

Mr et Mme MAITRE Laurent
24 bis route de Neuville
86170
CISSE

A Cissé le 10/09/2025

LR/AR

Objet : Demande de modification de zonage sur la parcelle cadastrée section AA01 N°182

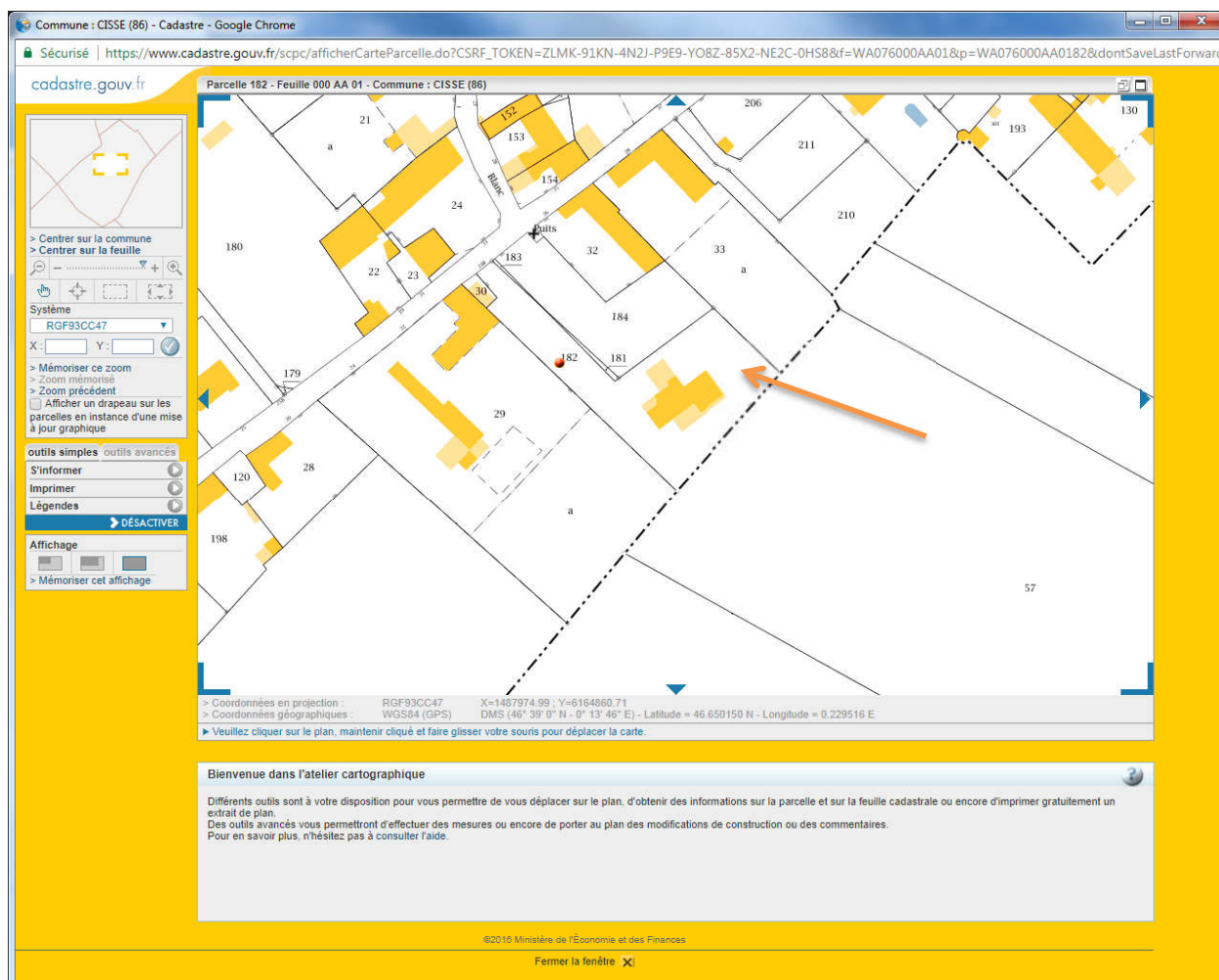
Madame, Monsieur,

