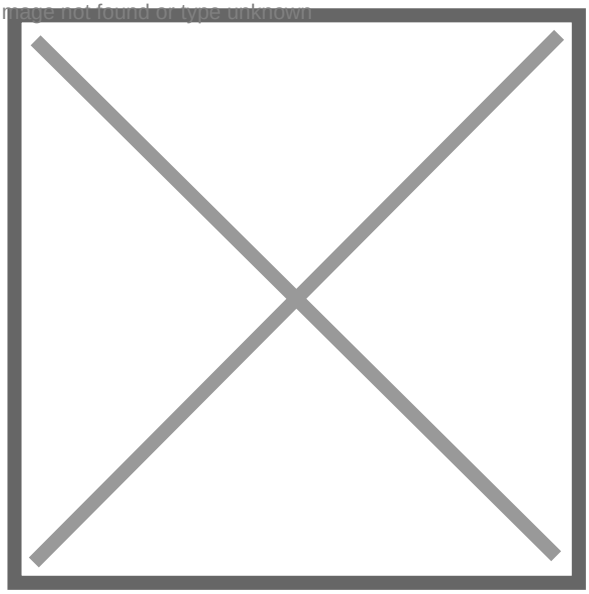
Image not found or type unknown



Refus de changement de destination batiment

Par **isagds**, le **04/08/2017** à **17:18**

Bonjour. Nous avons trouvé local pour ouvrir une école. Le local est en zone Nh. Selon la mairie, le PLU interdit les changements de destination dans cette zone; hors, nous ne lisons pas cela. Refusant notre demande, le maire préfère favoriser une activité d'entrepôt (nécessitant travaux de la voirie qu'il ne veut pas réaliser d'ailleurs) et qui ne conviendra pas au propriétaire du lieu, ni au voisinage semble t il.
Peut on demander au maire de revoir sa décision sana aller au Tribunal Administratif?
Peut on invoquer leur article du PLU "adaptations mineures" (cf article L123-1-9) en lui posant la possibilité de faire autorité et de nous autoriser sans crainte?
Merci pour vos réponses. Nos familles attendent cette école pour scolariser leurs enfants.

Par **goofyto8**, le **04/08/2017** à **17:26**

[citation]Peut on demander au maire de revoir sa décision sana aller au Tribunal Administratif? [/citation]

Oui il faut lui envoyer en LR/AR ce qu'on appelle juridiquement un recours gracieux.
D'ailleurs ce recours gracieux sera indispensable comme pièce à fournir, si, dans le cas où il continue de refuser, vous décidez d'aller devant le Tribunal Administratif.

Par **morobar**, le **04/08/2017** à **17:34**

Des adaptations mineures de cette nature en zone NH (x) ?

C'est plutôt un changement majeur qui nécessiterait une modification du PLU.
Il va falloir kidnapper l'épouse du maire pour qu'il accepte un tel changement.
Surtout pour enlever des élèves à l'école communale.

Par **isagds**, le **04/08/2017** à **17:34**

dans cette LR, je peux lui demander de recevoir l'asso en entretien? ou dois je fournir une requete ou demande avec dossier?

Par **isagds**, le **04/08/2017** à **17:37**

en fait, il n'enlèvera pas d'élèves aux écoles communales car notre école ne comptera que 40 enfants de 3 à 19 ans. Aussi, les familles ont des enfants en IEF qui sont déscolarisés.
Cette école aménera de nouvelles familles dans la commune.

Par **morobar**, le **04/08/2017** à **17:44**

Le découpage en différentes zones lors de l'élaboration du PLU n'est pas fait n'importe comment.
Seulement ce découpage a des influences économiques importantes, et vouloir contourner les contraintes liées à une zone, c'est souvent pour un motif économique comme la réalisation d'une plu-value importante, ou l'amoindrissement de la valeur d'un bien ou une acquisition foncière bon marché au prix du terrain agricole.
Les municipalités sont donc très attentives à gérer leur développement et ses conséquences sur la voirie et autres réseaux dont elles ont la charge.

