



Recours gracieux sur le projet de PLU



Association Préservons Corbreuse

Objet : Recours Gracieux

Monsieur le Maire,

Nous avons l'honneur par la présente de vous saisir d'un recours gracieux à l'encontre du Plan Local d'Urbanisme voté par le conseil municipal le 13 mars 2020 et affiché en Mairie le 20 mars.

Lors de l'enquête publique nous avons transmis dans un document de synthèse de nombreuses remarques formulées par les habitants, reprises en partie dans le rapport final du commissaire enquêteur.

Nos remarques s'appuient donc sur ce document, sur les avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que sur le rapport du commissaire enquêteur. Notre association ne conteste nullement le bien fondé du PLU, mais demande la révision des OAP pour une politique de développement maîtrisée en vue d'un maintien plus affirmé de la ruralité de notre village en cohérence avec les infrastructures existantes.

1/ L'OAP n°1 - zone 1AU Ruelle au Coq-rue de l'Orme Creux.

Nos remarques sur cette OAP ;

Le projet prévoit un lotissement de 25 à 35 logements sur 1,75 ha de terres agricoles cultivées en agriculture biologique et sur 3 jardins potagers.

L'OAP manque totalement de précisions sur les constructions prévues, ce qui laissera une entière liberté aux promoteurs alors que ce site se trouve dans le centre ancien du village, très proche de l'église inscrite aux Monuments Historiques et offre une qualité de paysage remarquable (voir l'avis de l'UDAP).

Pour desservir ce lotissement, il est envisagé de transformer la ruelle au Coq en rue livrée à la circulation automobile. Deux autres grands jardins potagers, ainsi que des murs anciens, seront rasés et deux maisons anciennes, de constructions traditionnelles beauceronnes sans fondations seront très fragilisées.

Cette ruelle, chemin pédestre herbu et champêtre, calme, bordée de jardins potagers entretenus, est très fréquentée par les promeneurs, c'est une transition de verdure précieuse reliant le village à la campagne. Elle participe pleinement au caractère rural et original du village.

Cette nouvelle rue déboucherait sur la rue de l'Orme Creux, très passante, étroite et sans trottoirs, créant ainsi de très importants inconvénients de circulation, de sécurité et de nuisances sonores.

Cela augmentera aussi la pollution lumineuse sur cette zone peuplée d'une grande diversité d'oiseaux et d'une faune des jardins et des champs en voie de disparition.

Cette zone est aussi classée en « Zone Humide Probable » par le S.A.G.E.

2/ L'OAP n°2 - ruelle des Champs.

Nos remarques sur cette OAP ;

5 logements sont prévus sur les parcelles 217 et 208 positionnées en zone Ub .

Ces logements seront en bordure de la ruelle des champs et sacrifiera celle-ci sur une bonne partie de sa longueur puisque qu'un parking dénommé pudiquement « équipement public », sera créé à l'extrémité de ce terrain .

Actuellement les accès à ces logements et à ce parking ne sont pas définis, deux possibilités se présentent ;

1) Accès par la rue des Aricandiers.

2) Accès sur la rue de l'Orme Creux : la ruelle est trop étroite car bordée de deux bâtiments dont l'un, une ferme ancienne a été noté comme élément remarquable dans l'étude sur le patrimoine de Corbreuse par le service "Patrimoine et Inventaire de la région île de France" en 2011.



Association Préservons Corbreuse

Mr Mounoury maire de l'époque, lors de notre visite du 10/10/2019, nous avait certifié qu'un accès par la ruelle des Champs sur la rue de l'Orme Creux n'était pas envisagé.

Le projet pour les bâtiments de ferme « Richerolle » acquis par la mairie est encore très vague.

3/ L'OAP n°3 - rue des Ecoles - Zone Ua rue de l'Orme Creux/rue des Ecoles

Nos remarques sur cette OAP ;

Comme l'a remarqué le commissaire-enquêteur, « les terrains sont réellement valorisables », donc à fort potentiel économique pour les propriétaires.

Pour un meilleur retour sur investissement, la stratégie consisterait à faire construire le maximum de logements sur toute la surface du terrain, en réduisant au strict minimum le terrain pour chaque maison.

