

Observation n°1, monsieur Jean Vigouroux, reçue le 15/05/2024

Bonjour,

La protection du centre est une bonne idée mais pourquoi avoir attendu 3 ans après les élections avant de mettre en place ce projet et en attendant avoir laissé les promoteurs occuper le terrain ? J'ai noté que la parcelle 460 est incluse dans le périmètre du centre de la commune or cette parcelle a été déjà été construite d'une façon très et trop dense très récemment ! Est-ce volontaire que la parcelle 95 ne soit pas incluse dans le périmètre de protection ??? Il serait fort dommage que cette belle et grande propriété devienne la proie de promoteurs voraces qui n'ont guère le souci de l'environnement.

Le centre de la commune possède de nombreuses maisons typiques de la reconstruction après la Première Guerre mondiale (voir quelques-unes dans le document joint). Rien pour les protéger en cas de revente par les actuels propriétaires ?

---

Observation n°2, monsieur Henri Vigouroux, reçue le 31/05/2024

Dans le Plan local d'urbanisme de Cormontreuil - 1ère modification - notice explicative, j'ai lu "Les toitures bac acier d'aspect "taule" sont interdites." pages 25, 27, 29 et 33. Il s'agit sûrement des bacs acier d'aspect "tôle" !

---

Observation n°3, monsieur Philippe Pierre, reçue le 03/06/2024

Monsieur,

Nous sommes propriétaires d'une maison du XVIIème située dans le vieux Cormontreuil et classée à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Le tracé de la zone naturelle passe au ras de la maison. La terrasse, datant et dans le prolongement de la maison, se retrouve donc en zone naturelle. De plus, la maison s'ouvre sur un jardin à la française avec des allées. Il est interdit, dans le cadre de la rénovation du jardin, de repositionner bassin et gloriette. Aussi, nous demandons que cette erreur d'appréciation quant à cette propriété soit rectifiée et que le jardin soit déclassé zone naturelle. En vous remerciant par avance de l'intérêt que vous porterez à notre demande.

---

Observation n°4, monsieur Serge Lecomte, reçue le 05/06/2024

L'exposition et le dossier de 1ère modification du PLU mis à disposition de la population en Mairie appellent les observations et propositions suivantes :

- Mise à jour du périmètre de la zone des Blancs Monts :

Cette présentation d'insignifiante et banale mise à jour est trompeuse, inappropriée voire révoltante pour ceux qui s'attendaient au respect des injonctions préfectorales adressées au Maire le 16 février 2022 visant la prise en considération des objectifs de sobriété foncière et de maintien des espaces agricoles dans leur intégrité, en référence notamment à la loi « Climat et Résilience ».

Il n'est bizarrement pas fait référence à l'enquête publique menée en décembre 2022 avec un avis favorable du commissaire-enquêteur préconisant la préservation des 24 ha de terres agricoles. Pourquoi les deux Permis d'Aménager aujourd'hui utilisés pour justifier un reclassement partiel des terres agricoles n'ont-ils pas respecté, ni les directives préfectorales susvisées pourtant solidement argumentées, ni les motivations retenues par le Tribunal Administratif du 18 décembre 2020 justifiant l'annulation de la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC supprimée des Blancs Monts ? L'artificialisation partielle insuffisamment justifiée des sols agricoles restera ainsi durablement contestable et déplorable pour la population actuelle et les générations futures !

La presse locale a évoqué un incompréhensible « compromis » qui aurait été passé avec l'Etat et le Grand Reims ? En l'absence d'une plus grande transparence, des rumeurs invérifiables circulent... « un troc : 12 ha urbanisés contre une aire d'accueil des gens du voyage » ? Il serait vraiment souhaitable que la présente concertation préalable sur la modification du PLU puisse lever ces incertitudes et apporter les réponses attendues par la population.

Les parcelles cadastrées AT n°124 et 125 « ne sont pas d'ores et déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation ». Elles n'apparaissent pas dans les deux Permis d'Aménager susvisés. Elles devraient donc logiquement pouvoir conserver leur vocation agricole en cohérence avec la respectable volonté de la Commune de « prendre en compte les enjeux liés au changement climatique et à l'érosion de la biodiversité dans les projets d'aménagement et de construction ». (1ère phrase du panneau d'exposition).

- Prise en compte du changement climatique dans le PLU :

En cohérence avec cet objectif visé, et par souci de conserver des ilots de fraîcheur dans le tissu urbain, il est proposé d'assurer une meilleure préservation réglementaire des espaces verts existants contribuant au maintien de la biodiversité.

