



Question urbanisme et PLU

Par **TPO**, le **08/12/2022** à **12:31**

Bonjour à tous,

Je vais essayer d'être synthétique...

Derrière les maisons de notre rue (quartier pavillonnaire), se trouve 2 écoles et un gymnase. Ces 3 logements sont vétustes et énergivores.

Le maire est sur le point de lancer un projet de construction bien avancé visant à :

- Raser ces 3 bâtiments
- Refaire une grande école
- Créer des logements "aidés" et primo accédant (R+1 ou R+2)

Bien entendu, c'est génial pour la grande école.

Concernant les appartements, le terrain fait que le maire souhaite les mettre derrière nos jardins à la distance minimum légale.

- Nous allons perdre notre soleil
- Nous allons avoir du vis-à-vis (fenêtre du 1er et 2e directement au dessus de nos jardins)
- Nous allons avoir des problèmes de stationnement (je passe les détails)
- C'est 60 logements sur un espace 2 fois plus petit que nos 40 maisons de notre quartier

1) Le maire dit qu'il n'a pas le choix pour ces logements, car le promoteur lui fait un prix sur la construction de l'école si le maire accepte qu'il construise les logements.

Est-ce légal ? Il n'y a pas d'aide de l'Etat/de la région/du département pour (re)construire une école ? A-t-on le droit de demander le plan de financement de ce projet ? Cela fait un peu pot-de-vin...

2) L'école et le gymnase actuel sont dans une zone PLU UL (dédiée aux équipements publics) : a-t-il le droit de construire sur cette zone ? Peut-il modifier le PLU (pour passer en

zone Uc ou Ud, sans l'accord des habitants pour réaliser son projet ? Peut-il sur une zone UL construire une école + des logements en R+2 de cette école ?

Le maire avait déjà fait le coup à un autre quartier, qui ont eu gain de cause car c'était une zone agricole.

Sachant que ce projet d'appartement va complétement dégrader notre mode de vie (je n'ai pas évoqué tous les points... autre ex : nous sommes sur terrains très argileux. Plus de béton = inondation comme il se passe ailleurs dans la ville). Pensez-vous qu'il existe un moyen, même infime, de pouvoir bloquer une partie de ce projet ? (pour les écoles c'est une bonne chose, mais pas sous le chantage d'appartements dans des quartiers pavillonnaires au dessus de nos jardins...)

Comme le terrain est argileux, existe-t-il un risque que nos maisons se fissurent (comme avec la sécheresse) en cas de gros travaux et fondations juste à côté ?

Merci d'avance pour votre retour,

Cordialement,

Tom et son quartier

Par nihilscio, le 08/12/2022 à 12:55

Bonjour,

[quote]- Nous allons perdre notre soleil

- Nous allons avoir du vis-à-vis (fenêtre du 1er et 2e directement au dessus de nos jardins)

- Nous allons avoir des problèmes de stationnement (je passe les détails)

- C'est 60 logements sur un espace 2 fois plus petit que nos 40 maisons de notre quartier.[/quote]

Ce sont des questions de troubles du voisinage à faire valoir devant le juge. Cela peut aboutir si le juge apprécie en fonction du contexte que ce sont des troubles anormaux. Mais on n'est pas propriétaire de son environnement.

[quote]Cela fait un peu pot-de-vin...[/quote]

Il faut des preuves. De simples soupçons ne suffisent pas.

[quote]Plus de béton = inondation comme il se passe ailleurs dans la ville). Pensez-vous qu'il existe un moyen, même infime, de pouvoir bloquer une partie de ce projet ?[/quote]

Peut-être. On ne peut rien affirmer sans expertise technique. La technique usuelle est de demander en justice un référé préventif.

[quote](pour les écoles c'est une bonne chose, mais pas sous le chantage d'appartements dans des quartiers pavillonnaires au dessus de nos jardins...)[/quote]

Je suppose que des enfants habitent dans le quartier pavillonnaire et qu'ils vont à l'école. On ne peut exiger les avantages du service public et en refuser les inconvénients.

[quote]L'école et le gymnase actuel sont dans une zone PLU UL (dédiée aux équipements publics) : a-t-il le droit de construire sur cette zone ?[/quote]

La commune a le droit de faire construire une école dans une zone dédiée aux équipements public. Pour construire des logements, il faudra peut-être modifier le PLU au préalable. C'est une décision du ressort du conseil municipal à prendre après enquête publique. Les habitants sont invités à donner leur avis mais le conseil municipal n'est pas tenu de se conformer à l'avis des habitants du quartier.

[quote]Comme le terrain est argileux, existe-t-il un risque que nos maisons se fissurent (comme avec la sécheresse) en cas de gros travaux et fondations juste à côté ?[/quote]
L'expertise technique pourra le dire : demander un référé préventif.

Par TPO, le **08/12/2022 à 13:19**

Merci pour votre réponse.

A vous entendre cela va être compliqué pour nous.

"Il faut des preuves. De simples soupçons ne suffisent pas."

Du coup, est-on en droit de demander le plan de financement de ce projet pour l'étudier ?

"Je suppose que des enfants habitent dans le quartier pavillonnaire et qu'ils vont à l'école. On ne peut exiger les avantages du service public et en refuser les inconvénients."

Nous n'exigeons rien. L'école n'est qu'un prétexte et bouclier pour le maire. S'il faut on bloque tout.

Cordialement,

Par amajuris, le **08/12/2022 à 13:27**

bonjour,

comme l'indique nihilscio, dans des affaires similaires, le straubaux indiquent souvent que les propriétaires ne sont pas propriétaires de leurs environnements surtout dans les zones urbaines et péri-urbaines.

les troubles de voisinages doivent être certains et actuels, ils ne peuvent pas être hypothétiques.

je vous conseille de consulter un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme.

salutations

Par **goofyto8**, le **08/12/2022** à **18:41**

@TPO

[quote]

Le maire dit qu'il n'a pas le choix pour ces logements, car le promoteur lui fait un prix sur la construction de l'école si le maire accepte qu'il construise les logements.

Est-ce légal ?[/quote]

Oui, en général ce type de convention s'appelle un PUP.(recherchez sur internet avec ces trois lettres)

Le projet urbain partenarial (PUP) permet aux communes, aux établissements publics, au représentant de l'État dans le cadre d'opérations d'intérêt national (OIN) ou à certaines collectivités territoriales ou établissements publics (article L. 312-3) dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, d'assurer le préfinancement d'équipements publics par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs) via la conclusion d'une convention.