A.V.E.N.I.R. Longvilliers -78

Siège social : ----------
Référence :
JO associations N°0029 du 18 juillet 2015, annonce N° 01170
N° RNA = W782005397

Lettre (recommandée AR) adressée au Maire de Longvilliers : Monsieur Marc Allès

Objet : avancement du projet de lotissement à La Bâte « La Gloriette », conseil municipal du 15 novembre 2019.
Références : recours contentieux, code de l'urbanisme, dont articles R*600-1 et suivants.

Copies (recommandées AR) : PNR, Mission urbanisme et mission environnement ; chef de service du STAP-78 ; service urbanisme de la CART.

Longvilliers, le 4 décembre 2019

Monsieur le Maire,

Notre association a pris acte de la décision de faire le lotissement à La Bâte, et bien qu'il n'y ait plus la nécessité :

- d'un financement d'un déport de la station d'épuration, pris maintenant en charge par le SEASY (ex-SIAEP), après récupération des soldes positifs du compte M49.
- compte tenu du fait qu'il y a toujours dans la commune un potentiel foncier du tissu urbain, un potentiel de division parcellaire d'initiative privée, et des possibilités de mutation de bâti existant largement suffisantes, comme l'avait souligné le PNR (terrain derrière l'église au Bourg, « dents creuses » à La Bâte et dans les autres hameaux, ...).

Lors du dernier conseil municipal du 15 novembre 2019, une nouvelle version de l'avant-projet à La Bâte du lotissement dit « La Gloriette » a été présentée, modifiée pour tenir compte d'une nouvelle position de la station de refoulement, et de la nécessité de créer un chemin d'accès pour les services techniques. Comme la commune va engager des travaux d'un coût proche de 0,5 millions d'euros et nécessitant un emprunt de 0,31 millions d'euros, notre association est donc légitime à alerter les élus et les pouvoirs publics sur un certain nombre de risques :

- La voie communale N°1 (route de Bandeville), au niveau des ponts A10 et TGV, est selon le Plan du Parc, « *un corridor grande faune existant à maintenir et aménager … et à rendre fonctionnel* » ; cela impose probablement que le traitement de la frange au sud du lotissement « La Gloriette » par des plantations et arbres, ne soit pas fermé pour laisser un accès à la Gloriette et à ses rives ! Il faut noter que le long de ce lotissement futur, les bords de route sont régulièrement défoncés par les sangliers !
- A terme, avec 12 familles installées, le trafic le matin et le soir pourrait aller jusqu'à 24 voitures au départ ou à l'arrivée ; entre votre premier projet avec une voie intérieure centrale et le dernier où toutes les sorties donnent chacune sur la voie communale, les accès aux habitations présentent des risques différents sur lesquels la DDT pourrait se prononcer, même si la voie est de responsabilité communale.
- Après les 2 expériences récentes de débordement et inondation de la rivière Gloriette (2016 et 2018), êtes-vous sûrs que les documents du PLU (OAP et règlements) sont suffisamment contraignants sur le maintien de la perméabilité des sols et sur les règles d'évacuation/rétention des eaux de pluie ? Ces eaux de pluies pourraient abonder de manière très immédiate aux prochaines inondations et débordements qui n'iront pas en s'arrangeant vues les évolutions climatiques !
- Nous vous avons alertés à plusieurs reprises (lettre au commissaire enquêteur du 19 janvier 2016, courrier au maire du 30 mai 2016, recours gracieux du 30 juillet 2016, et aussi la question d'un conseiller municipal au conseil municipal du 29 mars 2019) sur le risque de défigurer l'entrée à la Bâte par le sud, comme c'est le cas à l'entrée « est » du hameau du Bouc Etourdi, inhérent à la possibilité de monter des maisons jusqu'à 9 m (cf. conditions dans l'article 1AU 10), ce qui d'ailleurs serait en violation de certains principes énoncés dans l'OAP du PLU (« *compatibilité avec l'existant* », « *… tenir compte … du bâti environnant … de la situation en entrée de hameau…* », « *assurer la qualité de l'entrée du hameau, ne pas banaliser l'image, préserver l'aspect rural* », « …

favoriser l'impression de village rural, en contenant les volumes des constructions nouvelles », « *constituer un front bâti aux volumes traditionnels* », « *Les constructions … devront limiter les ombres portées sur les habitations voisines* » !