Cette proposition s'explique par l'inquiétude récente liée à la suppression du parc Jacques Brel en vue de la réalisation d'un lotissement communal. (délibération du 26 mars 2024)

Pour éviter une telle évolution préoccupante de destination des sols, il est notamment proposé de pérenniser l'espace vert de la rue Salvador Allende, cadastré section AC n°48, par un reclassement de la parcelle concernée en zone N.

Dans le même environnement Chemin de Vrilly, en vue de qualifier le paysage de la « coulée verte » et de l'entrée de ville, il est proposé d'examiner la possibilité de classement des parcelles cadastrées section AC n° 7, 9, 569 et 576, propriétés de la Collectivité Publique, en zone de plantations à créer ou à conserver.

- Adaptation de la servitude de mixité sociale :

Pourquoi la parcelle AI 824 ne permettrait-elle pas la réalisation des logements prévus dans la servitude ? Cette étrange affirmation mériterait une souhaitable justification explicative.

Quant au repositionnement de la servitude sur l'OAP route de Taissy : il n'a plus à faire l'objet d'une concertation préalable, puisque déjà acté par délibération du conseil municipal du 24 mars 2024.

- OAP patrimoniale :

L'exposé des objectifs et dispositions de l'OAP patrimoniale révèle que la Commune disposait de nombreux arguments pour s'opposer, via l'article R 111-21 mentionné à l'article 11 de la zone UB, aux constructions nouvelles hors d'échelle récemment réalisées dans le centre ancien sans souci d'intégration dans le tissu urbain existant.

On veut croire que la rédaction choisie des dispositions de l'OAP patrimoniale et du règlement, permettront d'obtenir la conformité (et pas seulement la compatibilité) des futurs projets avec les ambitions de protection et mise en valeur du patrimoine bâti du centre historique.

En accord avec les propositions d'autres habitants, la parcelle cadastrée section AA n°95 mériterait d'être intégrée dans le périmètre de l'OAP patrimoniale.

Il serait aussi souhaitable que l'OAP patrimoniale, comme son nom l'indique, permette d'assurer une véritable protection des bâtiments présentant un intérêt architectural caractéristique du centre historique de la commune.

La résidence récente « les terrasses Gambetta » présente en façade de rue un espace délaissé qui interroge l'opportunité du maintien de la règle UB 7 autorisant un recul de seulement 2 mètres par rapport aux limites séparatives ? Une règle qui, en application du Code Civil, encourage l'ouverture de vues directes en courte proximité du fond voisin, en créant de perturbants vis-à-vis. L'objectif de production d'une qualité résidentielle ne pourrait-il pas justifier une adaptation de cette règle ?

- Autres modifications mineures :

Les modifications apportées dans les zones UX et AUx tendent à favoriser le développement des activités commerciales, notamment sur le territoire de l'ancienne ZAC des Blancs Monts en contradiction avec l'implantation prioritaire d'activités artisanales jusqu'alors présentée à la population ?

Dans le respect de cette perspective annoncée, et en recherche d'une urbanisation équilibrée et raisonnée du territoire communal, il est enfin proposé de limiter l'extension démesurée du pôle commercial dans le PLU modifié.

Un dernier mot pour saluer les qualités rédactionnelles du dossier présenté, en espérant que les observations et propositions susvisées pourront être prises en considération et, si possible intégrées dans l'arrêt du projet soumis à enquête publique.

---

Observation n°5, madame Sophie Delahoche, reçue le 06/06/2024

Au lieu d'indiquer de ne pas dépasser la hauteur des constructions de la rue Victor Hugo, trop sujet à interprétation (la hauteur d'un immeuble situé dans la rue à 100m est-il la règle ?) : préciser maximum R+2 et hauteur ne dépassant pas les constructions directement voisines.

Interdire les balcons en façade, les terrasses tropéziennes, les attiques car inexistantes dans les constructions traditionnelles de la rue Victor Hugo

Protéger les maisons de la reconstruction, les meulières (empêcher leur destruction) caractéristiques du secteur et intégrer dans le périmètre de l'OAP "centre ancien" les parcelles 95 et 81 qui correspondent à des grands terrains arborés avec des maisons d'architecture remarquable (cible particulière des promoteurs).

Comment garantir que des grandes parcelles ne soient divisées pour multiplier les petits immeubles et contourner la règle des 4 logements maximum dans un bâtiment collectif ?

Peut-on imposer la vente d'un parking avec chaque logement (aujourd'hui la construction est obligatoire mais la vente se fait en sus, certain propriétaire n'achète aucune place et stationne dans la rue) car le stationnement autour de l'Eglise devient très compliqué.

---

Observation n°6, monsieur Antoine Dejumné, reçue le 09/06/2024

Merci de nous donner la possibilité de nous exprimer sur le PLU, qui a des répercussions sur la vie de chacun.

