sensibles) pour les revaloriser. Mais le rythme de production de logements a aussi augmenté, à l'initiative de promoteurs, là où la municipalité ne le souhaitait pas vraiment. Selon Richard Carré, directeur de l'aménagement de la Ville, « l'ardeur des promoteurs pourrait avoir provoqué une suroffre de petits logements ». La ville a donc décidé de réviser le PLU (plan local d'urbanisme) de 2005, jugé trop permissif. Richard Carré précise les nouvelles intentions inscrites dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) : « tout en répondant aux prescriptions du PLH [programme local de l'habitat], la ville souhaite préserver les quartiers pavillonnaires, les derniers espaces naturels et concentrer la construction sur le tissu ancien (résorption de la vacance, réhabilitation, lutte contre l'habitat insalubre), les quartiers de logements collectifs, près des gares et des transports en commun ».

Projet de la Papeterie.

© Infime Architecture



© Bécard et Palay / Arcadis / Espacité / Objectif Ville

Plan d'aménagement à long terme du quartier des Tarterêts (septembre 2012).

Un quartier gare à recomposer

Des intentions qui semblent réalisables, puisque la ville dispose encore de friches et de quartiers anciens qu'il faudrait dynamiser. Par ailleurs, la rénovation urbaine des Tarterêts est inachevée. Cependant, les édiles visent une croissance démographique modérée, de l'ordre de 0,5 % par an. Notamment pour des questions financières, car la rénovation et la production de nouveaux logements ont induit des investissements lourds dans les écoles et pour la petite enfance. Corbeil souhaite donc mieux orienter son développement urbain.

Parmi les secteurs prioritaires figurent les abords de la gare et le centre-ville. En février dernier, la communauté d'agglomération Seine-Essonne (Case) a commandé à l'agence Richez_Associés une étude urbaine du secteur. La Case avait déjà confié une étude du pôle gare (de 2010 à 2012) au Groupe 6 (avec Transitec et le cabinet Langlois) ; mais, limitée au pourtour de la gare, elle est restée sans suite.

Pour le commanditaire, plusieurs changements récents imposent d'aller plus loin. Ainsi le terminus du TZen 1 (Sénart-Corbeil) qui, une fois en site propre (de Saint-Germain-lès-Corbeil à la gare de Corbeil), ne se situerait plus au nord, côté Tarterêts, mais au sud, côté centre-ville. Or l'espace disponible devant la gare ne permet pas de demi-tour et de correspondance avec les bus.

Par ailleurs, la Ville souhaite recomposer le quartier de la gare en y intégrant des activités économiques. Elle a ainsi mandaté l'AFTRP pour négocier le foncier SNCF/RFF et la halle Sernam. L'AFTRP n'a toutefois pas été chargée de négocier le foncier situé devant la gare. Or la ville devra recourir à un opérateur pour les acquisitions foncières nécessaires au pôle multimodal et à l'ouverture du tissu urbain vers les Grands Moulins, puis le centre-ville.

L'étude de Richez_Associés va effectivement des abords de la gare aux Grands Moulins, au centre-ville, puis aux bords de la Seine. Pour l'heure, l'environnement étriqué et sinistre de la gare ne témoigne pas des qualités urbaines et patrimoniales de Corbeil-Essonnes. Celle-ci bénéficie pourtant d'un centre-ville très agréable mais en déclin, de la traversée de l'Essonne et de la Seine.

Un projet sur plusieurs fronts pour les Tarterêts

L'évolution du côté nord de la gare a été envisagée dans le cadre d'une suite au PRU (projet de rénovation urbaine) des Tarterêts. Après avoir mis en concurrence plusieurs équipes d'urbanistes, le GIP Seine-Essonne, maître d'ouvrage des PRU de Corbeil (465,9 M€), a opté en décembre 2012 pour les propositions de l'agence Bécard & Palay (avec Arcadis, Espacité, Objectif Ville). « Il reste encore beaucoup à faire pour changer les Tarterêts. Les élus de Corbeil-Essonnes veulent un projet urbain ambitieux qui accroche enfin le quartier au reste de la ville », explique Christian Pion, directeur du GIP.

L'équipe menée par Laurent Bécard propose la constitution d'un grand quartier en trois secteurs : le plateau structuré par la RN7, la vallée de la Seine de part et d'autre des voies du RER, le quartier de la gare. Ce dernier faisant jonction entre les secteurs précédents et le centre-ville. Laurent Bécard préconise de mieux relier les Tarterêts à la gare et à la Seine pour fondre le quartier dans un ensemble plus large. →

→ Projet qui passerait par la construction de 700 à 800 logements à l'emplacement du faisceau ferré. Par ailleurs, le prolongement de l'avenue Léon Blum, avec franchissement du faisceau, permettrait le développement de 500 à 600 logements le long de la Seine.
Le quartier des Tarterêts (83 ha, 2 900 logements) abrite 20 % des Corbeil-Essonnois (8 300 personnes). Le PRU en cours (200 M€ d'investissement), basé sur le schéma de référence de l'agence Ellipse associée au paysagiste Bernard Tanant, a consommé 60 % des crédits octroyés. La démolition d'immeubles a permis la création du parc Aimé Césaire et d'une nouvelle place de marché au cœur du quartier. Un centre commercial a été reconstruit, mais il relève de la place fortifiée plus que du lieu de rencontre. C'est l'exemple parfait de l'obsession de la sécurité tuant l'aménité : barricadés derrière des grilles, les commerces tournent le dos au quartier sans s'ouvrir complètement sur la RN7. D'ailleurs, à cet endroit, celle-ci n'offre ni continuité, ni vis-à-vis commercial.

