



Construction gênante dans une ruelle

Par **FranckM**, le **26/02/2013 à 20:09**

Bonjour,

Moi et les habitants de ma rue sommes inquiets à propos d'une construction. Je vais tenter d'expliquer la situation du mieux que possible, en espérant trouver une aide juridique sur les moyens d'actions possibles et envisageables.

L'année dernière, un bâtiment de notre rue appartenant à la ville a été vendue. Seulement, personne du quartier n'eut connaissance de cette vente. Après vérification, il y a bien une délibération du conseil municipal qui organise cette vente à un promoteur.

Aujourd'hui, soit un an après, on apprend qu'un projet de démolition/construction a lieu sur le terrain en question.

Le bâtiment de presque 600m², s'est vendu bien en deçà des prix du marché. 200 000€, alors que les prix au m² dans le quartier sont aux alentours de 1900€.

Le projet de construction prévoit un bâtiment de R+4 (18m de hauteur) alors que l'ensemble des constructions avoisinantes sont deux 2 étages. Ce projet de construction va porter préjudice à nos bien immobiliers en leurs faisant perdre de la valeur. Comme cela va créer du vis à vis sur nos jardins, enlever de l'ensoleillement.

De plus la rue(lle) étant étroite (Une voirie qui arrive à saturation.

Pour toutes ces raisons, nous aimerions faire entendre raison à la mairie ou au promoteurs sur les risques et désagréments que cette construction va engendrer. A minima, obtenir une construction plus raisonné (dans l'alignement de hauteurs des constructions avoisinante).

Merci de votre réponse.
cordialement,
Franck

Par **youris**, le **26/02/2013 à 20:27**

bjr,

si le permis de construire a été accordé cela signifie que ce permis respecte les règles d'urbanisme.

donc c'est la première chose à vérifier.

si les règles d'urbanisme sont respectées, le permis de construire n'est pas contestable.

ensuite si ce bâtiment vous cause un trouble anormal de voisinage, vous pouvez assigner le promoteur devant un tribunal de l'ordre judiciaire, mais vous aurez à prouver un préjudice certain et actuel.

donc le succès n'est pas garantie sachant que les tribunaux indiquent souvent que nul n'est assuré de conserver son environnement d'habitation.

ensuite si ce bien dépendait du domaine privé de la commune, il s'agit d'une vente normale, il suffit que l'acquéreur et le vendeur soient d'accord. l'administration fiscale vérifie et le notaire vérifie si le prix n'est pas anormalement bas.

vous pouvez exprimer vos doléances à la mairie mais si le permis respecte les règles de l'urbanisme, ce sera difficile.

il existe des cas où des riverains ont été indemnisés pour des pertes d'ensoleillement.

cdt

Par **FranckM**, le **26/02/2013** à **23:19**

Bonsoir,

Tout d'abord, merci de votre réponse.

Non, le permis n'est pas encore accordé mais peut-être devrait-il plus tarder à l'être.

Comment savoir si le bien dépend du domaine privé de la commune ?

Il s'agit d'un bâtiment qui était utilisé par des associations telles que le Secours Populaire. Le prix semble avoir été fixé par les Domaines, cependant il reste bien inférieure au prix du quartier.

De nombreux riverains se seraient portés acquéreur d'un bien de 591m² au sol pour le prix de 200 000€.

De plus concernant les règles d'urbanismes, le POS est encore en vigueur sur notre commune.

Et je trouve les règles plutôt ambiguës.

Pourriez-vous m'expliquer la différence entre la hauteur absolue et la hauteur relative.

Dans le cas présent, le projet semble plutôt se placer sur la hauteur absolue.

De plus certaines règles sur l'aspect extérieur, les toitures terrasses, peuvent être interprétées de différentes façons.

Par exemple je cite un article du POS :

[citation]ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les toitures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

[/citation]

L'ensemble des immeubles avoisinants ont des toits en tuiles et on une architecture typique des constructions du début du XXIème siècle. Ne peut-on pas estimé qu'une construction moderne ne présente pas un aspect compatible avec le caractère du lieu ?

Merci de votre réponse.

Cordialement,