Demande de modification de zonage sur la parcelle cadastrée section AA01 N°182

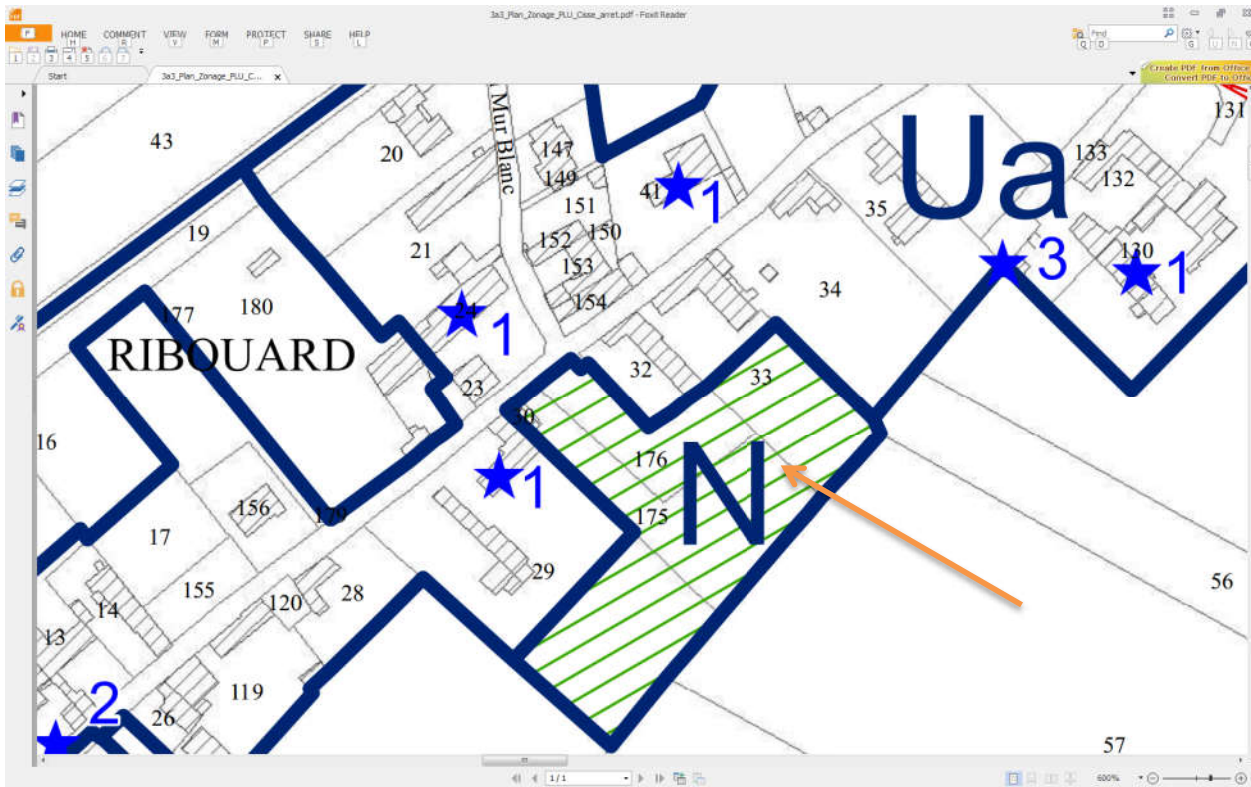
Lors de l'acquisition de notre maison au mois de mars 2017 nous avons été surpris d'apprendre que la parcelle susmentionnée est classée en zone N, dite naturelle.

