



Refus DP piscine zone A

Par Clrb

Bonjour, ma maison est en zone constructible et le reste de mon terrain en zone A. Ayant un projet piscine (extension de mon habitation), je me suis renseigné auprès du service urbanisme de ma commune. Qui m'indique l'article 2.1 du plui « les piscines sont autorisées en zone A si l'implantation se trouve dans les 15 m de l'habitation principale?) Nous déposons la DP en mairie et nous recevons un refus des instructeurs. Motif la maison et la piscine se trouve dans 2 zones différentes donc pas possible. Rien n'est indiqué et écrit dans le plui allant dans ce sens? Nous ne comprenons pas ! Retour en mairie et on nous dit désolé nous ne pouvons pas accepter si le service instruction n'est pas favorable? Du coup la mairie ne se mouille pas alors qu'elle nous avait dit ok au départ et le service instruction nous sort quelque chose qui n'est pas clairement énoncé dans le plui car même la mairie n'était pas au courant? Que faire ??? Personne n'a l'air de trancher, rien n'est clair. Et depuis la mairie ne répond plus à mes demandes de rdv? c'est inadmissible !

Par Nihilscio

Bonjour,

Le refus n'est effectivement pas compréhensible. Vous avez essayé de discuter sans succès, Il ne sert à rien d'insister. Vous pouvez tenter un recours gracieux au moyen d'une lettre rédigée par un avocat. Ensuite, si le maire reste inébranlable, il faudra envisager un contentieux administratif.

Par Al Bundy

Bonjour,

Le règlement de la zone A précise que la construction et son annexes doivent se trouver dans la même zone ? Si non, je ne vois pas ce qui empêche votre projet.

Par Clrb

Merci pour vos retours, non le plui ne le précise pas. L'instruction me dit que c'est une volonté de l'état et qu'ils se sont mis d'accord sur ce point ?

Ce qui m'embête c'est que le recours gracieux m'engage dans une procédure d'au moins 2 ans alors que si le maire serai plus souple cela pourrai être très rapide ?.

Par Al Bundy

Le recours gracieux est adressé au maire qui a un délai de 2 mois pour vous répondre. Si vous allez au contentieux (tribunal administratif) là le délai peut atteindre 2 ans.

L'instruction me dit que c'est une volonté de l'état et qu'ils se sont mis d'accord sur ce point

L'instruction se fait au regard du PLU, intercommunal dans votre cas, donc si la mention n'apparait pas le service instructeur fait dire au règlement ce qui n'est pas écrit.

S'il s'agit d'une volonté politique les auteurs du PLU doivent revoir la rédaction de la règle, et sa motivation qui est une pièce obligatoire du dossier de PLU. D'ailleurs comment est-elle motivée actuellement ?

Par Clrb

La motivation est celle ci :

Considérant l'article 1.1 plui qui dispose les petits volumes et piscines sont autorisées sous réserve du respect de la

condition 18: sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante et sous réserve de s'implanter à 15m max de l'habitation.

Considérant que le terrain objet de la présente demande est situé dans 2 zones distinctes du règlement graphique du plui : la maison d'habitation existante étant située en zone constructible et le mrojet piscine en zone A
Le projet n'est pas conforme

Par Al Bundy

J'entendais la motivation de la règle dans le PLUi plutôt que celle de l'arrêté d'opposition.
Le rapport de présentation du PLUi doit comporter un document qui présente la justification de chaque règle du règlement écrit, zone par zone.

Par Clrb

À mince, alors là je ne sais pas ? ça se trouve dans le plui ? Je n'est rien vu, bon en même temps au vu du nombre de pages

Par ESP

Salut à tous

J'ajoute que des jurisprudence favorables à des projets de construction de piscine en zone agricole ont déjà été rendues, grâce à la notion "d'extension" at présence d'une terrasse reliant les éléments...
Qui ne tente rien, n'obtient rien.

Par Clrb

Mais comme le maire ne veut rien savoir car il ne veut pas aller contre les instructeurs. Faut y il que j'entame un recours administratif ? Qu'est ce que je risque si je fais la piscine quand même ?

Par Nihilscio

Ce que vous risquez en construisant la piscine malgré l'opposition à votre déclaration est une sanction pénale et la condamnation à démolir la piscine.
Il ne vous reste plus qu'à vous adresser à un avocat et lui demander d'estimer vos chances de sortir gagnant d'un contentieux administratif.

Par Clrb

La motivation est celle ci :

Considérant l'article 1.1 plui qui dispose les petits volumes et piscines sont autorisées sous réserve du respect de la condition 18: sont autorisés à condition d'être liés à une habitation existante et sous réserve de s'implanter à 15m max de l'habitation.

Considérant que le terrain objet de la présente demande est situé dans 2 zones distinctes du règlement graphique du plui : la maison d'habitation existante étant située en zone constructible et le mrojet piscine en zone A
Le projet n'est pas conforme

Par Al Bundy

Il s'agit de quel PLUi ? En général ces documents sont consultables sur le site internet de la communauté de communes.

Par Clrb

<https://www.lagazettedescommunes.com/791297/que-repondre-aux-communes-qui-refusent-la-construction-dune-anne-xe-qui-ne-se-situe-pas-dans-la-meme-zone-de-la-carte-communale-que-la-construction-principale/>