

Association Collectif de Riverains VIVRE ST OUEN

Valérie Vincent-Genod, Présidente

13 bd Victor Hugo

93400 St Ouen

Blog : www.vivre-saintouen.com

Contact : info@vivre-saintouen.com

Date de création de l'association : 20 décembre 2007

QUI SOMMES-NOUS ?

Les Membres actifs de l'association :

Les copropriétaires du 13 bd Victor Hugo à St Ouen. Des familles, des citoyens, des **contribuables** de St Ouen, sans visée politique ou électorale.

Des habitants qui souhaitent qu'on tienne compte de leurs voix et dont l'objectif est d'établir une véritable écoute et un dialogue avec les élus sur des problèmes publics.

Présidente : Valérie Vincent-Genod, 37 ans, consultante en communication multimédia à son compte (entreprise Cbleu), maman d'un petit Baltazar âgé de 2 ans.

OBJET DE NOTRE ASSOCIATION :

Cette association a pour but la défense des droits des avoisinants face au désagrément créé tant par la nature d'une construction nouvelle que par les phases de construction.

Notre association est créée notamment pour faire connaître notre combat face à la mairie, et plus largement pour aider d'autres audoniens à médiatiser leurs difficultés face à des constructions faites sans concertation avec eux et sans considération de leurs intérêts.

POURQUOI UNE ASSOCIATION MAINTENANT ?

Car le dialogue avec la mairie est très difficile depuis le début du projet, notre voix n'est pas prise en considération (voir historique de nos actions depuis 2005 page suivante). L'écoute nous semble inexistante sans rapport de forces.

QUELS PRÉJUDICES SONT CAUSÉS PAR LA MÉDIATHÈQUE À NOTRE COPROPRIÉTÉ ?

- Plus de fenêtres de salle de bain pour le bâtiment A sur rue
- Perte de vue, de lumière et un vis à vis sur les salles de lecture à 4m des fenêtres existantes pour le bâtiment B. (La construction de la médiathèque bouche une vue jusqu'alors totalement dégagée, sur plus de 20 m de hauteur).
- Plus de revenus publicitaires pour la copropriété

Ces préjudices font l'objet d'une évaluation objective par un expert immobilier auprès de la Cour d'appel de Paris. Cette expertise est en cours afin d'évaluer la moins value des copropriétaires du 13 bd Victor Hugo, à cause de la construction de de la médiathèque.

QUELLES SONT LES ILLÉGALITÉS AU PLU, MISES EN ÉVIDENCE PAR LES DEUX EXPERTISES DU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

POINTS PRINCIPAUX (liste non exhaustive) :

1) FAÇADES TROP HAUTES

LE PLU Limite à 22 m la hauteur des façades (article 10-1-1 du PLU)

Sur le boulevard Victor Hugo **Elle mesure 22,50 m**

Sur l'avenue Gabriel Péri : **23,60 m**

« Au vu de ces éléments, la hauteur de façade sur le boulevard Victor Hugo n'est pas conforme au PLU, sur une longueur d'environ 40m. **Elle mesure en effet 22,50 m** sur une longueur de 20 m et 22,15m sur une longueur de 20m ». La façade de l'avenue Gabriel Péri n'est quant à elle pas conforme, affichant une hauteur de **23,60 m** à proximité du 8 avenue Gabriel Péri.

En tout état de cause, un tel dépassement de la hauteur des façades ne saurait constituer une adaptation mineure du règlement du PLU, tel que le prévoit l'article L123-1 du code de l'urbanisme. ».

2) PBL DE SÉCURITÉ : PAS DE PAN COUPÉ À LA Bissectrice de l'angle DES DEUX VOIES PÉRI / HUGO, DE LA MÉDIATHÈQUE

L'article 6-3-6 du PLU prévoit quant à lui que : « Pour des raisons de sécurité à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut devoir respecter, sur une hauteur de 4,30 mètres, un pan coupé symétrique d'une longueur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux limites d'emprises des voies. »

3) LOCAUX TECHNIQUES TRAITÉS EN VERRUE, EN PLEIN AIR

l'article 11-7-2 du PLU qui prévoit que les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

Compte tenu notamment de l'implantation de la construction au carrefour de l'avenue de la république et du boulevard Victor Hugo, **il n'est pas exclu que ces éléments techniques soient finalement visibles, compte tenu du recul que les habitants auront par rapport au bâtiment.**

4) AUCUNE AIRE DE STATIONNEMENT POUR ACCUEILLIR LE PUBLIC, POUR UN BÂTIMENT DE 4000 M2. PAS DE LOCAL DEUX ROUES ÉGALEMENT.

L'article 12.1 f) prévoit que : « Pour les équipements collectifs d'intérêt général : Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. »

L'article 12-6 prévoit quand à lui : « Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes (...) pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés. »

5) PAS DE TERRASSES VÉGÉTALISÉES EN TOITURE / UN BÂTIMENT SANS LABEL HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTAL

Selon l'article 13-2-2 du PLU, dès lors que l'emprise au sol atteint 100%, il est souhaité que des toitures-terrasses végétalisées soient réalisées.

Or, cela n'est pas le cas dans le projet. La médiathèque communique sur les critères HQE, sans en observer toutes les contraintes, ce qui lui permet de faire les choix qui l'accorde.

6) DISTANCE D'IMPLANTATION DE LA MÉDIATHÈQUE NON RESPECTÉE VIS À VIS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'article 7-3-2 du PLU prévoit que pour les parties de construction comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$ m) mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère avec un minimum de 8 mètres.

Or, ce retrait par rapport au pignon du bâtiment A de la copropriété du 13 boulevard Victor Hugo n'est pas observé par le projet.

« Enfin, pour les parties de construction ne comportant pas de baies un reculement doit être observé au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère ($L + H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres. »

L'application de l'article 7-3-2 du PLU impose ainsi de respecter s'agissant des parties de construction comportant des baies un reculement de 20 m (L= 23,50 m – 3m) et s'agissant des parties de construction ne comportant pas de baies, un reculement de 11,75 m (23,50m ÷ 2).

Or, tel n'est pas le cas pour notre copropriété.

MOTIVATIONS DE NOTRE COMBAT

-> Nous ne sommes pas CONTRE le projet médiathèque.

Nous adhérons à un projet culturel pour dynamiser l'accès au savoir. Nous avons par ailleurs conscience que nous ne pourrions pas empêcher la construction.

MAIS, la plupart des familles copropriétaires dans l'immeuble se sont fortement endettées pour acquérir leur logement qui va prochainement être dévalorisé du fait de la construction de la médiathèque.

-> Nous souhaitons être indemnisés à hauteur de notre perte

Le protocole transactionnel proposé par la mairie ne tient compte que de l'installation d'une colonne de ventilation à ses frais, pour remplacer des fenêtres existantes définitivement condamnées par le mur mitoyen de la médiathèque.

Par ailleurs les nuisances les plus fortes occasionnées au bâtiment B ne sont pas du tout prises en considération.

Nous n'avons pas eu de proposition d'indemnisation à la hauteur des préjudices subis.

En conclusion, QUE SOUHAITONS-NOUS ?

Un véritable dialogue et une issue constructive avec la mairie, une indemnisation correcte pour la copropriété, dans un contexte électoral où le dialogue avec les contribuables est essentiel pour une réélection.

HISTORIQUE de nos actions :

- **2 décembre 2004** : courrier à l'enquêteur public avertissant de nos préjudices
- **Janvier 2005** : rencontre avec Me Streiff directrice générale adjointe à l'urbanisme pour signaler nos préjudices et trouver une solution concertée
- **Avril 2005** : courrier à Me Le Maire pour demander des informations sur le projet
- **Juillet 2005** : courrier à Me Le Maire pour exposer de nouveau ces questions
- **Novembre 2005** : RDV avec M. ERENATI DG des services techniques, Melle PELVIN (service foncier) et Me PERU, avocat de la ville
- **Février 2006** : RDV avec les services techniques de la ville pour exposer nos difficultés en présence de l'architecte de la ville pour la médiathèque, ordre du jour : conséquences de la construction de la médiathèque sur le bâtiment du 13 bd Victor Hugo, analyse des devis de ventilation fournis par notre syndic.
- **MAI 2006** envoi de l'estimatif des travaux pour le bâtiment A du 13 bd Victor Hugo.
- **Décembre 2006** : projet de protocole transactionnel proposé sans concertation préalable par la ville de St Ouen
- **26 janvier 2007** : RDV avec M. ERENATI DG des services techniques et en présence de notre avocat, objet : REFUS du protocole transactionnel par notre copropriété.
- **Janvier 2007** : expertise du permis par un expert en urbanisme pour les copropriétaires
- **Février 2007** : requête en contestation du permis de construire médiathèque par 4 copropriétaires

du 13 bd Victor Hugo

- Août 2007 : dépôt du référé suspensif N°1 par 4 copropriétaires du 13 bd Victor Hugo.
REQUÊTE rejetée par le juge qui demande plus de preuve quant au calcul des hauteurs de façade et nous pousse à déposer un second référé.
- Septembre 2007 : nouvelle expertise du permis de construire par un architecte spécialiste en droit de l'urbanisme pour les copropriétaires
- Octobre 2007 : dépôt du référé suspensif N°2 par 4 copropriétaires du 13 bd Victor Hugo
REQUÊTE rejetée par le juge qui ne reconnaît pas l'urgence de notre situation et fait valoir l'intérêt général face à l'intérêt particulier. Renvoie le jugement au tribunal administratif pour statuer sur le fond du dossier.

- **16 JANVIER 2008** : Courrier à Me Le Maire pour relancer le processus de négociation de la part des copropriétaires
- **22 JANVIER 2008** : Expertise immobilière de la copropriété par un expert de la cour D'appel de Paris.

En conclusion, les copropriétaires du 13 BD VICTOR HUGO sont engagés dans la procédure juridique face à la mairie sur leurs deniers personnels, face une mairie toute puissante.

Notre association et la médiatisation de ce conflit permettra peut-être de mieux défendre et l'intérêt particulier et l'intérêt collectif, notamment au sujet du projet médiathèque.