

**De:** [REDACTED]  
**Envoyé:** mardi 27 mai 2025 00:01  
**À:** enquete-modif-9-plu; Urbanisme ( Service Mairie )  
**Objet:** Mise en demeure d'éclaircissements et réserves dans le cadre de l'enquête publique  
– Projet immobilier rue des Sureaux

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours relative au projet immobilier situé rue des Sureaux, nous, riverains directement concernés, vous faisons part de nos réserves formelles, à la fois sur le fond du projet et sur les modalités d'instruction de cette enquête.

Nous soulignons que l'article L.123-1 du Code de l'environnement garantit aux citoyens un droit à une information complète, loyale et accessible sur tout projet impactant leur environnement. Ce droit ne se limite pas à la simple consultation de documents techniques : il implique une transparence active de l'administration et une prise en compte effective des observations formulées.

Or, plusieurs éléments suscitent une incompréhension profonde et une opposition croissante, que nous vous prions de considérer avec la rigueur requise.

**Points pour lesquels nous exigeons des réponses précises, documentées et publiques :**

1. Nature exacte des constructions : typologie, surface, nombre de logements, taux de logements sociaux ou intermédiaires, densité au sol, espaces partagés éventuels. L'absence de synthèse claire rend toute évaluation impossible.
2. Hauteur des bâtiments : si le PLU n'autorise que deux étages, la présence de bâtiments à trois niveaux serait non conforme sauf dérogation explicitement motivée. Nous demandons à consulter le fondement juridique de cette évolution.
3. Implantation : précisions sur les reculs, les vis-à-vis, l'orientation des ouvertures. Nous demandons une vue d'implantation à l'échelle du bâti existant, avec projection des ombres portées et étude d'impact visuel.
4. Stationnements : leur nombre, leur localisation exacte, leur traitement paysager. Leur disposition doit respecter les obligations du PLU et éviter tout effet de saturation ou de nuisance sonore, lumineuse ou visuelle.

5. Voiries nouvelles (voies 36 & 37) : leur nature juridique (publique ou privée), leur vocation (dessertes internes, transit, secours), leur régime d'éclairage, de signalisation et de collecte des déchets.
6. Traitement des espaces verts : quelles haies, arbres ou strates végétales sont conservées, déplacées ou supprimées ? Quelles espèces seront replantées ? L'absence de plan de gestion écologique est une carence manifeste.
7. Calendrier prévisionnel : phasage, accès au chantier, nuisances prévues, coordination avec les riverains. Une charte de chantier devrait être proposée.
8. Étude de trafic et impact sur les voiries existantes : la rue des Sureaux et ses rues adjacentes ne sont ni dimensionnées, ni sécurisées pour un trafic significativement accru (sorties de lotissement, engins lourds, stationnements induits). Nous demandons une étude d'impact routier conforme aux normes CEREMA.
9. Évaluation environnementale : l'absence d'étude d'impact environnemental complète, y compris en matière de biodiversité, de perméabilité des sols et de gestion des eaux pluviales, contrevient aux exigences de l'article R.122-2 du Code de l'environnement.
10. Gestion des eaux usées et pluviales : précisions sur les dispositifs de collecte, de traitement et d'infiltration. Tout rejet en l'état est susceptible de générer des risques hydrauliques pour le voisinage ; et ce, également lors de la phase de travaux.

Nous considérons que le projet présenté ne respecte pas l'esprit initial du PLU, ni le caractère pavillonnaire et peu dense du quartier, ni le principe de continuité architecturale. Il semble de surcroît incompatible avec la capacité d'accueil réelle du quartier (réseaux, voirie, stationnement, sécurité incendie, écoles).

Nous tenons également à rappeler qu'en vertu de l'article L.600-1-1 du Code de l'urbanisme, toute absence d'information préalable suffisante, ou tout manquement à la concertation, est susceptible de fragiliser juridiquement l'autorisation d'urbanisme à venir.


Nous demandons :

- Un accès public à l'ensemble des documents de projet à jour, y compris plans d'exécution, études d'impact, synthèses environnementales, dans des formats compréhensibles par un non-expert.
- La suspension du projet tant que ces éléments n'auront pas été fournis et débattus loyalement.

- L'inscription de l'ensemble de nos remarques et de ce mail en annexe du registre d'enquête publique, avec confirmation écrite de sa prise en compte.

Faute de réponse satisfaisante, nous nous réservons le droit de contester juridiquement le projet pour vice de procédure et insuffisance d'information, dans le délai prévu à l'article R.600-2 du Code de l'urbanisme.

Dans cette attente, veuillez recevoir nos salutations distinguées.

Merci d'accuser bonne réception de cette communication par retour de mail à cette adresse : 

Cordialement,

Les riverains de la rue des Sureaux