



Création de Crèche dans lotissement

Par **puce2807**, le **21/10/2013** à **16:11**

bonjour, je suis propriétaire depuis 2004 d'une maison dans un lotissement repris par la mairie donc pas de syndic de copropriété. une de mes voisines, mitoyenne de par nos clôtures, envisage de créer une crèche/garderie ouverte d'après ses dires 6j/7 avec des amplitudes horaires très larges. à ce jour, j'ignore s'il s'agit d'une micro crèche ou crèche privée, n'ayant pas tous les éléments en ma possession. cela génère pour les habitants proches de son logement qui serait transformé en crèche une circulation dense dans une impasse, des difficultés de parking et difficultés pour rentrer chez soi sans oublier le bruit permanent. je précise ouverture de 7h à 22 h du lundi au samedi selon ses dires. pour que son projet se concrétise, il lui faut un accord des 2/3 des voix par signature. il est évident qu'elle peut les obtenir aisément si seuls les voisins proches qui sont les plus gênés ne représentent qu'une minorité.... j'essaie de trouver dans le cahier des charges qui nous avait été remis pour la construction de notre maison le texte qui puisse contraindre ce projet mais je ne trouve rien. bien que j'adhère à son projet, je n'adhère pas sur le lieu choisi. d'autre part, j'ai eu l'écho qu'elle a fait signer un tract aux voisins mais me concernant je n'ai rien vu, ni lu, ni signé quoi que ce soit. j'aimerais savoir quels sont mes recours sachant que d'autres voisins sont aussi contre ce projet car mitoyens ou trop rapprochés avec la potentielle crèche. pour info, la mairie, PMI et les associations soutiennent ce projet. merci de vos réponses bien cordialement

Par **moisse**, le **21/10/2013** à **18:15**

Ce n'est pas le lotissement qui est repris, mais la voirie, les VRD... C'est pour cela qu'il n'existe pas (plus) d'ASL qui serait sans objet. Le règlement de copropriété ou règlement du lotissement reste le contrat entre les co-lotis, et il y figure en général la destination des

résidences.
Attention à bien différencier une activité de gardienne (nourrice) et crèche qui est un établissement recevant du public, et dans une villa il m'étonnerait qu'on puisse faire fonctionner une crèche.

Par **puce2807**, le **21/10/2013 à 19:09**

je vous remercie de votre réponse.
cordialement

Par **Lag0**, le **22/10/2013 à 07:50**

[citation]Le règlement de copropriété ou règlement du lotissement reste le contrat entre les colotis, et il y figure en général la destination des résidences. [/citation]
Bonjour,
Si un règlement de copropriété existe, c'est donc qu'il s'agit d'une copropriété et donc qu'il devrait y avoir un syndic (obligatoire !). Sinon, je ne vois pas pourquoi il y aurait un règlement de copropriété si ce n'était pas une copropriété...

Par **moisse**, le **22/10/2013 à 08:53**

Bonjour,
Lors de la création de tout lotissement sont mis en place :
* une ASL et un règlement de l'ASL
* un règlement de lotissement ou de copropriété qui est un contrat d'adhésion.
L'ASL disparaît en même temps que son objet, mais pas le règlement qui est annexé au titre authentique.
Ainsi chez moi, l'ASL disparaît cette semaine (je signe la convention avec le Maire).
Mais le règlement de copropriété interdit la construction de murs entre 2 lots, la clôture devant être exclusivement végétale (avec 5 espèces différents minimum) ou grillagée.
Cette disposition reste pérenne en dépit de la disparition de l'ASL.

Par **Lag0**, le **22/10/2013 à 11:30**

J'entends bien, mais je répète que s'il y a un règlement de copropriété, c'est qu'il y a une copropriété ! Ou alors, ce n'est pas un règlement de copropriété, mais autre chose (règlement de lotissement par exemple).

Par **puce2807**, le **22/10/2013 à 11:45**

bonjour,
j'ai un règlement de lotissement et un cahier de charges mais pas de copropriété car nous n'avons ni ASL ni syndic de copropriété.
les voiries et espaces verts sont pris en charge par la mairie.
malgré ces documents, je ne trouve aucune information précise et pourtant, il me semblait qu'il était stipulé que les maisons devaient être à usage habitation, qu'on ne pouvait pas monter d'entreprise ; cependant, rien n'interdisait par exemple l'usage

des locaux à titre libéral.
concernant la crèche, ma voisine m'a stipulé qu'il y aurait 3 ou 4 personnes pour gérer les enfants donc une capacité d'accueil de 12 à 16 enfants selon le nombre de personnel, du lundi au samedi de 7h à 22h.
et le fait qu'elle l'installe dans le lotissement est qu'elle peut passer en frais son crédit (ou ses intérêts) et qu'elle serait plus gagnante qu'en louant des locaux. en somme, elle a plus à gagner en louant à titre privé et en conservant à titre professionnel sa maison en y passant les frais généraux que l'inverse.
son projet est bon, rien ne l'empêche d'ouvrir ailleurs que dans le lotissement.
le hic est que nous sommes dans une impasse, et cela risque d'être très problématique dans les mois à venir...

Par moisse, le 22/10/2013 à 17:18

Bonjour,
A l'acte de vente devait être annexé un arrêté municipal autorisant la création du lotissement.
Le défaut d'ASL signifie que la voirie est entrée dans le domaine communal avant commercialisation des lots.
Vous avez donc un certain nombre de documents à relire, et vous y trouverez certainement les destinations permises ou interdites:
* acte notarié
* arrêté de lotissement
* règlement du lotissement