- Note 1 : 2 maisons/terrains existants seront « quasi-mitoyens » au nord de ce lotissement ; la plus en contre-bas est habitée depuis de nombreuses années par une famille qui, lorsqu'elle a fait construire, a été contrainte par l'Architecte des Bâtiments de France (pas de rehaussement du sous-sol, hauteur du faîtage de 4 mètres,…). Trouveriez-vous équitable qu'une construction les domine de 9 mètres (voire 11+ mètres selon sa position sur la pente entre la Gloriette et la voie communale) et ait une telle vue sur leur vie privée ?
- Pour ces risques de défiguration d'entrée et de non-équité, nous avons joint en annexe, 3 photos montage.

Dans l'espoir que nos alertes retiennent votre bienveillante attention, nous sommes ouverts à en débattre avec vous. Il est certain que des adaptations du règlement (document 4.1 : *dispositions générales ou règles applicables à la zone 1AU, …*) ou des règles d'urbanisme propres à ce lotissement, que vous voudriez bien accepter, supprimeraient ces risques.

Dans cette attente nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Pour le Conseil d'Administration :

(Président d'A.V.E.N.I.R. Longvilliers-78)

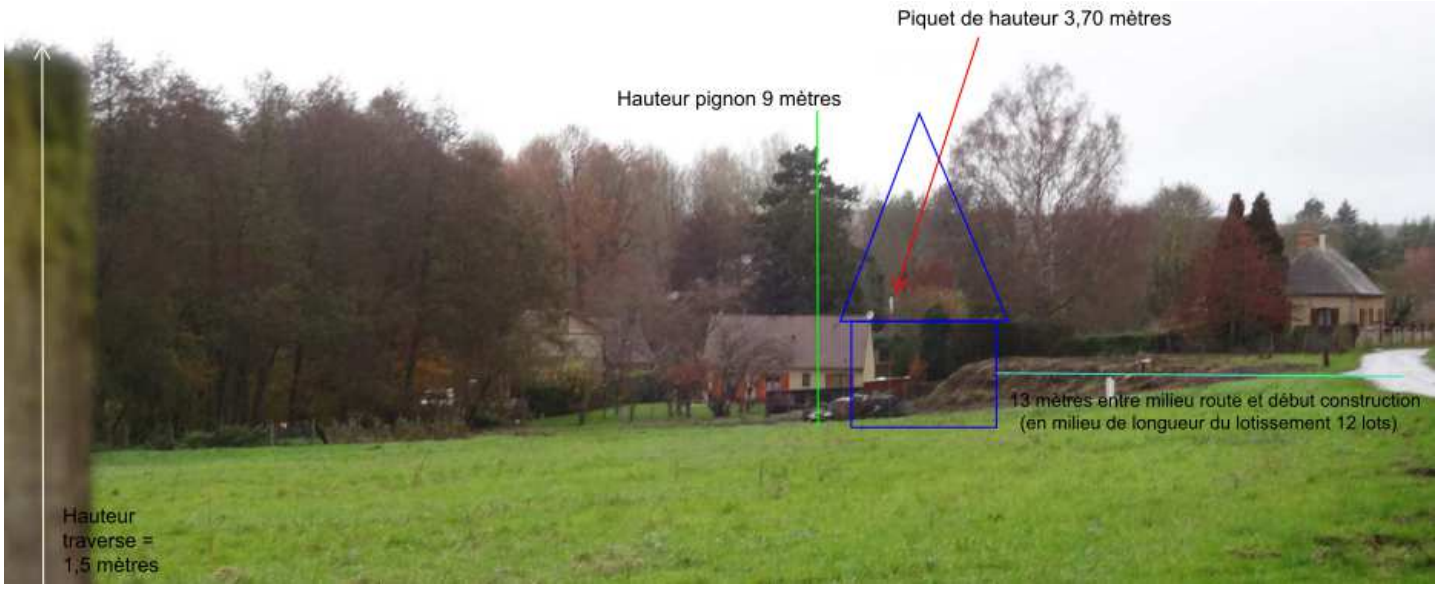
ANNEXE : photos relatives aux risques de défiguration de l'entrée « sud » du hameau de La Bâte.

