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 : réunion du 14 décembre 2019 (projet de lotissement à La Bâte « La Gloriette », suite au conseil municipal du 15 novembre 2019).

Références : recours contentieux, code de l'urbanisme, dont articles R*600-1 et suivants.

Longvilliers, le 20 décembre 2019

Monsieur le Maire,

Suite à la réunion de samedi 14 décembre à la mairie, pour discuter de notre courrier du 4 décembre dernier, voici ce que nous en avons retenu.

Risque d'abondement des inondations et débordements de la Gloriette

La rivière « La Gloriette » est maintenant régulièrement en crue : les dernières en 2016 et 2018. Vous minimisez l'impact des nouvelles constructions par abondement de ces crues en eaux pluviales (le lotissement est en pente notable de la voie communale N°1 vers la rivière). Plusieurs éléments nous incitent à craindre que ces situations vont empirer :

- les conditions générales climatiques vont continuer à se dégrader, donc toujours plus d'eau arrivant des affluents en amont !
- pour ce lotissement, 40% (Règlement PLU, article 1AU-13) de la surface pourra être imperméabilisée, soit approximativement 430 m², ce qui ne manquera pas de faire déborder les puisards, par très fortes pluies !
- ce qui débordera, ajoutés au 60% perméabilisés n'iront pas en totalité en profondeur, puisque comme vous devez le savoir il y a dans cette zone des nappes de glaises pures entre 0,6 et 1,0 mètre de profondeur !

Défiguration de l'entrée « sud » du hameau de La Bâte (vues et perspective)

Nous maintenons que des futurs propriétaires voire investisseurs seront en droit de faire construire des habitations dont le pignon sera à 9 mètres du sol existant (article 1AU-10) : habitat, commerce, et/ou artisanat. Compte tenu de pentes maximales de toit de 45° autorisées dans le PLU (article 1AU-11), cela donne par un calcul très simple des largeurs de pignon de 12 mètres, diminuées des rebords de toit (article 1AU-11), soit 11,6 mètres. Nous joignons 2 photos-montages pour mettre en évidence l'impact négatif sur l'aspect rural, traditionnel et la perspective de cette entrée « sud » du hameau de La Bâte.

Compatibilité avec l'existant (habitats et habitants)

Vous n'avez fait aucune proposition pour tenir compte de la situation particulière d'une maison existante, située très en contrebas (terrain cadastré N°18, qui sera « quasi-mitoyen » du lotissement). En effet, dans cette partie nord du lotissement (cadastré actuellement N°23), une nouvelle construction pourra la surplomber d'une hauteur pouvant aller de 9 à 11 mètres, selon sa position sur la pente entre rivière et voie communale. Vous avez banalisé une telle situation nouvelle de « vis-à-vis », malgré la configuration très particulière du terrain très en pente de ce lotissement ; nous vous engageons à voir sur place en vous positionnant sur la butte qui surplombe de 3 mètres.
Note : lors des crues de « La Gloriette » de 2016 et 2018, les habitations les plus menacées étaient cette maison (à quelques décimètres près) ainsi que la maison (cadastre N°236), laquelle a été réellement inondée.

Tout cela nous paraît en violation de l'ensemble des 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* ») !

Nous avons pris acte de la décision de faire ce lotissement à La Bâte, bien qu'il n'y ait plus la nécessité (cf. notre lettre du 4 décembre dernier). Cependant les règles et contraintes du PLU imposées aux constructions nouvelles ne tiennent pas compte des particularités de cette zone 1AU, ce qui crée des risques importants dont vous êtes maintenant pleinement et indubitablement informés.

