



Concertation au titre de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme

***Projet de renouvellement urbain
1 à 5 Route de Corbeil et 2 Route de Liers***

SOMMAIRE

Cadre juridique de la concertation	Page 3
Délimitation du périmètre du projet	Page 5
Le projet	Page 8
Les motivations du projet	Page 11
Estimation du coût de l'opération	Page 12
La conformité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	Page 14

Cadre juridique de la concertation

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, « **font l'objet d'une concertation** associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain. »

Les modalités de la concertation sont définies par les articles L103-4 à L103-7 du Code de l'urbanisme.

Article L103-3

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° **L'organe délibérant de la collectivité** ou de l'établissement public dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent. »

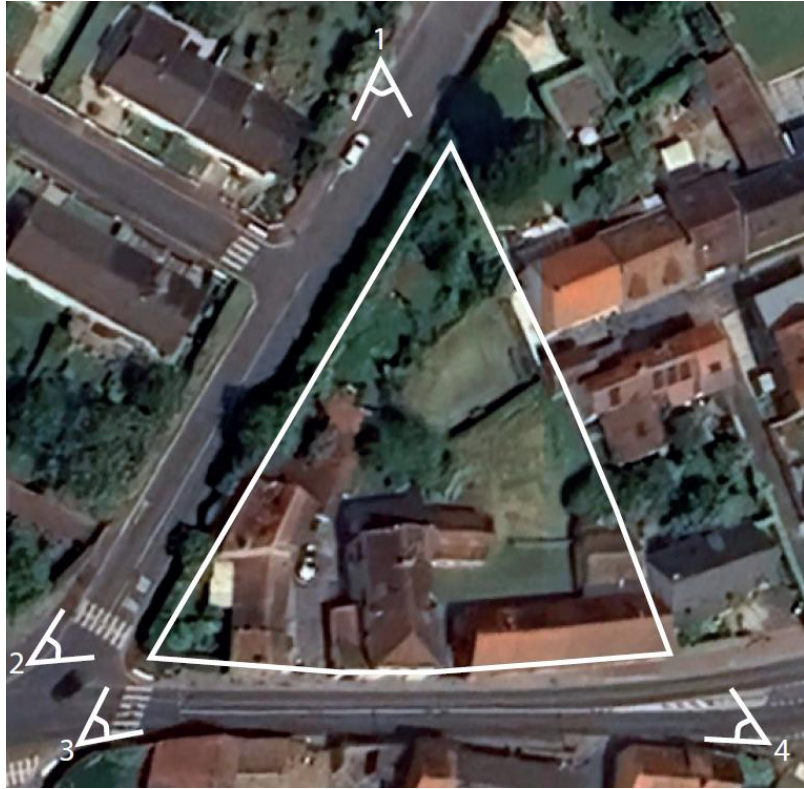
Article L103-4

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

Article L103-6

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »



(Source Google Earth)