Ladite maison a fait l'objet d'un permis de construire, délivré par la mairie de Cissé en date du 11 juillet 2011 enregistré sous le numéro de dossier PC 086 076 11 C0026 alors que la parcelle était classée en zone 1UD.

Cette construction (dont le chantier s'est achevé en 2012) figure sur le cadastre ci-après :



Hors, sur le plan de zonage de Cissé, établi en 2014 postérieurement à la construction de la maison, l'habitation n'est pas répertoriée et nous constatons que c'est à tort que la parcelle a été classée en zone N



Cette affectation de zone ne correspond ni à la définition même du zonage prévu par le règlement de PLU de la commune de Cissé ni aux dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de la rédaction du PLU.

Cette situation est particulièrement périlleuse à long terme en cas de sinistre sur la construction car nous pouvons être confrontés à des difficultés ou refus de permis pour la reconstruction et dans l'immédiat nous empêche de faire des travaux minimes sur la parcelle.

A la lecture du règlement (page 6) nous pouvons lire que :

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V ci-après sont :

La zone N recouvre des espaces naturels, et comprend le secteur **Nh**, qui identifie les secteurs bâtis existants au sein de zones naturelles ;

Supposons que le terrain correspond à une zone d'espaces naturels, il faut constater une erreur d'application du zonage car la parcelle devrait être en zone **Nh** et non **N** car déjà bâtie.

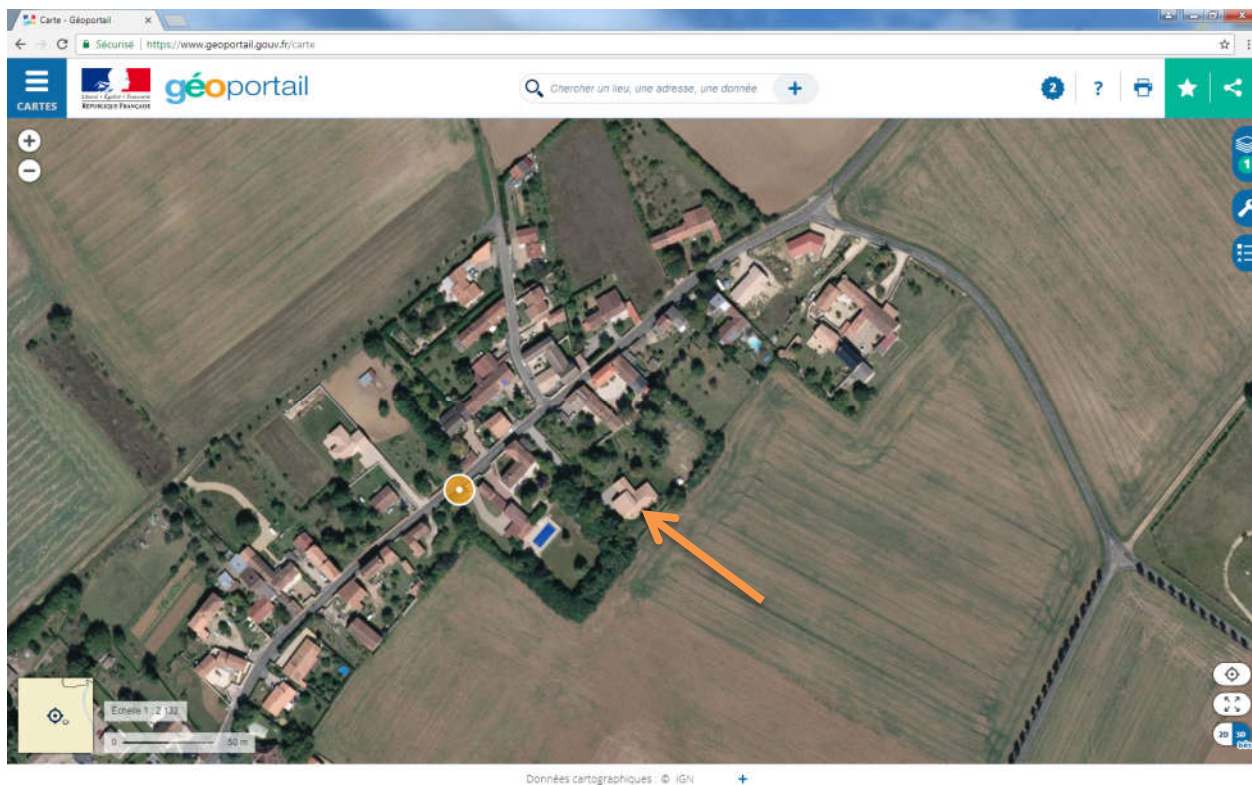
A la lecture de la page 67 du règlement en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme en vigueur à la rédaction le règlement peut « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

