

Compte rendu de la visite de Corbreuse le 10 octobre 2019



Organisée par l'association "Préservons Corbreuse" dans le cadre du PLU

Etaient présents :

Mr Denis Mounoury, le Maire
 Mr Barrault, adjoint à l'urbanisme au conseil municipal
 Mr Jean-Louis Guillemot, représentant du cabinet d'étude d'urbanisme
 Mme Stéphanie Thilleul, architecte des Bâtiments de France UDAP
 Mme Marcella Conci, CAUE91 accompagnée de Mr Julien Béal chargé de mission
 Mr François Arcangeli, association "Préservons Corbreuse"
 Mme Claire Barbéry, association "Préservons Corbreuse"
 Mr Baudouin Brizet, association "Préservons Corbreuse"
 Mme Marie-Geneviève Froidevaux, association "Préservons Corbreuse"

- Confirmation (orale) de Mr le Maire que le PLU est prévu pour 70 logements.
- Pas de salle des fêtes prévue pour l'instant, attente de l'opportunité d'un terrain compatible.

Dans le sens de la visite :

Site du terrain Granger – OAP rue de l'Orme et rue des écoles :

D'après le PLU et l'OAP (secteur Ua du Plan de zonage) :

- Surface du terrain : environ 6500m²
 - Objectif : 12 à 15 logements allant du logement individuel aux semi-collectifs dont des petits logements pour jeunes ménages et famille en constitution avec commerce et équipement public suivant nécessité.
 - Création d'une liaison Clos de Cognières et rue des écoles.
 - Un équipement public (en violet sur le schéma) est prévu pour le stationnement au niveau du portail d'accès des véhicules agricoles.
 - D'après le schéma de l'OAP, le pavillon d'habitation de la famille Granger est hors OAP
- Une marge d'espace paysager est demandée sur toutes les limites séparatives des voisins directs.

Ce qu'il en ressort d'après les questions posées :

- L'ensemble de l'OAP n'est pas assez précis. Il faut imaginer une voie desservant les futures constructions et préciser plus clairement les besoins.
- Les problèmes que pourrait provoquer l'indivision et les ventes morcelées ont été soulevés.
- Indiquer si la grange rue des écoles sera conservée ou non et préciser l'endroit exact prévu pour les commerces.
- Expliciter plus clairement dans l'OAP les hauteurs maximales souhaitées.

Site de la Ruelle des Champs (OAP ruelle des Champs):

D'après le PLU :

- La ferme Richerolle n'est pas insérée dans l'OAP. Cependant Mr le maire nous a précisé qu'une maison médicalisée est finalement confirmée.
- Il n'y aurait pas d'accès prévu pour les voitures dans la ruelle des champs par la rue de l'orme creux.
- Un équipement public de type stationnement est prévu à l'entrée de la ruelle.

- Construction de 5 logements sur le jardin de Mme Ronga.

Ce qu'il en ressort d'après les questions posées :

- Insérer le projet communal pour la ferme Richerolle dans l'OAP et dans le PLU et définir clairement le projet futur.
- Mieux matérialiser le souhait de garder la ruelle des champs en voie piétonne dans le schéma de l'OAP afin qu'elle reste piétonne dans les décennies à venir. Y spécifier son caractère rural notamment ses haies.
- Il serait préférable de placer le parking prévu pour la maison de santé derrière la ferme plutôt que sur le terrain de Mme Ronga ce qui obligerait de supprimer la haie et le caractère de la ruelle.
- Incohérence entre le fait de garder le caractère de la ruelle avec les constructions prévues, sans rendre la voie accessible et bitumée.

- Site de la Ruelle au Coq - OAP rue de l'Orme creux (Zone 1AU du PLU) :

Ce site se trouve en plein centre ancien du village, proche de l'église inscrite Monument Historique.

D'après le PLU :

- Le champ 1AU de 1,75 hectare ainsi qu'un jardin potager doivent recevoir un lotissement de 25 à 30 logements individuels et/ou groupés et/ou semi-collectifs + équipements publics si nécessaire.
- La Ruelle au Coq serait transformée en rue pour un accès des voitures par la rue de l'Orme Creux : 5 jardins potagers et arborés seraient ainsi supprimés.
- Un parking est prévu sur le jardin Métivet .
- Stationnement privé extérieur : 2 places par logement + 1 place visiteur sur voie publique.
- Espace paysager (ou barrière végétale) le long du chemin agricole des Dymes, de la ferme Joiris et des jardins des maisons faisant face à l'église.