Par **isagds**, le **04/08/2017** à **17:53**

le truc, c'est qu'un entrepôt en zone Nh demandera au maire des travaux de voirie (passage de véhicules PL...) qu'il refusera d'effectuer, alors que notre école ne demandera pas de travaux de voirie (la SDIS est ok avec nous); donc, à part la pression qu'il subit d'un des voisins (qui s'est vu refuser une changement de destination lors de la vente de sa maison), il n'est pas dans l'intérêt de la commune, financièrement, de nous refuser ce projet d'intérêt collectif (en plus)

Par **talcoat**, le **05/08/2017** à **13:42**

Bonjour,
L'adaptation mineur n'est pas une solution qui ne peut concerner que les cas d'espèces, si

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

cela est "rendu nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

La destination du bâtiment n'est pas adaptée au règlement de la zone N et aucune réclamation n'a de chance de prospérer devant le TA.
Cordialement

Par **isagds**, le **05/08/2017** à **15:12**

Cela veut dire que le changement de destination est interdit ou impossible en zone N? Même pour bâtiment d'intérêt collectif?

Par **talcoat**, le **06/08/2017** à **08:47**

Bonjour,
Des équipements publics peuvent être admis en zone N sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le changement de destination ne doit pas compromettre ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site.

Deplus en zone N il faut l'avis conforme de la CDNPS - commission départementale de la nature des paysages et des sites.
Cordialement

Par **isagds**, le **07/08/2017** à **11:51**

Bonjour Talcoat
Je me renseigne et je vois ceci
"La réglementation actuelle précise que l'identification des bâtiments pouvant changer de destination doit s'effectuer en zone naturelle, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Cette disposition implique que la consultation de la CDNPS ne portera que sur les seuls bâtiments identifiés par le PLU en zone naturelle. Contrairement au dispositif propre à la zone agricole, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone naturelle est récente car introduite par les lois ALUR et LAAAF. Ceci implique que la consultation de la CDNPS ne portera que sur les seuls bâtiments identifiés en zone naturelle par un PLU approuvé après le 24 mars 2014."
Ma question : où se trouvent ces batiments signalés dans le PLU?Sachant que notre PLU concerné n'est pas alurisé.
Merci

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **07/08/2017** à **15:10**

Bonjour,
Tout reste à faire...Le règlement du PLU doit impérativement recenser les bâtiments permettant un changement de destination et en fixer les conditions.
Deplus, en matière de CINASPIC il est possible que ce même règlement ne prenne pas en compte une école privée...
Rien ne semble envisageable sans une collaboration avec la mairie sur le projet et une révision du PLU.

Par **isagds**, le **07/08/2017** à **15:17**

si le PLU grenelle II (celui en cours pour notre commune) n'a pas recensé de STECAL, nous ne pouvons donc pas demander de changement de destination?
Pour la CINASPIC,(je ne connais pas vraiment la signification exacte),Le Règlement parle de batiment d'interet collectif, et notre école, répond à ces termes (qu'elle soit publique ou privée)
Je suis perdue...

Par **isagds**, le **07/08/2017** à **16:37**

y a t il un organisme qui peut aider les citoyens à connaitre leurs droits en urbanisme? pour des projets autres que de l'habitat...?
Merci beaucoup pour vos retours!
Nous sommes très soucieux de l'environnement, donc, n'établirons pas d'école (même éco-citoyenne), sur un lieu qui ne peut, dans un bon sens, l'y accueillir. Nous voulons juste savoir comment ce lieu propice (notre ERP est en cours de validation à la DDTM, la SDIS a reconnu la sécurité des lieux etc) peut légalement nous accueillir. Faut il toujours aller au TA pour étudier le bon sens d'un projet? Merci

Par **talcoat**, le **07/08/2017** à **21:31**

La première des chose à considérer, c'est le PLU et le règlement de la zone N : ainsi dans l'état actuel rien ne pourra se faire sans révision du PLU...et un contentieux administratif n'y changera rien.

Par **Visiteur**, le **07/08/2017** à **22:10**

Bonsoir,
nous expliquer quel type d'école vous souhaitez installer nous aiderait peut être à comprendre votre cas.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **isagds**, le **07/08/2017** à **23:16**

