



Revision PLU interdiction agrandissement sur terrain constructibl

Par **romain38460**, le **18/08/2018** à **15:48**

Bonjour.

Nous avons acheté il y a 4 ans un terrain situé dans un lotissement. Ce terrain était composé de deux parcelles attenantes. Une parcelle à l'avant faisant partie du lotissement en zone constructible NBb où nous avons construit notre maison en limite de celle à l'arrière ne faisant pas partie du lotissement classé en zone ND non constructible.

Lors de la dépose du permis de construire de la maison nous avons mentionné sur les limites de propriété de deux parcelles la réalisation de clôture en mur maçonné. Le permis avait été validé. Nous avons donc clôturé notre terrain. Le terrain arrière n'avait plus lieu de rester en agricole.

Cette année a eu lieu la révision du PLU de notre commune. Nous avons fait la demande à la mairie de nous passer la parcelle arrière d'environ 500 m² en constructible en zone ND pour que nous puissions réaliser en agrandissement, une annexe, une piscine creusée et une terrasse maçonnée.

La mairie a fait la modification du classement du terrain arrière en le passant comme le terrain avant en constructible en zone UB1 (SECTEURS RÉSIDENTIELS A VOCATION D'HABITAT).

Elle a fait un effort en modifiant le classement du terrain. Mais elle a créé dans le PLU une ligne spécialement dédiée aux 8 propriétaires du lotissement où elle note dans le PLU, article UB1 (Occupation et utilisations du sol interdites) : Sont interdit dans le lotissement du Sur une profondeur de 15 mètres comptée depuis la limite entre les zones Ub1 ET A (zone A le champ juste après le terrain) les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements autres que les terrasses et piscines.

Le terrain arrière mesure 20 mètres de long. Notre maison a été construite en limite de celui-ci. Nous avons donc le droit maintenant de faire ou l'on veut une piscine et une terrasse mais nous avons donc que 5 mètres autorisé après la maison pour créer un agrandissement. Nous voulions pouvoir agrandir notre maison sur 14 mètres.

La mairie nous met des conditions sur ce PLU car elle ne souhaite pas que nous division le terrain arrière et construisons une seconde habitation dessus. Ce n'est pas notre volonté. Nous voulions

simplement avoir le droit de créer une extension de maison, un garage.
La création d'une extension de maison sur ce terrain, d'une terrasse couverte ou d'une annexe exemple un garage, n'apporte aucune contrainte pour les réseaux puisque le terrain avant est viabilisé et aucune gêne visuelle.
Le PLU vient tout juste d'être validé.
Y a-t-il une possibilité de faire un recours GRACIEUX contre le PLU pour une modification en nous donnant l'autorisation de créer un agrandissement où l'on souhaite sur le terrain arrière puisqu'il est passé en constructible en zone UB1.
Qu'elle est la procédure ?
La mairie a-t-elle le droit d'interdire un agrandissement sur un terrain classé constructible ?
(Nous allons payer des impôts plus élevés car avant on avait le droit de rien faire puisqu'il était classé en zone agricole, aujourd'hui il est classé en zone constructible UB1 mais nous ne pouvons toujours pas faire grand-chose dessus).
A-t-elle le droit de créer un paragraphe propre à un lotissement dans son PLU pour noter des interdictions de construire sur une distance sur une zone UB1 ?
Merci pour votre aide.
Cordialement
Romain

Par **goofyto8**, le **18/08/2018** à **16:59**

bonjour,
Il faut envoyer un recours gracieux au maire selon ce modèle
[citation]Modèle de recours gracieux
Lettre recommandée avec avis de réception N°
Objet :
Recours gracieux à l'encontre de la délibération du Conseil municipal de en date du approuvant le PLU
Demande de retrait de la délibération susvisée
Monsieur le Maire,
J'ai l'honneur de former un recours gracieux, visant au retrait, pour illégalité, de la délibération du Conseil Municipal de (votre Commune) en date du (.....), approuvant le Plan Local d'Urbanisme de (votre Commune).
Cette délibération me paraît en effet entachée de plusieurs vices affectant aussi bien sa légalité interne que sa légalité externe. Je conteste notamment la légalité de ce P.L.U. pour les raisons suivantes :
Le classement de ma parcelle cadastrée section N° en zone (agricole), (naturelle), (espace boisé).... résulte d'une (erreur matérielle), (erreur d'appréciation)....
Développez vos arguments de terrain :
aucune vocation agricole en raison de la surface
• Reprenez l'avis favorable du commissaire-enquêteur à votre demande
• Joignez plans, photos aériennes, extrait du PLU contesté, contradictions avec le zonage d'autres parcelles
• Relevez les éventuelles contradictions entre les différents documents du PLU ou avec les documents supérieurs tels que le SCOT – Schéma de Cohérence Territoriale, schéma d'Aménagement Régional ou avec les lois applicables
C'est pourquoi, je vous prie de bien vouloir réexaminer le dossier du PLU en ce qu'il classe mon terrain en zone et de revenir sur la décision qui a été prise.
En cas de refus, je me verrai contraint d'intenter un recours contentieux. Vous trouverez en pièces jointes tous les éléments nécessaires à l'étude de ma demande.
Vous remerciant de l'attention portée à ma présente demande,
Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.
Monsieur / Madame x....
pièces jointes :
[/citation]