Dans l'espoir que nous soyons enfin entendus, 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)

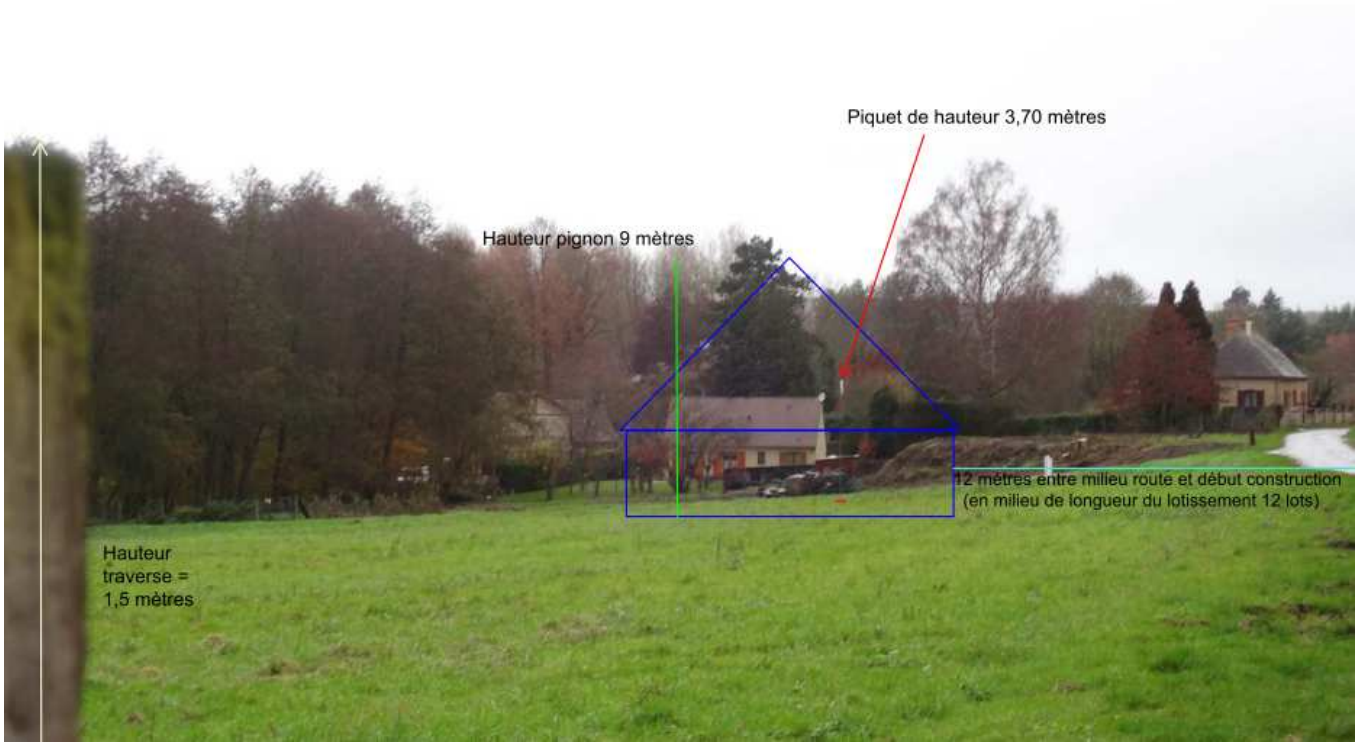
ANNEXE : photos relatives aux risques de défiguration de l'entrée « sud » du hameau de La Bâte.

Nous avons refait les photos-montages de notre lettre du 4 décembre dernier, pour avoir une largeur de pignon plus représentative et conforme à la contrainte de pente maximale de toit (Règlement du PLU, article 1AU-11).

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 métrique sur les photos. Sur cette base nous avons modélisé une maison dont la façade orientée « est » se situe à 12 mètres du milieu de la voie communale N°1 ; cette distance de 12 mètres tient compte de la profondeur de l'emprise communale de votre dernier plan, présenté au conseil municipal du 15 novembre 2019, et des règles de l'article 1AU-7.

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 situé 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 12 mètres du milieu de la voie communale N°1 avec un pignon de 9 mètres de hauteur.

Pour cette photo n°2, le piquet est situé une dizaine de mètres devant le poteau EDF (à droite sur la photo), 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 12 mètres du milieu de la voie communale N°1 avec un pignon de 9 mètres de hauteur.