A l'appui il y a une photographie aérienne de la zone qui démontre un espace presque entièrement boisé ce qui ne reflète pas la réalité du terrain (y compris les parcelles adjacentes) au moment de la rédaction du PLU, qui sont désormais des jardins d'agrément, en grande partie déboisés.

Document PLU



Etat actuel





En application de l'Article R123-8 du code de l'urbanisme (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 24 et ensuite abrogé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 10)

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Le classement en zone naturelle suppose d'abord que celui-ci présente un véritable intérêt du point de vue de la protection de la nature et des milieux naturels. Le terrain est gazonné et comporte peu de plantations actuellement. La parcelle ne présente aucun intérêt écologique particulier par rapport aux parcelles avoisinantes classées en Ua et dans lesquelles des constructions d'habitations sont actuellement en cours. (permis récents délivrés aux terrains à proximité immédiate de notre parcelle).

A l'appui de la jurisprudence ci-dessous, nous soutenons que le zonage est manifestement erroné en tout état de cause ;

- Sera entaché d'erreur manifeste d'appréciation le classement en zone naturelle de terrains, pour un secteur comportant des parcelles déjà construites et présentant un caractère urbanisé même si les parcelles sont vastes et ne supportent qu'un habitat pavillonnaire, ce secteur, même situé en limite d'un massif boisé que la commune entend protéger, ne pouvait plus être regardé comme présentant un caractère naturel, emportant l'illégalité du zonage N (CAA Bordeaux, 6 févr. 2014, n° 12BX01165).
- Ne peuvent être classés en zone N : des terrains déjà construits (CAA Nancy, 22 juin 2000, Hugues Hecklen : *Rev. jur. env. 2001, p. 533-534*) ;
- Pour déterminer la qualité naturelle d'une parcelle affectée d'un zonage N, il est d'abord indispensable d'examiner la situation du voisinage, et la présence d'éléments bâtis ou pas : les auteurs du PLU ne peuvent, sans erreur manifeste d'appréciation, placer en zone N des terrains bâtis, et entourés de secteurs urbanisés (par exemple CAA Bordeaux, 19 mars 2015, n° 13BX03319).

Par ailleurs, nous avons eu l'accord de la mairie concernant cette modification en date du 12 juillet 2017, votée en conseil municipal mais sans suite effective.

Cissé, le 12 Juillet 2017

AS/SPo/MC-2017/101

Madame, Monsieur,

J'ai bien reçu votre demande de modification du PLU relatif au zonage de votre parcelle.

Je vous informe que je vais diligenter un bureau d'études spécialisé dans le domaine de l'urbanisme afin d'établir un dossier de modification du PLU qui sera soumis au Conseil Municipal, aux services de l'Etat et aux personnes publiques intéressées par la modification.

Le dossier sera, par la suite, mis à disposition du public sur une période minimale d'un mois avant son approbation finale, le cas échéant.

Je ne manquerai pas de vous tenir informés de l'évolution du traitement de votre demande.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,


Annette SAVIN



Par conséquent nous vous demandons **la modification en zone urbaine lors de la prochaine révision du PLU.**

Nous nous tenons à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.

Dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération respectueuse.