1



2



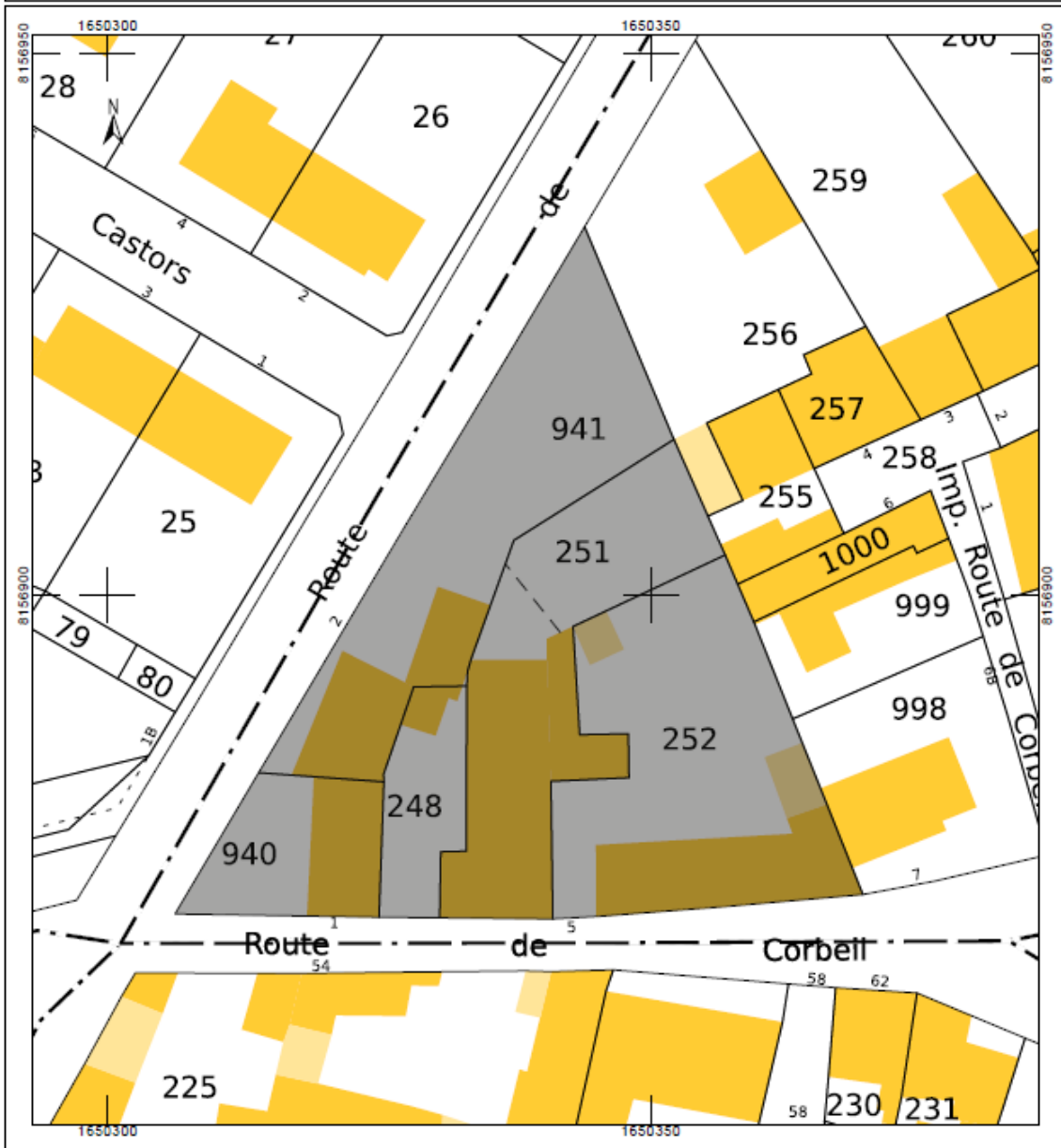
3



4

Périmètre du projet et planche photographique

Département : ESSONNE Commune : LE PLESSIS PATE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : PTGC de Corbeil-Essonnes 75-79 rue Feray 91107 91107 Corbeil-Essonnes Cedex tél. 01 60 90 51 00 -fax 01 60 90 51 28 cdif.corbeil@dgfp.finances.gouv.fr
Section : A Feuille : 000 A 02 Echelle d'origine : 1/1250 Echelle d'édition : 1/500 Date d'édition : 03/02/2026 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



Plan cadastral

Le périmètre du projet comprend les parcelles cadastrées suivantes : A248, A251, A252, A940 et A941
 La surface cadastrale est de 1946 m².

Le projet



Axonométrie projetée

Programmation de logement.

Les études de faisabilité ont démontré qu'un projet d'environ 12 logements était le scénario le plus pertinent, bien que l'opération reste déficitaire. Ce projet se rapproche au mieux d'un équilibre financier, tout en optimisant le reste à charge pour la commune et en respectant la morphologie urbaine.

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

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

Par sa volumétrie, 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.