Depuis quelques années, la construction des immeubles s'est accélérée à Cormontreuil, ce qui a nui à la qualité de vie des riverains comme à l'agrément général de la commune, ces immeubles se signalant par une invariable laideur, qui n'a pas même le mérite de l'uniformité architecturale. Je pourrais multiplier les exemples en mentionnant des adresses mais c'est inutile : quiconque s'est un peu promené dans Cormontreuil a pu constater la triste laideur de ces constructions, même lorsqu'elles sont neuves. Qui plus est, ces immeubles vieillissent généralement très mal. À grande vitesse, un sympathique village se transforme en banlieue quelconque, pour le seul bénéfice des promoteurs, qui sont absolument indifférents à l'intérêt général, à l'harmonie architecturale ou à la qualité de vie. Comment les en blâmer ? Leur logique est purement économique, et sur ce point, ils ont au moins le mérite d'être clairs et de ne pas faire semblant de rechercher autre chose que leur profit.

Toujours plus d'immeubles, c'est plus de densité, plus de béton, moins de végétation, moins de convivialité, moins de beauté, moins de tranquillité, moins de sécurité.

Il y a là de quoi désoler ceux qui sont attachés à Cormontreuil et qui assistent, impuissants, à la détérioration de la qualité de vie dans la commune et à la destruction du patrimoine architectural. C'est le cas de tous ceux que je connais, et ils sont nombreux, et c'est notre cas. Nous habitons depuis presque 10 ans à Cormontreuil mais mes beaux-parents y ont emménagé en 1990, ce qui laisse le temps de voir évoluer les choses.

Le mal est en partie fait mais il me semble que si l'on veut préserver ce qui peut l'être (notamment un peu de la qualité de vie à Cormontreuil), il est urgent, même s'il est un peu tard malheureusement, de réviser le PLU de manière à empêcher toute construction de logements collectifs dans le vieux Cormontreuil.

Nous avons assisté à la réunion à la mairie portant sur le projet de révision du PLU (je remercie la mairie de la tenue de cette réunion) car un projet immobilier nous touche directement : le 26 B de la rue Victor Hugo. Comme tous les riverains, nous sommes particulièrement inquiets de ce projet. Indépendamment des nuisances sur lesquelles je reviendrai, il nous semble que, sur le plan architectural, la construction d'un immeuble à cet endroit est simplement aberrante. J'en avais du reste fait la remarque à M. Michalski, que j'avais pris la liberté d'aller voir à l'agence RM Immo de la rue du Barbâtre quand j'avais appris le projet de construction. Il m'avait reçu aimablement en m'expliquant très clairement qu'il ferait ce que le PLU l'autoriserait à faire (de mémoire une construction de 11 mètres 50 environ), dans un souci de rentabilité et sans autre considération. Je crois qu'il était même surpris qu'on puisse mentionner sérieusement un argument autre que celui de la rentabilité, ce qui ne facilite pas les dialogues de fond. Il m'avait aussi gentiment expliqué qu'avoir un immeuble à l'arrière de sa maison, ce n'était rien. J'avoue que je n'avais pas été complètement convaincu...À la fin de la réunion du mois de mai à la mairie, M. Collot m'a expliqué que le projet défendu par la mairie consistait en un immeuble ressemblant à une grosse maison, avec toit à deux pans et vélux, ce qui serait sans doute préférable au projet initial sur le plan de l'architecture. En revanche, M. Collot m'a également parlé du nombre de logements prévu sur cette parcelle : 12 !!!! et là franchement, les bras m'en sont tombés ! Au cours de la réunion, le chiffre de 10 logements avait été donné et tous les riverains avaient réagi en faisant part de leur inquiétude, pour ne pas dire de leur colère, à la perspective de voir s'implanter un immeuble de 10 logements : promiscuité, difficultés pour stationner, perte d'intimité, enlaidissement de l'environnement, bref, la liste habituelle. Et à la place de 10 logements, on envisage d'en construire 12 : convenez que ce n'est pas rassurant...pas plus d'ailleurs que les précisions concernant la hauteur de l'immeuble : M. Collot ne m'a pas donné de chiffre mais il m'a expliqué que l'immeuble ne dépasserait pas les constructions environnantes, en présentant cette précision comme un élément positif, mais si le repère de hauteur est la maison de M. Vigouroux, cela n'a rien de rassurant du tout, et cela laisse de belles possibilités au promoteur et à ses architectes pour exprimer leur goût raffiné.

Si un projet alternatif, cohérent et humain – une crèche ? un cabinet médical ? Une friche écologique ? Un jardin municipal ? Une fontaine ? Un parking ? Que de riches idées ! –, si un projet alternatif, cohérent et humain voyait le jour au 26 B de la rue Victor Hugo, nous en serions tous ravis.