

De:
Envoyé: jeudi 21 novembre 2024 16:36
À: modif1plu@mairie-lamurette.fr
Objet: OAP du boulord

Bonjour,

Je fais suite par écrit à mon entretien cet après-midi.

1. Gestion des eaux pluviales

- **Exigences techniques précises :**

- Trois solutions sont proposées, mais elles sont complexes et coûteuses à mettre en œuvre :
 - Un réseau étanche vers une zone hors aléa de glissement.
 - Un rejet après collecte et traitement dans un milieu naturel récepteur, avec des dispositifs adaptés à des pluies centennales.
 - Un dispositif de rétention et de diffusion qui limite le débit à celui existant avant le projet.
- **Problème soulevé :**
 - Ces dispositifs exigent des études hydrauliques précises et des infrastructures coûteuses.
 - L'absence d'étude démontrant leur faisabilité pourrait constituer une faille importante dans le dossier.

- **Remarques :**

- Possible de voir les études hydrologiques détaillées ?
- Impact potentiel des rejets dans un cours d'eau ou sur les riverains en aval si la gestion des eaux pluviales n'est pas correctement anticipée.

2. Implantation et distances par rapport aux voies

- **Exigence de retrait ou alignement :**

- Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie, mais sous condition :
 - La distance horizontale entre la construction et l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- **Problème soulevé :**
 - Ces règles spécifiques à un terrain en pente pourraient entraîner des implantations restreintes ou complexes à respecter, selon la topographie.

3. Stationnement des véhicules

- **Exigences sur le nombre et les matériaux :**

- 2 places de stationnement par logement, dont une couverte.
 - Un supplément de 15% d'emplacements pour les projets de plus de 10 logements.
 - Matériaux perméables obligatoires et plantation d'arbres sur les grandes surfaces.
 - **Problème soulevé :**
 - Ces exigences augmentent la surface imperméabilisée malgré les règles visant à minimiser l'imperméabilisation.
 - **Remarques :**
 - Les matériaux envisagés respectent-ils la contrainte de perméabilité ?
 - Les exigences sur les arbres et les espaces végétalisés sont-elles compatibles avec l'espace disponible ?
 - Il y a une contradiction entre la densité du projet et les contraintes d'espaces verts et de stationnement.
-

4. Espaces végétalisés et imperméabilisation

- **Exigences :**

- 30% de la superficie du terrain doit être végétalisée.
 - Les espaces libres doivent limiter l'imperméabilisation et favoriser l'infiltration (malgré les contraintes sur les eaux pluviales).
 - **Problème soulevé :**
 - Avec des constructions, des parkings, et des voies d'accès, il pourrait être difficile d'atteindre 30% de surface végétalisée.
 - Les contradictions entre la densité du projet et la préservation des espaces verts doivent être étudiées.
-

5. Gestion des déchets

- **Exigences :**

- Organisation en points de regroupement paysagés.
 - Promotion du compostage individuel ou collectif.
 - Optimisation des circuits de collecte.
 - **Remarques :**
 - Le projet intègre-t-il des zones pour composteurs et points de regroupement ? Cela pourrait réduire l'espace disponible pour d'autres fonctions (stationnement, espaces verts).
-

6. Insertion climatique et énergétique

- **Exigences architecturales :**

- Formes compactes, volumes simples, double exposition des logements.
- Favoriser des ouvertures sud/sud-ouest/sud-est et planter des arbres caducs pour ombrager.

- **Remarques :**

- Ces critères peuvent être difficiles à concilier avec les contraintes de pente et d'orientation naturelle du site.
- L'impact réel sur la performance énergétique des constructions n'est pas garanti sans une étude spécifique.

7. Points généraux et contradictions

• Superposition des contraintes :

- Gestion des eaux pluviales, réduction de l'imperméabilisation, stationnement, espaces verts, et performance énergétique représentent des contraintes parfois contradictoires, surtout sur un terrain en pente avec une densité prévue de 10-12 logements.

• Risques d'impact sur les riverains :

- Ruissellement accru, surcharge des réseaux existants, et modifications paysagères peuvent nuire au voisinage immédiat.

8. Demande d'éclaircissements concernant les avis des ABF

Au regard des précédents refus émis par les Architectes des Bâtiments de France (ABF) concernant le projet d'urbanisation de l'OAP du Boulord, il serait indispensable de disposer des éléments suivants avant de poursuivre tout engagement :

1. **Motifs précis des refus** : Quels étaient les critères d'architecture, d'intégration paysagère, ou de protection patrimoniale qui ont conduit les ABF à émettre des avis défavorables sur les projets antérieurs ?
2. **Conditions pour une validation** : Quelles adaptations ou ajustements seraient nécessaires pour rendre le projet conforme aux attentes des ABF et garantir son acceptabilité ?
3. **Impact des monuments historiques** : Une étude plus détaillée de l'impact du projet sur les abords des monuments historiques est-elle prévue ou exigée par les ABF ?
4. **Dialogue et concertation** : Les ABF ont-ils proposé des recommandations précises ou exprimé des attentes claires pour la conception du projet actuel ? Si oui, quelles en sont les grandes lignes ?

Ces informations sont cruciales pour comprendre les contraintes spécifiques à ce secteur et éviter que des démarches coûteuses et longues ne se heurtent à de nouveaux refus. Elles permettraient également d'orienter les choix architecturaux et paysagers dans une direction compatible avec la réglementation en vigueur et le cadre historique environnant.

9. Impact sur la voirie et circulation

- - **Augmentation du trafic** : Le développement de l'OAP, combiné à celui de la Rondière (25 logements supplémentaires en tout), augmentera notablement la circulation sur des voies déjà saturées.
 - **Problème au bas de la Montée de la Montférale** :
 - En hiver, les croisements sont rendus difficiles par la réduction de la largeur due aux congères.

- La pente accentue les risques de perte de motricité et de freinage, augmentant les dangers pour les usagers.
 - **Ajout :** Ces conditions de circulation, particulièrement dégradées en hiver, nécessitent des travaux d'élargissement ou d'aménagement sécuritaire avant toute urbanisation.
-

10. Propositions / Questions

1. **Manque d'études techniques détaillées :**
 - Hydraulique : évaluation des solutions pour les eaux pluviales.
 - Capacités des réseaux existants (assainissement, eau potable).
2. **Densité et insertion :**
 - Le projet est trop dense pour respecter les exigences sur les espaces verts, le stationnement, et l'imperméabilisation des sols.
3. **Risques environnementaux et hydrologiques :**
 - Risques accrus pour les habitations en aval, surtout en cas de pluies centennales.
4. **Demande de révision :**
 - Insistez pour une densité réduite, une meilleure intégration paysagère, et des garanties sur la faisabilité technique.

Bonne journée,