Pour répondre à la question.
Notre école est une école dite démocratique. Elle regroupera entre 40 et 60 enfants de 3 à 19 ans dans un lieu de vie-école avec des apprentissages libres et autonomes, dans un cadre démocratique :les jeunes seront responsables de leur projet de vie, et, le collectif en démocratie responsabilisera les jeunes dans leurs engagements envers autrui.
Elle porte en plus des valeurs éco-citoyennes : la bienveillance, valeur fondamentale de ces écoles, accompagnera le respect de tous les êtres vivants (pas seulement des hommes, mais aussi animaux, végétaux etc...).
Elle sera une école privée hors contrat (ne dépendra pas des programmes de l'éducation nationale, mais sera contrôlée par elle comme tout établissement d'enseignement). Nous cherchons le moyen de la rendre accessible financièrement au plus grand nombre en étudiant des financements par regroupements d'écoles démocratiques..
Le LOCAL trouvé sur la commune est situé dans une impasse dans laquelle il y a 3 habitants : 1 ok (avec une activité pépinière), 1 pas ok (s'est vu arrêté la vente de la maison car la mairie a refusé le changement de destination demandé par les futurs acquéreurs), notre propriétaire ok. Le LOCAL (ancien entrepôt agricole) a subi, suite à autorisation de la mairie en 2011, un PC dans cette zone Nh pour restaurer façade de ce vieux bâti et changement de destination en entrepôt.
Aujourd'hui, le PLU est passé en grenelle 2 en 2013, mais n'est pas alurisé.
Le propriétaire, menuisier de métier, a magnifiquement restauré cet entrepôt (un entrepôt au sens de l'urbanisme peut avoir des bureaux partiellement) avec des matériaux écologiques.
Ce local peut recevoir notre école au lieu de marchandises qui seront transportées par véhicules PL sur ce chemin de zone N. Le propriétaire préférerait donc, par respect pour l'environnement de la zone, et motivé par notre projet d'école, changer la destination de ce bien.

Par **morobar**, le **08/08/2017** à **08:16**

Bonjour,
La description de l'enseignement dispensé ressemble plus à une activité sectaire qu'autre chose.
En général plus on souligne l'aspect démocratique d'une organisation, et moins celle-ci l'est.
Mais c'est une opinion et je ne fais que relever que si le projet a été ainsi décrit en mairie, il est peu vraisemblable d'obtenir l'accord de la collectivité.

Par **isagds**, le **08/08/2017** à **10:44**

Et bien, j'ai peut être mal présenté notre projet, et, j'avoue que ma démarche n'est pas de convaincre ici qui que ce soit sur notre approche éducative, mais je ne peux laisser juger notre école de secte. J'ai peine à entendre des pré-jugés sur un forum d'experts qui se veulent conseiller juridiquement, avec "justesse" pour servir une "justice".
Notre école sera 100% laïque; il n' y aura pas d'enseignements car ce seront les enfants qui étudieront ce qui les anime; les adultes les accompagneront à leur demande, s'ils ont besoin

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

de méthode qu'ils ne trouvent pas par eux même. Elle est validée par l'EN qui inspectera les bonnes moeurs et l'hygiène; nous sommes en lien avec des professeurs d'écoles conventionnelles pour mieux répondre aux besoins des enfants.
Le maire a autorisé notre école, mais pas le lieu.
Le député (ancien professeur) nous soutient dans notre démarche éducative qui vise à offrir aux jeunes qui ne trouvent pas satisfaction dans les écoles classiques (notamment les enfants précoces, les dys ...) et ceux qui ne veulent plus l'IEF pour entrer dans un collectif.
Merci à tous pour vos retours qui nous sont utiles; toutes connaissances de nos droits, qu'elles soient pour ce lieu ou un autre, nous sont précieuses.

Par **talcoat**, le **08/08/2017** à **13:56**

Bonjour,
A ce stade la nature réelle de l'enseignement n'a que peut d'intérêt puisque le blocage se situe au niveau du règlement du PLU et que rien ne changera sans une mise une révision de ce dernier.

Par **isagds**, le **08/08/2017** à **14:23**

Voici réponse du ministere du logement sur ces changements, mais c'était en 2014:
"Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR et pour tenir compte des difficultés rencontrées sur les territoires, les services du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité ont engagé, conjointement avec les services du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt une réflexion afin d'améliorer la prise en compte de ces bâtiments existants par le code de l'urbanisme. L'article 25 VI de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, publiée le 14 octobre 2014, autorise désormais l'extension des bâtiments d'habitation situés en zone agricoles ou naturelles (N ou A), dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. "
Ce que je comprends, c'est qu' avant ALUR (en grenelle2), on ne pouvait pas changer de destination, mais que depuis ALUR, on peut le faire.... mais, si le PLU a précisé les STECAL??? les STECAL sont ils notés sur le PLU? ou il y a une liste en mairie?
merci.

Par **talcoat**, le **08/08/2017** à **21:33**

Bonjour,
Inutile de continuer à tourner en rond, rien ne eut être entrepris sans révision du PLU.

Pour répondre à votre question le PLU peut définir des STECAL qui sont des espaces délimités dans les plans de zonage (voir cartographie en annexes du dossier PLU).
Ces dispositions étant apparemment absentes du document d'urbanisme actuel.
Le mieux est de consulter un avocat spécialisé.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés