



**Point vue de
l'Association « Préservons
Corbreuse » sur le projet de PLU**



Association Préservons Corbreuse

1. L'Association

L'Association "Préservons Corbreuse" s'est créée devant la menace soulevée par les projets élaborés par la mairie dans le cadre de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la Commune de Corbreuse.

De nombreux habitants sont inquiets de ces projets établis sans concertation préalable de la population et qui risquent de dénaturer gravement le village, aussi nous comptons aujourd'hui une cinquantaine d'adhérents.

Nos objectifs sont la préservation de la qualité de la vie, la protection de l'environnement et du caractère rural du village de Corbreuse, la sécurité des habitants et la conservation des zones naturelles et des espaces agricoles.

Nous ne sommes pas contre le PLU mais souhaitons qu'il corresponde aux vœux des habitants, avec l'objectif de la préservation du caractère rural du village et des zones naturelles et agricoles, sans dénaturer les zones historiques et paysagères.

Nous souhaitons un développement maîtrisé et cohérent de notre village au-delà des intérêts financiers et avec un encadrement des projets proposés par les promoteurs pour les constructions futures.

Notre Association souhaite agir comme une force de propositions en apportant les idées et les remarques des Corbreusois qui nous ont rejoint afin d'élaborer un PLU en pleine cohérence avec nos objectifs et pour le bien-être de tous.

2. Notre point de vue sur le projet de PLU

Après lecture du projet, l'Association "Préservons Corbreuse" a noté de nombreuses contradictions par rapport aux objectifs du P.A.D.D. voté en septembre 2019 par le Conseil Municipal :

- "*limiter l'étalement urbain et le mitage*" : contredit par les projets d'urbanisation sur le terrain 1AU et de la construction du bâtiment municipal sur le terrain 1AUe.

- "*accompagner la mutation d'espaces bâtis dans une logique de renouvellement urbain*" : il n'est fait mention d'aucun projet de cette nature ni dans le PADD ni dans les OAP.

- "*poursuivre une croissance démographique raisonnée*" : l'augmentation de 10% de la population envisagée ne nous apparaît pas compatible au regard des infrastructures existantes (réseau routier, transports publics, assainissement...). A noter que, après confirmation auprès de la commune, la station d'épuration a actuellement une capacité de 1800 EH et non de 2000 EH tel qu'indiqué dans §7.2 du rapport de présentation.

- "*accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie*" : cet accroissement urbain n'est pas encadré par une réglementation sur les normes énergétiques.

- "*maintenir et préserver l'activité agricole*" : les OAP prévues sur les zones 1AU et 1AUe sont précisément situées sur des zones agricoles.

- "*maintenir les espaces verts, les jardins et les haies*" : les OAP 1AU et Ub prévoient la destruction de jardins potagers, de haies, et la transformation d'un chemin pédestre enherbé en route goudronnée et parking.

- "*sauvegarder le réservoir de biodiversité*" : cet objectif est en total contradiction avec l'urbanisation des zones 1AU et 1AUe, toutes deux sources de biodiversité importante.



Association Préservons Corbreuse

Nous avons également relevé des lacunes dans la précision des Règlements des O.A.P qui doivent définir les règles architecturales et urbanistiques pour chaque zone (hauteur, emprise au sol des bâtiments, végétalisation...)

De plus, la circulaire " **Instruction du gouvernement du 29 juillet 2019** "relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace n'est pas respectée. Cette circulaire ordonne " *la mise en place du principe de zéro artificialisation nette du territoire à court terme* " afin de lutter contre " *une perte de la biodiversité, de productivité agricole, de capacité de résilience face au risque d'inondation au changement climatique et à la précarité énergétique, une banalisation des paysages et par conséquent une perte d'attractivité, y compris économique des territoires* ".

<http://circulaire.legifrance.gouv.fr/index.php?action=afficherCirculaire&hit=1&retourAccueil=1&r=44820>

L'étalement urbain **hors des limites existantes** d'une localité peut engendrer " *une paupérisation des centres villes, de davantage de logements vacants, voire d'une dégradation du bâti* ".

Pour empêcher cette artificialisation, les instructions du gouvernement portent sur :

- la réhabilitation du bâti déjà existant : aucune mention n'est faite dans le PLU concernant le repérage des bâtiments anciens à conserver et à réhabiliter.

- la lutte contre les logements vacants : le nombre de logements vacants a considérablement augmenté sur Corbreuse (46 sources INSEE) dont certains appartiennent à la mairie. Notons que, au chapitre 4, dans le § 5.2 "Les propriétés foncières et immobilières de la commune" n'a pas été développé.

A noter également que la densification urbaine doit se faire plutôt dans des secteurs qui sont desservis par les réseaux de transports collectifs fiables et optimisés (transports ferroviaires). Corbreuse se situe à 6 km de la gare de Dourdan et ne bénéficie plus d'un service de bus régulier dans la journée.

D'autre part, nous notons **qu'il n'y a dans le projet de PLU aucune disposition visant à identifier les dents creuses présentes au sein du village** et disposant d'ores et déjà de toutes les infrastructures nécessaires (voiries, assainissement, eau, électricité...)

Ces parcelles présentent l'intérêt de minimiser les coûts de mise en œuvre et permettrait de surcroît de limiter l'emprise sur les surfaces agricoles et l'artificialisation de nouvelles zones sur la commune.

3. Nos remarques sur les 4 zones concernées par le PLU

Pour rappel, elles se situent toutes 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.

3.1 - Zones Ua

Ces zones sont situées au centre du village dont une partie significative sur une ancienne ferme agricole (ferme Granger). Dans ces zones Ua, il n'apparaît nullement dans le PLU les zones disponibles « dents creuses »

a) **Projet tel que défini dans le PLU (Ferme Granger)**

Le secteur couvre une emprise de 6500m². Sur cette zone, sont prévus 12 à 15 logements de type individuels ou semi-collectifs, avec potentiellement des commerces et stationnements.

b) Nos remarques sur le projet

L'O.A.P est incomplète et manque de précisions quant aux besoins réels.

Elle omet de mentionner les limites du cadre urbain et architectural, c'est-à-dire l'emplacement et la taille de chaque logement ainsi que le pourtour global de l'ensemble de ces constructions à venir. La mention d'une voie qui desservirait les futures constructions n'apparaît pas.

Rien n'est précisé en termes de cohérence avec le bâti déjà existant, avec le périmètre de protection de l'église et la préservation du caractère rural du village.

La hauteur maximale autorisée des bâtiments va à l'encontre du respect de l'intimité pour les habitations voisines.

L'O.A.P n'indique pas si la grange située dans l'angle de la rue des Écoles et de la rue de l'Orme Creux sera conservée ou pas. Elle présente les caractéristiques de bâti ancien, d'intérêt historique. Elle mérite d'être rénovée dans l'objectif d'une réhabilitation, tout en la mettant en valeur.

3.2 - Zone 1AU : Site de la Ruelle au Coq - OAP rue de l'Orme Creux

a) Projet tel que défini dans le PLU

Le projet du PLU prévoit un lotissement de 25 à 35 logements individuels et/ou groupés et/ou semi-collectifs + équipements publics si nécessaire avec accès rue de l'Orme Creux, sur des terres à vocation agricole d'une superficie de 1,75 ha, et sur 3 jardins potagers (parcelles 116 et 56). L'ensemble est bordé par la Ruelle au Coq. Cette ruelle serait transformée en rue afin de réaliser les accès à ces constructions.

Deux jardins potagers et arborés, ainsi que des murs anciens, seraient détruits pour faire place à des parkings



Ruelle au Coq, vue sur le champ 1AU

b) Nos remarques sur le projet

Ce site se trouve en plein centre du village ancien, proche de l'église inscrite aux Monuments Historiques, et d'une grande valeur paysagère :

"Les terrains offrent une perspective majeure sur le grand paysage à l'ouest et sur le paysage urbain, notamment le clocher de l'église, à l'est. C'est un site aux qualités paysagères et naturelles majeures (...)" tiré de l'avis des Bâtiments de France.

La Ruelle au Coq est un chemin pédestre, herbu, hautement fréquenté par les promeneurs et qui participe au caractère rural du village, c'est une transition de verdure reliant le village à la campagne où les enfants peuvent courir sans danger pour atteindre la plaine de Beauce.

Pour réaliser ses constructions le bureau d'études prévoit donc de transformer la ruelle en rue. Cette nouvelle rue déboucherait sur la rue de l'Orme Creux avec d'importants problèmes de circulation et de sécurité sur cette rue très passante, étroite et en partie sans trottoirs.



Vues de la Ruelle au Coq

Le P.A.D.D. nous annonce vouloir :

- Limiter l'étalement urbain et le mitage
- Maintenir et préserver l'activité agricole
- Sauvegarder le réservoir de la biodiversité

Ce projet est situé sur des terres à vocation agricole, déclarées à la PAC et cultivées en agriculture biologique.

La densification urbaine sur ces terres serait en contradiction avec la circulaire de juillet 2019 (cf ci-dessus) . A noter que le champ abrite les gros **collecteurs de drainage des terres agricoles**, ceux-ci deviendraient alors inaccessibles.

Il porte également sur les parcelles **116 et 56**, jardins arborés et potagers, directement entourés par des bâtiments de ferme en activité et un champ cultivé, or toute exploitation agricole est dans le PADD entourée d'une zone verte.



Association Préserveons Corbreuse

- Cet endroit est également une **réserve de biodiversité** : on y trouve des hérissons, des rouges-gorges, des grives musiciennes, des mésanges, des pics-épeiches, des buses, des hérons, des abeilles, des orvets, et des orchidées sauvages y poussent çà et là....

Mettre des parkings à la place de jardins potagers à l'heure où l'on cherche à préserver les espaces verts, réduire l'impact de la voiture et encourager les cultures potagères, est-ce bien cohérent ?

- Toute cette zone est par ailleurs classée en « **Zone Humide Probable** » par le S.A.G.E. Il ne semble pas que le cabinet d'étude ait fait une étude très poussée sur ce problème.

Le projet de goudronner la Ruelle au Coq et ses jardins serait alors en totale opposition avec la réalité des lieux : Régulièrement, lorsqu'il y a des précipitations importantes, le chemin ainsi que les jardins et une partie du champ sont inondés. En dehors des problèmes que cela générerait pour les constructions à venir, se pose également celui du ruissellement de l'eau qui se déverserait directement dans les caves des habitations déjà existantes.



Le champ 1AU après de fortes pluies



Le jardin que borde la ruelle après de fortes pluies

- Cette terre agricole et les parcelles 116 et 56 avaient été classées, sans concertation avec les propriétaires concernés, d'office en zone à urbaniser lors du POS de 1996 !

Elles ne devraient pas être urbanisées, et la ruelle et ses jardins doivent être protégés

3.3 - Zone Ub : Site de la Ruelle des Champs

a) Projet tel que défini par le PLU

Cette OAP concerne un ensemble de terrain d'une superficie globale de 3400m². Ce secteur doit accueillir 5 logements de type individuels et d'un stationnement de type public.

Selon l'OAP, "l'accès aux lots devra s'opérer exclusivement à partir de la ruelle des champs".

b) Nos remarques sur le projet

La destination de la ferme Richerolle acquise par la mairie n'est pas insérée dans l'OAP. Cependant Mr le maire nous a précisé oralement que la création d'une maison de santé y serait finalement prévue.

- Nous demandons donc que le projet communal pour la ferme Richerolle soit précisé et inséré dans l'OAP.

- Il n'y aurait pas d'accès prévu pour les voitures dans la Ruelle des Champs par la rue de l'Orme Creux.



La ruelle serait donc conservée en l'état dans son aspect rural avec ses haies. Et pourtant un équipement public de type parking serait prévu à l'entrée de la ruelle...

- Nous demandons de mieux matérialiser dans l'OAP le souhait de conserver la ruelle des champs en voie piétonne.
- Il serait préférable de placer le parking prévu pour la maison de santé derrière la ferme ou dans la cour de ferme plutôt que sur le terrain de Mme Ronga ce qui obligerait de supprimer la haie et le caractère rural de la ruelle.

3.4 - ZONE 1AUe : rue Potin et rue des Montceaux

a) Projet tel que défini dans le PLU

Cette orientation d'aménagement et de programmation poursuit la politique de renouvellement et de création d'équipements publics portée par la commune. L'aménagement de cette zone 1AUe couvre une emprise d'environ 5 000m².

- Principes d'aménagement :

L'idée force est d'aménager un équipement public en limite nord du village.

- L'accès à l'équipement s'effectuera uniquement à partir de la rue Potin
- L'aménagement devra prendre en considération la marge de protection de la lisière du massif Forestier de plus de 100 hectares sur laquelle aucune construction ne pourra être attendue.