Nous avons positionné un piquet vertical de 3,7 mètres, à différents endroits du lotissement, tous distants de 16 mètres du milieu de la voie communale N°1 (route de Bandevile) pour avoir un repère sur les photos afin de modéliser une maison dont la façade côté « est » serait à 13 mètres du milieu de la voie communale N°1, ce qui correspond au projet qui a été présenté au conseil municipal du 15 novembre 2019 ! Cette hypothèse est très conservatoire, car les articles 1AU6 et 1AU7 permettraient tout à fait à un propriétaire de faire construire plus proche de la route (12 mètres avec le plan actuel, voire moins si le projet d'emprise publique est moins large) !

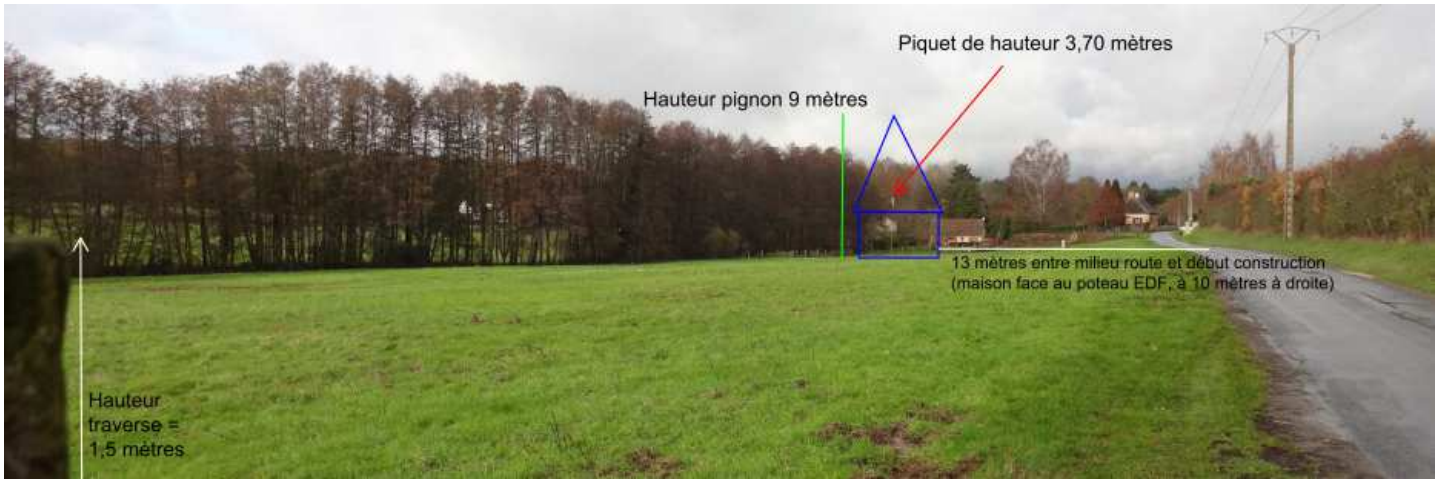
En complément de la Note 1 : compte tenu d'une voie d'accès à la station de relevage d'une largeur de 3 mètres, une construction pourrait être située à quelques mètres du terrain de cette famille et le dominer de 9 mètres (cf. article 1AU 10), et ainsi avoir un plein accès sur leur vie privée ; même si la « *façade comportant des vues* » de la nouvelle construction sera orientée à l'ouest, des fenêtres ou terrasses au 2ème ou 3ème niveau - hauteur 9 mètres - auront largement une vue transversale ! Cette hauteur pourrait être encore supérieure (11 mètres, voire plus) selon la position de la nouvelle construction dans ce terrain qui est en pente entre la voie communale et la rivière Gloriette.

