



Périmètre de projet

1-5 Route de Corbeil et 2 Route de Liers

REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2025

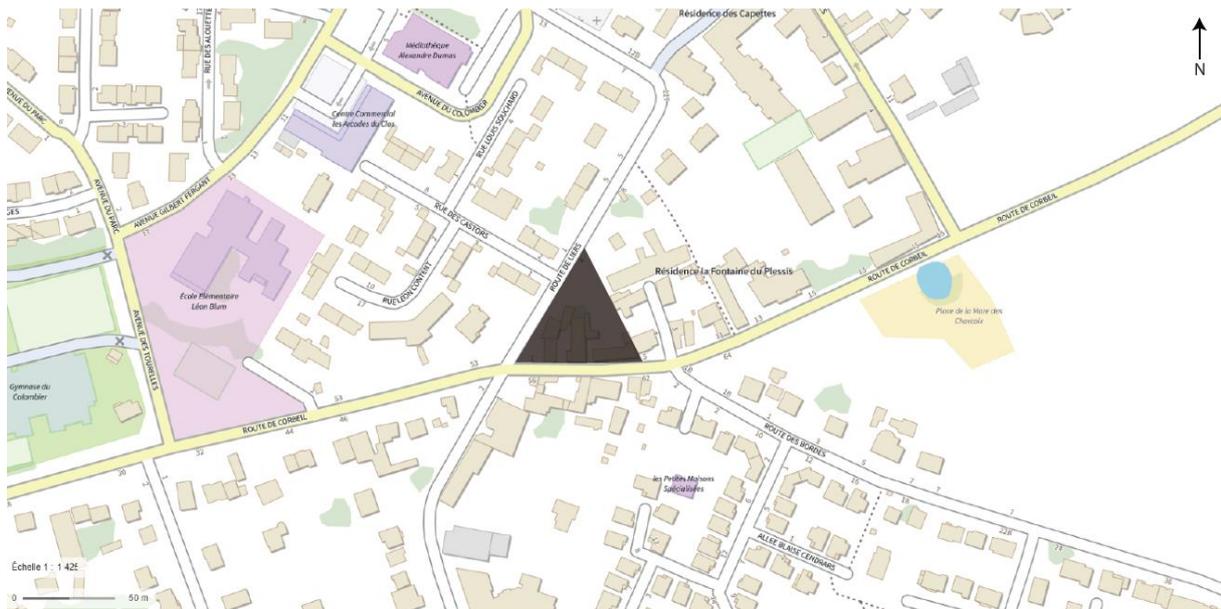
Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219104940-20250922-DELIB_46_20

Délimitation du périmètre de projet



▲ Périmètre de projet



Plans de situation (sources géoportail)

Le périmètre de projet comprend les parcelles cadastrales n° A940, A941, A248, A251 et A252 d'une surface cadastrale de 1929 m².

Le projet



Axonométrie projetée

Les études de faisabilité ont démontré qu'un projet d'environ 12 logements était le plus pertinent en terme de reste à charge pour la commune et de morphologie urbain.

Sur le nombre de logement.

Un projet supérieur à 12/13 logements nécessitera un parking souterrain qui ne fera qu'augmenter le coût de l'opération et le reste à charge pour la commune.

Sur l'intégration du projet dans son environnement.

Les maisons individuelles ou de ville feront face au quartier pavillonnaire des Castors sur la Route de Liers.

Le collectif fera face à la ferme de la Pouletterie sur la Route de Corbeil.

Le projet s'intégrera donc parfaitement dans le paysage urbain faisant le lien entre le quartier des Castors, la ferme de la Pouletterie et le futur projet Charcoix.

REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219104940-20250922-DEL IB_46_20

Sur l'élargissement de la Route de Corbeil.

Le projet pourra intégrer une piste cyclable et un élargissement du trottoir afin de sécuriser les circulations douces. Un alignement d'arbre pourra être envisagé.



Hypothèse de plan de masse retenue

Les objectifs de l'élaboration du périmètre d'étude

Motiver les sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Rappel des textes réglementaires

L'article L424-1 3° du code de l'urbanisme permet à la commune de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le périmètre de projet permettra de motiver les décisions de sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme qui seraient susceptibles de compromettre la réalisation du projet.

Motiver l'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU)

Rappel des textes règlementaires

L'article L210-1 du Code de l'urbanisme dispose que les droits de préemption sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1.

L'article L300-1 du code de l'urbanisme précise que les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.

Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en oeuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat la décision de préemption peut se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine.