Ce qu'il en ressort d'après les questions posées :

Le projet n'est pas précis du tout et le promoteur sera alors libre de faire ce qu'il veut.

- La zone se trouve en " ZH probable" (zone humide) Le cabinet d'étude n'a pas fait une étude assez poussée sur ce problème.
- Problème aussi du paysage, vue sur l'église et lieu de promenade très fréquenté.
- Les toitures terrasse sont déconseillées et l'on souhaite que ces préconisations en matière d'urbanisme soient insérées à l'OAP.
- La barrière végétale prévue le long du chemin agricole est en contradiction avec le paysage existant, ainsi que la ruelle champêtre livrée à la circulation automobile.
- Absences, sur les plans du PLU, de la matérialisation des mares existantes bouchées (mare "Bouton", propriété de la municipalité, et mare "à Monmon", propriété actuelle de Mr Marion).
- Proposition d'aménagements par des percées ou coulées vertes qui permettrait de ne pas trop modifier l'écoulement des eaux pluviales.

Réponse de la mairie :

La ruelle serait bien transformée en route débouchant dans la rue de l'orme creux.

Le parking prévu serait pour l'église afin de stationner lors d'événements (mariages, enterrements, etc...)

- Visite de la rue des Sirolliers pour la proposition d'alternative.

Cette proposition n'a pas semblé retenir l'attention sous prétexte que le champ, parcelle 138, (non cultivé depuis une vingtaine d'année) est resté "zone agricole", alors que le champ côté Ruelle au

Coq, qui lui, est cultivé, donc toujours **terre** agricole, avait été mis d'office en zone AU sur le POS de 1996 par Mr Dejean. le maire de l'époque.

- Site de l'emplacement prévu pour l'atelier municipal 1AUe (parcelle 122).

D'après le PLU :

- Terrain de 5000m²
- Création d'un équipement public (atelier technique municipal)
- Accès rue Potin
- En lisière de bois

Ce qu'il en ressort d'après les questions posées :

- Emprise sur une zone agricole cultivée.
- Bâtiment technique non adapté à cet endroit trop près des maisons : nuisances sonores.
- Ce terrain se trouve dans le périmètre de protection de l'église donc la construction doit respecter les normes (coût important pour un bâtiment technique)
- L'atelier municipal serait adossé à la bande de protection de la forêt (possibilité de dérive de stockage de matériel sur cette bande protégée) ; aucune construction ni parking ne peut être construit sur la marge de protection de la lisière.

Conclusion :

L'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) sert à définir avec le plus de précision possible la vision que l'on veut donner à la zone urbanisable. Elle doit définir la qualité des constructions, leur répartition sur l'emplacement prévu afin de préserver la vue sur les édifices et paysages, le plan précis de circulation, etc...Une OAP sectorielle doit être réalisée pour chaque emplacement.

Sans ces OAP bien définies, les promoteurs ou les particuliers peuvent réaliser les aménagements selon leur bon plaisir correspondant souvent à des règles financières.

il y a alors possibilité de ventes et d'achats morcelés de terrains sans vision globale donc risque de constructions anarchiques sans contrôle.

L'OAP sert également à rendre pérenne dans le temps les différents projets associés au PLU et les rendre non dépendants d'un changement de conseil municipal.

Après écoute des remarques de l'architecte des Bâtiments de France et du CAUE91, nous constatons que le PLU dans sa forme actuelle semble **incomplet** et présente beaucoup de **lacunes concernant la définition du projet.**

En effet, les OAP n'ont pas été réalisées avec précision :

- au niveau des espaces paysagers à améliorer ou à conserver,
- des hauteurs et des largeurs de bâti, ainsi que des prescriptions architecturales, notamment dans la zone de protection autour de l'église classée MH,
- du stationnement et des voies de circulation,
- des bâtiments remarquables ou à conserver,
- des cônes de vue sur l'église ou sur la forêt domaniale

Il semble qu'une des critiques importantes formulée concernait, outre l'absence de précisions volontaires ou non de certains aspects des OAP du projet, son **absence d'inscription dans un véritable projet de territoire dénotant un manque de cohérence du projet présenté.**