



Annuler ou rectifier une OAP

Par POL4064

Bonjour,

J'ai une question concernant une OAP qui doit se faire dans mon quartier.

Tout d'abord, ce projet prévoit une urbanisation massive 4000 habitants et des constructions très dense avec des bâtiments R+4 parking silo, etc., qui vont engendrer des problèmes de circulations et une esthétique qui n'existe pas dans cette ville (presque que des maisons et des bâtiments R+2).

De plus, ces bâtiments près de ma maison vont avoir une vue sur mon jardin qui n'avait aucun vis-à-vis et l'OAP prévoit de couper des haies qui me protègent des bâtiments existant.

L'enquête publique commence le 20/09

Que puis-je faire ?

Merci beaucoup

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous pouvez exprimer votre avis à l'enquêteur public.

Par POL4064

Bonjour Nihilscio,

Par écrit ? par lettre recommandée ?

J'ai des chances que ça fonctionne ?

Merci

Bonne journée

Par morobar

Bonjour,

J'ai des chances que ça fonctionne ?

Non

Par Al Bundy

Bonjour,

Pour contester une disposition créée dans le cadre du PLU il vous faut inévitablement argumenter vos observations et les reporter dans le registre prévu à cet effet et disponible en mairie, et éventuellement sur son site internet..

Je vous conseille de prendre l'attache d'un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme, car il ne s'agit pas là d'un petit détail du PLU.

Par AGeorges

Bonjour POL,

Je ne crois pas que les lois permettent de contester un "PROJET" d'OAP.

Il y a plusieurs sortes d'OAP, à des niveaux différents.

A ma connaissance, le seul genre de contestation possible serait si une autorisation d'urbanisme que vous auriez demandée vous serait refusée au titre d'une OAP qui n'est qu'un projet avec des lignes directrices.

(Mais je ne prétends pas avoir des connaissances complètes sur un sujet aussi complexe et aussi évolutif).

Mais, bien sûr, s'il y a une consultation publique, vous pourrez vous y exprimer. Par contre, si vous êtes tout seul, ce serait une goutte d'eau dans la mer. Essayez de trouver d'autres citoyens à qui le projet pourrait ne pas plaire.

Par Nihilscio

Une décision administrative est toujours contestable. Même un décret est contestable en justice par tout citoyen. Cependant les chances de pouvoir s'opposer efficacement à un projet de création de logements pour 4 000 personnes sont très faibles sinon à la marge, destruction de haies par exemple. Au pire vous auriez pu être exproprié.

J'imagine que les auteurs du projet se sont préoccupés des problèmes de circulation.

Quant à l'esthétique, il n'y a rien de plus subjectif et de plus difficile à défendre.

Par AGeorges

Seules les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) susceptibles de justifier un refus d'autorisation peuvent être contestées par la voie du recours pour excès de pouvoir à l'occasion d'un recours contre la délibération approuvant le PLU.

Sur le site des éditions législatives.

Par POL4064

Merci à tous

Sur le plan pas d'expropriation de prévu, ouf ! C'est quand même incroyable de pouvoir exproprier quelqu'un pour qu'un promoteur privé bétonne et se gave.

Puis-je au moins faire conserver cette haie et demander des écrans végétaux pour briser le vis à vis qui donne sur mon jardin ?

Merci à tous

Par isernon

bonjour,

une expropriation pour cause d'utilité publique ne peut être décidée que par une personne publique dans votre cas le maire mandaté par son conseil municipal.

c'est donc le conseil municipal que vous avez élu qui a pris cette décision permettant à un promoteur de bétonner et de se gaver.

si vous avez des reproches à faire, vous devez les faire à votre conseil municipal.

salutations

Par POL4064

Merci pour votre réponse

Le conseil municipal actuel ne le souhaite pas.

Par contre pensez-vous que je puisse bénéficier d'une protection visuelle (arbres)?

Par isernon

votre conseil municipal ne souhaite pas quoi ?

ce projet ? ce serait étonnant.

Par Nihilscio

C'est quand même incroyable de pouvoir exproprier quelqu'un pour qu'un promoteur privé bétonne et se gave. Il est incroyable que le baron Haussmann ait pu rénover Paris et que les grandes opérations d'urbanisme des années 1960 aient pu être menées au lieu de laisser des centaines de milliers de personnes continuer à s'entasser dans les bidonvilles de Nanterre et autres communes de banlieue.

L'orientation actuelle est la préservation des espaces naturels et agricoles ce qui conduit à densifier les zones déjà urbanisées.