Il nous semble qu'avec la crise que nous venons de traverser, il a été clairement mis en évidence l'énorme besoin de relocaliser les savoir-faire et de retrouver une certaine autonomie alimentaire. Dédier un tel terrain situé au centre du village à des fins uniquement immobilières est un parfait non-sens. Même si nous reconnaissons qu'il y a un certain besoin en logement, il est en effet dommage de ne pas étudier les autres perspectives avantageuses que permettrait ce terrain, autant pour les propriétaires que pour le reste du village. Revoir les objectifs nous semble essentiel afin d'assurer pour chaque futur habitant qui logerait sur ce terrain la possibilité de faire son propre potager. Les crises de ce genre risquent de survenir à nouveau, et il est grand temps de s'y préparer sérieusement.

L'O.A.P actuelle sur ce terrain ne va absolument pas dans ce sens et le nombre particulièrement élevé de logements exigés sous-entend, par ailleurs, une présence de collectifs majoritairement plus importante que de maisons.

Même s'il y a déjà eu des exemples de densifications massives sur ce village dans une logique purement logistique et monétaire, au sein-même du rayon de protection historique de 500m autour de l'Église qui a été sciemment ignoré pour la construction des logements dans la rue Saint Roch, ce n'est pas une raison valable pour persister dans ce genre de projet.

Par ailleurs, nous sommes stupéfaits de la non prise en considération de l'avis des Personnes Publiques Associées telle que la représentante des Bâtiments de France sur le devenir de la grange située à l'angle des rues des Écoles et de l'Orme Creux. Elle mentionnait le réel intérêt historique avec la suggestion d'une mise en valeur du bâtiment. Laisser la possibilité d'une éventuelle destruction pour son remplacement révélerait le mépris de la Municipalité quand aux avis récoltés et son désintérêt du caractère rural et typique du village.

Nous sommes aussi inquiets sur le fait que « le degré de précision apporté dans l'O.A.P. [soit] volontaire », c'est-à-dire qu'il soit aussi vague dans la typologie des logements, leur caractère, leur taille et leur emplacement. Comme nous avons déjà eu un passif où la logique pécuniaire l'a emporté sur le simple respect du rayon de protection historique de 500m autour de l'Église, nous estimons que cette laxité et ce flou dans les règles de l'O.A.P. laissent la porte ouverte à la construction de pavillons et collectifs qui seraient non conformes au caractère architectural et rural du village, et qui nuirait à la tranquillité du voisinage proche.

4/ L'OAP n°4 - rue Potin.

Nos remarques sur cette OAP ;

La délocalisation des ateliers municipaux hors de la ZAC et dans cette zone excentrée du village à côté d'habitations et à la lisière de la forêt semble très peu appropriée.

En l'état, ce projet ne répond pas aux conditions portées par le projet de Plan Local d'Urbanisme pour Corbreuse loin de la D5 ni aux souhaits des habitants qui empruntent cet accès à la Forêt ainsi qu'au centre équestre du village.



Association Préservons Corbreuse

Les règles d'urbanisme imposent une limite de 50 mètres entre la lisère des zones boisées et les zones constructibles, d'où une réduction d'utilisation de +60% de cette zone 1AUe, aussi la mobilisation d'une terre agricole pour n'en utiliser que 40% de sa surface pose question.

De plus la construction d'un bâtiment technique sur cette zone située dans le périmètre des 500 mètres de l'église occulterait complètement cette vue sur le bâtiment le plus remarquable de notre commune.

D'autre part, le coût de ce projet non prioritaire peut s'avérer excessif alors que la commune n'a pas saisi l'opportunité d'acquérir il y a 2 ans les locaux disponibles au sein de la zone où sont situés les ateliers municipaux, pour un montant de 120 k€. Cette acquisition aurait permis de répondre aux besoins municipaux, de disposer de l'intégralité d'une zone clôturée (avec toute la surface de la cour commune) et à proximité de la D5 et ce dans un budget convenable.