L'ensemble des photos et des montages sont disponibles sur internet, aux 4 liens suivants :
https://photos.app.goo.gl/6ZswWxr6fcmmArP48 https://photos.app.goo.gl/Jt9wtYxZcs3XZ9E26

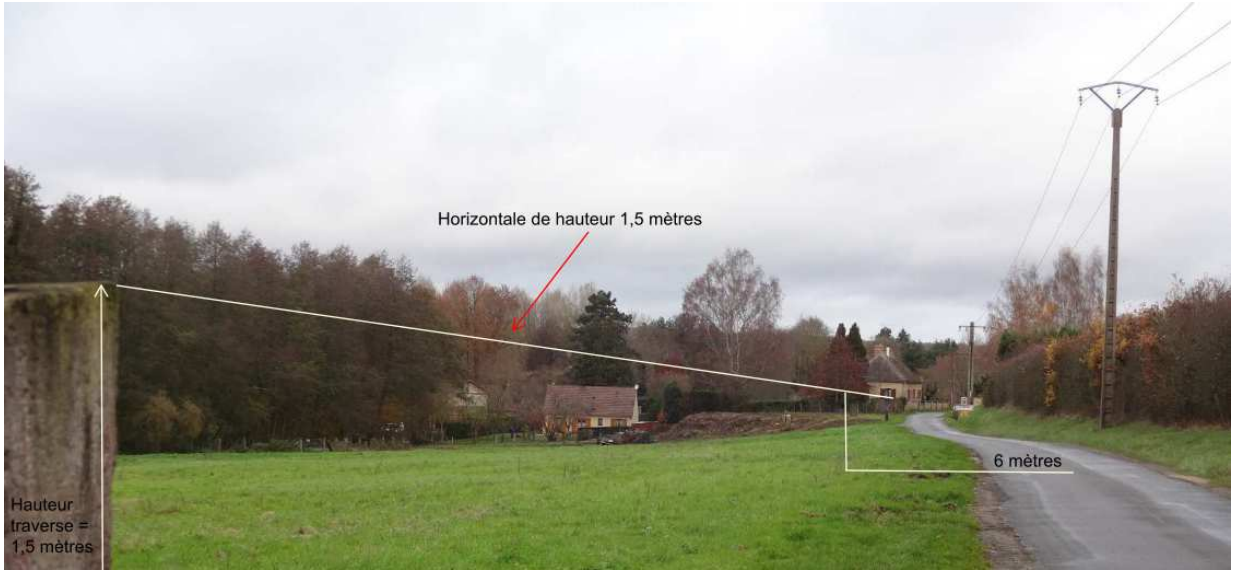
https://photos.app.goo.gl/vkR637yAUN4wHvkv5 https://photos.app.goo.gl/7qKsacnUqMwmvYV16



Pour cette photo n°1, le piquet est située en milieu de longueur du terrain des 12 lots, et à 16 mètres du milieu de la voie communale N°1. La hauteur de 3,7 mètres du piquet permet de modéliser une construction à 13 mètres du milieu de la voie communale N°1 avec un pignon à 9 mètres.



Pour cette photo n°2, le piquet est située une dizaine de mètres devant le poteau EDF, et à 16 mètres du milieu de la voie communale N°1. La hauteur de 3,7 mètres du piquet permet de modéliser une construction à 13 mètres du milieu de la voie communale N°1 avec un pignon à 9 mètres.



La traverse à gauche sur la photo n°3 est haute de 1,5 mètres et est à 2,5 mètres du milieu de la voie communale N°1. Cette photo donne une idée de ce que donnerait hypothétiquement un mur ou une palissade le long de la voie. Note : là où la route fait une courbe sur la droite, à approximativement mi-distance, le mur serait à 6 mètres.