De facto, l'équipement devra prendre corps sur la partie la plus au nord de la zone à aménager.

b) Notre compréhension et nos remarques sur le projet

La conversion de cette zone naturelle en une zone dédiée à des activités industrielles (transfert des ateliers municipaux) actuellement localisée dans la ZAC, soulève de nombreuses interrogations quant à sa pertinence, vis-à-vis des objectifs mentionnés dans le document 3A du PLU « **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** ».

Les objectifs énoncés sont, entre autres, les suivants ;

Limiter l'étalement urbain et le mitage

- Maintenir et préserver l'activité agricole
- Sauvegarder le réservoir de la biodiversité
- Classer les boisements.

c) Analyse du projet

Il se trouve que cette zone d'une surface prévisionnelle de 5200 M² se trouve, d'une part en limite d'une zone de boisement protégée, d'autre part juxtaposée à des habitations et en face de l'Ephad de Corbreuse.

Les règles d'urbanisme imposent une limite de 50 mètres entre la lisière des zones boisées et les zones constructibles, d'où une réduction d'utilisation de +60% de cette zone 1AUe qui fait environ 80 mètres de profondeur.

Migrer des activités industrielles (ou semi-industrielles) juste à côté d'habitations, en face d'un Ephad et pour en utiliser que 40%, pose question. Bien entendu, l'usage des +60% préservés ne pourrait être utilisé



Association Préserveons Corbreuse

à des fins de stockage ou d'activités temporaires, au risque d'être en infraction avec les règles d'urbanisme.

d) Préservation de l'activité agricole

La surface visée n'est pas une dent creuse du périmètre du village, mais fait partie intégrante d'une zone agricole cultivée d'environ 100ha. Cette zone prévisionnelle empièterait directement sur l'activité agricole en bordure de forêt et va à l'encontre des objectifs énoncés.

e) Sauvegarde du réservoir de la biodiversité

Il se trouve que cette zone actuellement agricole, juxtaposant la forêt de Dourdan et les zones boisées de la commune, est une zone de reproduction et de tranquillité pour la faune locale (chevreuils, oiseaux, lièvres...) car elle est rarement chassée du fait de la présence des habitations, de l'Ephad et du Haras des Chitries.

Preuve à l'appui : photo de chevreuils, qui hélas sont en forte régression dans la commune.



Le transfert de cette zone naturelle en une zone d'activité va totalement à l'encontre de la préservation de la biodiversité et plus particulièrement de la faune existante, de plus en plus sous la pression urbaine et humaine.

f) Voie de promenades et Sécurité

L'apport d'une activité industrielle dans cette zone augmenterait la circulation sur la rue Potin qui, outre l'accès à 3 habitations, au haras des Chitries et à la forêt, est une zone de promenade pour les personnes de l'Ephad et de leur famille, et est fréquemment utilisée par les promeneurs et joggeurs qui ensuite terminent la boucle par les étangs pour rejoindre le centre du village.

Un accroissement de trafic rue Potin réduirait la sécurité des promeneurs, des riverains et engendrerait des nuisances lors de sortie d'engins ou pour la livraison de matière première (sable, graviers).

Les risques pour les usagers de la rue Potin, vis-à-vis de la vitesse excessive des visiteurs du haras ayant déjà été signalées à plusieurs reprises, en augmenter le trafic va à l'encontre de la sécurité collective.

g) Classement périmètre protégé

L'église du village, classée monument historique, impose des règles d'urbanisme spécifiques dans un rayon de 500 mètres. La zone 1AUe se trouvant donc dans ce périmètre, comment imaginer un local



Association Préserveons Corbreuse

industriel (de type hangar métallique) masquant pour les promeneurs la vue de l'église et le côté rural du village à moins d'élaborer une construction plus structurée avec des coûts incohérents par rapport à l'activité visée.



Vues nord du village par la rue potin en arrivant de la forêt

h/ Quelques questions sur ce projet

Les activités industrielles ayant pour vocation à être intégrées dans une ZAC, on peut se demander pourquoi les surfaces initiales de la ZAC rue des entrepreneurs, ont été transformées en zone d'habitations les années précédentes ?