5/ CONCLUSION

Nous souhaitons que soient pris en compte avec la plus grande attention les points ci-dessous :

- Une véritable cohérence du PLU par rapport aux objectifs du P.A.D.D. voté en septembre 2019 par le Conseil Municipal :
- La préservation des terres agricoles et de tous les espaces et voies vertes au sein du village en vue d'un développement « vertueux et vert » de ce dernier.
- La sécurité de circulation des habitants et notamment des piétons et des cyclistes.
- Une réflexion sur la création de nouveaux accès routiers via un plan de circulation adapté, compte tenu des difficultés actuelles sur ce sujet (difficultés de stationnement, largeurs des voies limitées, absence de trottoirs, pas de voies cyclables.)
- Une vigilance accrue sur les règles de constructions et d'urbanisme strictes dans le périmètre de protection des 500m autour de l'église Notre-Dame inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 02/12/1950.
- Un examen approfondi de toutes les dents creuses existantes, permettant ainsi un développement « interne » du village par sa densification et non par son extension sur des terres agricoles
- La réduction et l'optimisation des coûts de développement des besoins d'infrastructures (eau, assainissement, eau, électricité) en s'appuyant sur les infrastructures existantes.

NOUS DEMANDONS VIA CE RECOURS :

Pour l'OAP n°1 – ruelle du coq et de rue de l'orme creux :

- Que cette OAP sur une terre agricole soit reconsidérée et précisée.
- La préservation en l'état de la ruelle au Coq et des jardins potagers.
- Pour les constructions futures, une étude des possibilités d'accès et de circulation via le chemin des Dimes vers la rue du Trou des Saules (il y a déjà une sortie existante).

Pour l'OAP n°2 - ruelle des champs :

- Que soit reconsidéré la nécessité d'un parking à cet endroit car les constructions doivent intégrer leurs propres places de parking.
- Que les installations prévues dans la ferme respectent son caractère architectural et intègrent leurs propre parking.
- Que les accès aux 5 pavillons soient précisés.



Association Préserveons Corbreuse

Pour l'OAP n°3 - rue des écoles :

- Nous demandons une concertation qui rassemblerait la Municipalité, l'Association "Préserveons Corbreuse" et les propriétaires actuels pour connaître leurs desseins, et échanger sur les éventuels projets qu'ils souhaitent mettre en place afin de rédiger des orientations beaucoup plus précises.
- Nous souhaitons également y inclure une révision à la baisse du nombre de logements exigés ainsi que la détermination d'une surface minimum de maintien de verdure autour de chaque construction.

Pour l'OAP n° 4 - rue Potin :

- La reconsidération et l'annulation de cette OAP
- Le maintien de cet accès naturel et agricole vers la forêt, lieu de promenades des habitants
- Reconsidérer les besoins réels et le coût de ce projet compte tenu des besoins réels et du budget de la commune.
- L'étude des disponibilités foncières dans les années futures pour le maintien des activités municipales et/ou industrielles au sein de la ZAC.

Nous demandons la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune en limitant l'extension du bâti et l'artificialisation des sols en cohérence avec les orientations gouvernementales actuelles.

Le développement de notre commune demande une réflexion plus approfondie et en concertation avec les habitants tout en prenant en compte l'accroissement des flux de circulation afin de préserver sa quiétude et son caractère rural.

La crise sanitaire que nous traversons, doit nous inciter à conduire une réflexion approfondie sur nos projets futurs, notre vision du développement et de l'urbanisme et sur nos habitudes et manières de vivre.

Nous devons pour cela, réduire l'impact de la voiture, arrêter l'artificialisation des sols, encourager les cultures potagères des habitants dans le village, et donc ne supprimer aucun potager existant.

Il va falloir aussi désormais tenir compte des nouvelles consignes de la "Convention citoyenne sur le Climat"

C'est dans cet esprit en tant qu'association représentant les habitants en vue de la préservation de notre village et de son bien vivre, que nous vous soumettons ce recours et attendons de votre part une écoute attentionnée et un échange constructif sur l'évolution du projet de PLU.

Dans l'attente de votre réponse et d'une rencontre prochaine afin d'échanger sur ces sujets, Veuillez agréer, Monsieur le Maire, la considération de nos sentiments distingués.

L'Association Préserveons Corbreuse