© OGER ROMER architectes / Vincent Pruvost paysagistes / BET OTCI

Plan d'aménagement d'ensemble du quartier Montconseil.

Créer une façade urbaine sur la RN7

Pour Laurent Bécard, il faut rapidement créer une façade urbaine sur la RN7. Convertie en boulevard, elle pourrait accueillir 600 logements de part et d'autre. De même, la transformation de la façade sud de la Francilienne peut intégrer la mosquée et les tours du secteur Cézanne-Renoir dans un ensemble habité plus vaste avec activités et loisirs. L'urbaniste propose aussi de créer une polarité commerciale autour du marché et d'amorcer la mutation urbaine du faisceau ferré. Avec 1 350 logements de plus, un vrai retournement du quartier sur la RN7, il estime que l'on peut transformer l'image du quartier. Il imagine même d'aller plus loin en le reliant à la gare et à la Seine.
Au total, ce projet pourrait fournir 2 500 logements supplémentaires. L'équivalent de 6 000 à 7 000 habitants qui s'ajouteraient aux 8 000 des Tarterêts. Le poids de la ZUS en serait radicalement changé. Reste que cette construction massive de logements ne correspond pas aux intentions démographiques modérées exprimées dans le PADD... Cependant, la Ville voudrait introduire des opérations d'accession à la propriété aux Tarterêts, non prévues dans le PRU.
En revanche, à proximité, la Zac Montagne des Glaises, déjà bien avancée, accueillera à terme 533 logements en accession. Aménagée par l'AFTRP, elle participe, avec 181 logements sociaux, à la reconstitution de l'offre détruite dans le cadre du PRU. L'avenue Matisse constitue l'axe principal de liaison avec les Tarterêts. Elle débouche sur le boulevard qu'empruntera le TZen 4 (Grigny-Corbeil). Les logements construits par Nexity se sont bien vendus : cette Zac contribue à la valorisation des Tarterêts.

Montconseil : logements en et hors ZUS

En allant vers le sud, la RN7 débouche à Montconseil (31 ha, 1 800 logements, 2 836 habitants), autre quartier en rénovation situé sur les hauteurs de Corbeil. Il a fait l'objet de trois schémas d'aménagement successifs : celui de RDE en 2007, celui de Castro-Denissof-Casi en 2010 et enfin celui d'Oger-Romer en 2012.
L'impact du PRU y est beaucoup plus visible qu'aux Tarterêts. L'image du quartier a changé. La qualité du site d'implantation se remarque beaucoup plus. Les barres restantes, résidentialisées ou non, se fondent pour la plupart dans un tissu dense, urbain. Parmi les bailleurs, I3F se distingue par des résidentialisations et réhabilitations rationnelles et sobres.
Les nouvelles constructions (440) ont permis de limiter la diminution du nombre de logements d'une centaine dans la ZUS. La proportion de logements sociaux est passée de 71 % à 51 %.
En revanche, juste en face de la ZUS, la friche de l'hôpital Saint-Gilles a servi à construire plus de 1 300 logements dont 40 % sociaux. Ces logements créent un front bâti le long du boulevard Henri Dunant, requalifié dans le cadre du PRU, boulevard qui permettra l'accès à la principale place du quartier (côté ZUS) où de nouveaux immeubles accueilleront des commerces en rez-de-chaussée. Montconseil bénéficiera aussi d'un parc de 2 ha.
Le foncier de l'hôpital a certes permis de reconstituer une partie de l'offre de logements sociaux et a valorisé le quartier. « Mais la ville ne veut plus de vente au coup par coup. En attendant un projet global et une négociation avec la direction de l'hôpital, elle a gelé pour cinq ans le foncier hospitalier restant », précise Richard Carré.
Beaucoup plus petit, le dernier quartier en rénovation, la Nacelle (8 ha, 500 logements, 1 300 habitants), se situe à l'ouest de Montconseil, dans l'ancienne commune d'Essonnes. L'agence HB architectes a élaboré le plan d'aménagement du PRU. Montconseil et la Nacelle font l'objet de la même convention avec l'Anru pour un investissement de 264 M€. Cette convention a permis la réhabilitation (et résidentialisation) de 3 632 logements, la démolition de 135 autres et la construction de plus de 70 logements sociaux in situ. La place d'Alzira a remplacé un bloc de logements au droit de la rue de la Papeterie. Cette rue mène à l'ancien site industriel de la Papeterie (14 ha) fermé depuis 2006 et vendu à Bouygues Immobilier. Ce dernier a commencé l'aménagement d'une première tranche de 5 ha (conception : ADG architecte et TUP paysagistes). Celle-ci comprendra 600 logements dont 200 pour le PRU (reconstitution de l'offre). Dans les prochaines phases, le promoteur-aménageur construira d'autres logements, 3 000 m² de commerces, un groupe scolaire, une crèche, une salle polyvalente. Il aménagera les berges de l'Essonne et un parc de 1,5 ha.
Bouygues intervient dans le cadre d'une concession d'aménagement signée avec la ville sur la base d'un Plan d'aménagement d'ensemble. La ville a opté pour un PAE afin de laisser à Bouygues la réalisation des équipements publics. A plus long terme, la friche Pom Chou (2,5 ha), située à proximité, devrait aussi muter...

Nora Hachache