Un petit square ou espace public est prévu en pointe Nord ou Est du périmètre.

Les places de stationnements seront gérées en surface : certaines en rez-de-chaussée d'un petit collectif, d'autres devant les maisons individuelles ou maisons de ville. Selon la typologie des logements, l'opération pourrait comporter jusqu'à 27 places. L'accès à ces parkings s'effectuera depuis la route de Liers.



Hypothèse d'implantation des places de stationnement

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

Les motivations du projet

Sécuriser la Route de Corbeil

La route de Corbeil est étroite au croisement de la Route de Liers et de la Route de Leudeville. Les trottoirs sont particulièrement étroits et dangereux pour les piétons.

Le projet permettra d'acquérir pour la commune une bande de terrain d'environ 5 mètres afin de pouvoir élargir le trottoir et de créer une piste cyclable dans le prolongement de la future piste cyclable du projet Charcoix.

Renouveler un habitat dégradé

Le terrain est actuellement occupé par un habitat très souvent dégradé comportant un total de 7 logements.

Le projet prévoit la démolition d'un habitat dégradé et la création d'environ 12 logements neufs avec la création d'un square éventuellement situé sur la pointe Nord ou Est du terrain.

Estimation du coût de l'opération

Estimation du coût de démolition des biens

Bien	Surface totale terrain (en m ²)	Surface de plancher (en m ²)	Estimation du coût de démolition (HT)	Ratio €/m ²
2 Route de Liers	563	120	36 000 €	300 €
1 Route de Corbeil	315	60	18 000 €	300 €
3 Route de Corbeil	557	209	62 556 €	300 €
5 Route de Corbeil	655	120	36 000 €	300 €
Total :		509	153 000 €	

Pré-bilan prévisionnel

DÉPENSES	TOTAL € HT
ACQUISITIONS FONCIÈRES	1 269 475,20 €
<i>Acquisitions foncières</i>	1 175 440,00 €
<i>Frais d'acquisition (8%)</i>	94 035,20 €
ETUDES	75 000,00 €
<i>Etudes géotechniques et environnementales</i>	30 000,00 €
<i>Sondages réseaux + diagnostic HAP, amiante</i>	10 000,00 €
<i>Géomètre</i>	20 000,00 €
<i>Dossier loi sur l'eau</i>	15 000,00 €
DEMOLITION	218 300,00 €
<i>Travaux de démolition</i>	153 000,00 €
<i>Honoraires MOE (10%)</i>	15 300,00 €
<i>Mise en état des sols - dépollution</i>	50 000,00 €
TRAVAUX	2 179 617,36 €
<i>Coût de construction</i>	1 695 120,00 €
<i>Travaux VRD (pistes cyclables, square public)</i>	81 000,00 €
<i>Honoraires MOE (10%)</i>	177 612,00 €
<i>Honoraires techniques (CT)</i>	16 951,20 €
<i>Honoraires techniques (SPS)</i>	13 560,96 €
<i>Actualisations/révisions/aléas</i>	195 373,20 €
COÛT DE GESTION	535 454,80 €
<i>Honoraires MOA</i>	300 000,00 €
<i>Frais de commercialisation et publicité</i>	60 432,78 €
<i>Frais divers</i>	50 000,00 €
<i>Frais financiers</i>	125 022,02 €
TOTAL DEPENSES	4 277 847,36 €
RECETTES	TOTAL € HT
<i>Accession libre</i>	3 021 639,00 €
TOTAL RECETTES	3 021 639,00 €
Participation d'équilibre de la Commune	-1 256 208,36 €

Ce pré-bilan prévisionnel prend en compte les contraintes du terrain connues à ce jour :

- Un puisard dans le jardin au 2 Route de Liers,
- 2 cuves à fioul en surface au 1 Route de Corbeil,
- L'absence d'étude pollution au regard de la présence des cuves à fioul,
- Présence d'un puits au 5 Route de Corbeil

La conformité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le périmètre du 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 épannelage 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

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 souvent 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.