Puis-je au moins faire conserver cette haie et demander des écrans végétaux pour briser le vis à vis qui donne sur mon jardin ?

Peut-être mais en s'appuyant sur des associations possédant toutes les ressources techniques et juridiques nécessaires parce qu'il faut argumenter sérieusement. Le motif que des manants me porteraient préjudice en ayant une vue sur ma piscine du haut de leur HLM est un peu léger juridiquement.

Seules les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) susceptibles de justifier un refus d'autorisation peuvent être contestées par la voie du recours pour excès de pouvoir à l'occasion d'un recours contre la délibération approuvant le PLU.

L'article complet se trouve ici : <https://www.editions-legislatives.fr/actualite/peut-on-contester-les-oap-du-plu/>.

Une opération d'aménagement se décide parce qu'elle est d'intérêt général. Cet intérêt est contestable en justice mais il faut argumenter.

Par POL4064

Le conseil municipal ne souhaite pas exproprier pour le moment.

Je comprends bien qu'il faut des logements mais pourquoi faire les mêmes erreurs que dans les années 60 avec des bâtiments si hauts. Il y'a des villes et villages qui se vident en France.

Il n'y a pas de loi qui protège de la pollution visuelle ?

Intérêt général ? Une ville qui est déjà saturée

Par Nihilscio

Il n'est pas possible de porter un jugement sur le projet sans rien en savoir. Il a été élaboré par des urbanistes et des juristes et validé par le conseil municipal. S'il est aberrant, il faut le dire lors de l'enquête publique. Pour que les contestations aient une chance d'aboutir, il faut s'entourer d'urbanistes et de juristes.

Par AGeorges

Bonjour,

Une opération d'aménagement se décide parce qu'elle est d'intérêt général.

Je comprends bien qu'il faut des logements

Avec un taux de renouvellement de sa population vers 1.90, la population française n'est pas supposée augmenter (mini 2.05), des deux considérations ci-dessus sont donc parfaitement discutables.

Disons qu'au niveau d'une commune, plus de logement = plus d'habitants = plus de contribuables = plus d'argent. Avec un Conseil Municipal qui a des ambitions urbaines, il est important que la population s'exprime.

C'est l'utilité des enquêtes publiques pour lesquelles il est peut-être un peu trop fréquent que personne ne dise rien.

A l'extrême, si vous étiez expulsé, vous seriez indemnisé et pourriez à nouveau choisir un environnement tranquille ! C'est un très vieux sujet.

Par Nihilscio

La population française continue à augmenter en dépit d'un taux de fécondité inférieur à 2.

Quand bien même la population n'augmenterait plus, cela n'impliquerait pas nécessairement l'arrêt de toute opération d'aménagement.

Juridiquement une opération d'aménagement ne se justifie que si elle est d'intérêt général. Cet intérêt général est apprécié par les juridictions administratives qui dresse le bilan des avantages et inconvénients. S'il y a expropriation, les indemnités sont du ressort du juge administratif.

Si l'on parvient à démontrer que l'opération contestée n'est pas d'intérêt général, le juge annule la décision administrative pour excès de pouvoir.

Par POL4064

N'existe-t'il pas une loi qui interdit de couper les arbres ? et la perte d'intimité ?

Merci

Par Nihilscio

S'il y avait une loi interdisant de couper les arbres, on ne pourrait pas acheter de bois de chauffage ni de bois d'oeuvre pour fabriquer des charpentes ou des meubles.

Quant au minimum de distance de vue à respecter, il est au minimum de 1,90 m selon le code civil.

Par isernon

bonjour,

il ne faut jamais oublier que selon l'article 17 de la déclaration du droit de l'homme et du citoyen de 1789, qui fait partie du bloc de constitutionnalité, indique :

La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

on ne peut donc pas imposer à un propriétaire privé n'importe quel contrainte.

il appartenait au maire, signataire du permis de construire, d'apprécier les conséquences de ce qu'il signait.

je pense qu'avant de signer une opération d'urbanisme de 4000 logements, le maire et son conseil municipal ont du prendre en compte les inconvénients d'un tel projet, mais ils ont décidé que l'intérêt général primait sur l'intérêt particulier de quelques voisins.

Par POL4064

J'ai bien compris,

Puis-je informer l'enquêteur que ça va me causer un préjudice personnel ? En plus du préjudice esthétique de la ville.

Par isernon

vous pouvez lui faire part de vos observations relatives à votre préjudice personnel, concernant le préjudice esthétique de votre ville, ce sera votre avis qui n'est pas obligatoirement partagé par la majorité de la population.

Par POL4064

Merci Bonne soirée