Les motivations de l'exercice du DPU

Le projet entre dans les actions et opérations énumérées à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme suivantes :

- « *Mettre en oeuvre un projet urbain* »

→ Le projet prévoit :

- la réalisation d'environ 12 logements en accession et la démolition des 7 logements existants.
- L'élargissement de la Route de Corbeil pour la réalisation d'une piste cyclable dans le prolongement de la future piste cyclable du projet Charcoix et l'élargissement du trottoir afin de sécuriser la circulation des piétons actuellement dangereuse.

- « *Permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain* »

→ Le projet prévoit la réalisation d'un programme de logements neufs en accession d'environ 12 logements contre 7 logements dégradés actuellement.

- « *Désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser* »

→ Le projet s'inscrit dans l'espace urbanisé de la commune sans extension de l'urbanisation et ne consomme aucun espace naturel, agricole ou forestier. Le projet prévoit environ 680 m² de surface de pleine terre.

Un projet conforme au Plan Local d'Urbanisme

Le périmètre de projet correspond au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) SECTORIELLE 3 – 1-5 Route de Corbeil / 2 Route de Liers.



-  Principe d'implantation du bâti avec une profondeur de 12 mètres maximum. *Tous les logements devront proposer une double orientation et un espace extérieur.*
-  Traitement qualitatif de la façade urbaine, avec un séquençage et si possible un épandage des hauteurs. La façade doit être implantée à l'alignement par rapport à la nouvelle emprise publique de la route de Corbeil. Les clôtures y sont interdites.
-  Accroche urbaine avec l'existant à soigner
-  : Distance minimale vis-à-vis des limites séparatives et/ou des voies et emprises publiques à respecter pour limiter l'exposition des habitants aux nuisances (sonores, pollutions...).
-  Espace public à requalifier et à élargir en permettant notamment un recul des constructions par rapport à l'axe de circulation automobile et limiter les nuisances (sonores, pollutions...).
-  Angle de rue à traiter de manière qualitative notamment en matière de façade urbaine et d'espaces publics.
-  Accès piéton à créer (*localisation indicative*)
-  Accès véhicules motorisés à créer et uniquement depuis la route de Liers (*localisation indicative*)
-  Espaces de pleine terre à préserver ou à créer (40% de la superficie du terrain minimum)
-  Secteur à requalifier par l'aménagement d'un square public
-  Traitement environnemental et paysager des espaces et abords de construction pour limiter le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique et le bruit en implantant des espèces végétales non allergisantes.

OAP SECTORIELLE 3 – 1-5 Route de Corbeil / 2 Route de Liers

REÇU EN PREFECTURE

le 03/10/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219104940-20250922-DELIB_46_20

OAP	PROJET
Espace public à requalifier et à élargir en permettant notamment un recul des constructions par rapport à l'axe de circulation automobile et limiter les nuisances.	Elargissement de la Route de Corbeil pour la création d'une piste cyclable et la sécurisation des piétons.
20 logements maximum.	Environ 12 logements projetés.
Traitement qualitatif de la façade urbaine, avec un séquençage et si possible un épannelage des hauteurs.	Le projet prévoit des maisons individuelles ou maisons de ville face au quartier pavillonnaire des Castors. Un petit collectif fait face à la Ferme de la Pouletterie.
La façade est implantée à l'alignement par rapport à la nouvelle emprise publique de la route de Corbeil.	Façade à l'alignement de la Route de Corbeil.
L'OAP doit permettre la requalification architecturale, paysagère et fonctionnelle du site via une opération de renouvellement urbain.	Le projet prévoit une opération de renouvellement urbain avec la création d'environ 12 logements neufs et la démolition des 7 logements dégradés. Il prévoit aussi la requalification de la route de Corbeil.
Espace de pleine terre à préserver ou à créer (40% de la superficie du terrain minimum).	40% de pleine terre.
Accès véhicules motorisés à créer et uniquement depuis la route de Liers.	Accès véhicules motorisés uniquement depuis la route de Liers
Angle de rue à traiter de manière qualitative notamment en matière de façade urbaine et d'espaces publics.	L'angle de la Route de Liers et de la Route de Corbeil fera l'objet d'un traitement paysager et sera le prolongement du domaine public pour les circulations douces.
Secteur à requalifier par l'aménagement d'un square public.	Square public prévu sur la pointe Nord ou à l'angle de la Route de Liers et de la Route de Corbeil.

→ Le projet est compatible avec l'OAP et ne nécessite pas de modification du PLU.