Dans les documents du PLU aucun budget estimatif n'est mentionné pour ce projet, alors que la commune ne dispose pas d'un budget extensible. Pourquoi une extension des locaux dans la zone actuelle, n'est-elle pas envisagée ?

4/ SYNTHESE DE NOTRE ANALYSE

Même si le PLU a pour objectif de décrire les orientations générales du développement de la commune, un flou évident réside dans la rédaction des règles de l'O.A.P et laisse le champ libre à la fantaisie des promoteurs qui pourront faire ce qu'ils veulent. Nous risquons d'assister à des ventes de terrains morcelés, de façon anarchique, selon une logique uniquement financière.

Les précédents développements (quartier St Roc et place des Montceaux) ont donné lieu à un développement non maîtrisé, à une densification de l'habitat et à des constructions sans cachet véritable en cohérence avec le style du village.

Sans Règlement précis, les décisions peuvent évoluer en fonction des arbitrages du conseil municipal.

Le village s'est déjà fortement urbanisé et a vu sa population augmenter de façon fulgurante entre 1975 et 2015 (nombre de logements multiplié par 4,5).

Corbreuse et Dourdan ont fait un effort conséquent pour absorber l'augmentation de population de ces dernières années.



Association Préservons Corbreuse

La rue de l'Orme Creux et la rue d'Étampes, les deux rues principales de Corbreuse, souffrent déjà d'un trafic très dense, ces créations de nouveaux lotissements à Corbreuse ne pourront qu'entraîner des problèmes de pollution, de bruit pour les riverains et de sécurité pour les piétons.

Ce dernier point souligne, s'il le fallait, un manque total de plan de circulation pour le village. Ne devrait-il figurer dans ce PLU ?

4.1 -Des espaces existants

21 parcelles libres de toute construction de type "dents creuses" ont été recensées dans le village en zone Ua et Ub pour une superficie totale d'environ 13 540m².

- soit une surface constructible suffisante pour le PLU
- les voies d'accès existant déjà sur ces parcelles
- les infrastructures d'assainissement existent déjà (moyennant une étude de calibrage)
- les infrastructures pour l'eau, l'électricité et le réseau sont déjà en place

Les frais d'adaptations en termes d'accès, de voiries, trottoirs... seraient moins coûteux et généreraient moins de dépenses dans le temps en coûts d'entretien.

En l'état, ce projet de PLU de 2020 s'emploie donc à entériner des projets datant de 24 ans sans tenir compte des données actuelles !

Est-ce toujours dans l'air du temps de créer des lotissements loin des gares et sans transports autre que l'automobile et de continuer l'étalement urbain au détriment des zones agricoles ou naturelles ?

4.2 - Des solutions existent

- Prendre en compte en priorité les « dents creuses » présentes au sein du village
- Reconsidérer si besoin, le nombre de logements prévus
- Inclure des zones de stationnement en sous-terrain ou sur les parcelles d'habitation
- Fixer des normes architecturales
- Identifier les logements vacants et étudier les solutions pour leurs réhabilitations
- Abandonner le projet de construction de l'atelier municipal et réfléchir à moyen terme sur les possibilités qui se présenteraient pour l'extension de la ZAC
- Maintenir une cohérence de zonage d'activités et laissant les entreprises et activités industrielles au sein de la ZAC et avec la proximité de l'accès à la D5
- Demander une étude précise des zones humides probables



5/ CONCLUSION

A l'issue de l'enquête publique nous demandons que la municipalité et le cabinet d'étude, acceptent de réfléchir à nouveau sur les possibilités d'évolution de ce projet, en tenant compte ;

- **Des avis des "Personnes Publiques Associées"**
- **Des avis des Corbreusois qui se sont mobilisés durant l'enquête publique**
- **De l'instruction du gouvernement en date du 29 juillet 2019**
- **Des alternatives proposées ci-dessus - §4.2 de notre document « des solutions existent »**
- **En acceptant de participer à un atelier avec le CAUE 91**, qui est prêt à accompagner la municipalité et le bureau d'étude (Mr Guilleminot) dans l'élaboration du projet territorial et à les aider à réviser et compléter les OAP afin de trouver des solutions plus adaptées au développement rural de notre village
- **En prenant le temps de réflexion suffisant pour ne pas voter précipitamment un PLU** ne correspondant pas aux souhaits des habitants avec le risque de nombreux recours administratifs