



Terrain avec maison cadastrée en zone N non constructible

Par Machvlt

Bonjour à tous,

Nous possédons actuellement un terrain classifié en zone N (naturelle), ce qui implique son inaptitude à la construction. Néanmoins, lors de notre acquisition de cette propriété, une petite maison était déjà érigée sur le terrain. Cette maison avait été édifée par les anciens propriétaires, qui vendaient le bien tel quel, c'est-à-dire, le terrain avec la maison en l'état. Il semble que cette configuration soit considérée comme un "terrain avec une maison cadastrée", signifiant que la présence de la maison est déjà enregistrée dans le cadastre de la ville.

Cependant, un problème majeur s'est manifesté ultérieurement, après notre acquisition, lorsque des individus malveillants ont incendié la maison, la laissant irrémédiablement endommagée. Les fondations sont désormais compromises, avec à peine 20 centimètres de murs subsistants. J'ai récemment appris que dans la plupart des cas, en présence d'un sinistre sur un terrain avec une maison cadastrée, il est impossible de reconstruire si les murs porteurs ont été affectés. Dans ce contexte, j'aimerais obtenir des éclaircissements sur deux points :

1. Est-il effectivement vrai que la reconstruction est impossible dans cette situation ?
2. Si tel est le cas, est-ce que les circonstances particulières entourant l'incendie délibéré pourraient éventuellement ouvrir la voie à des exceptions permettant la reconstruction, compte tenu de la nature criminelle de l'acte ?

De plus, j'ai consulté le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre localité, comme le montre la pièce jointe. Les règles applicables à la Zone N indiquent que les reconstructions après démolition sont envisageables. Cependant, je m'interroge sur la pertinence de cette disposition dans le cas d'un terrain avec une maison cadastrée, ainsi que sur son applicabilité après une démolition due à un incendie.

Extrait du PLU pour les règles applicables à la zone N :

"Article N 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article N 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont seuls admis dans la zone N :

1. Les constructions travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole.
2. Les changements de destination et les reconstructions après démolition, en vue de l'habitation, de l'hébergement hôtelier et touristique, de la restauration, de centre de congrès et d'exposition, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs ou événementiels s'il s'agit du moulin de Bourray et sous réserve de respecter les principes figurant à l'orientation d'aménagement et de programmation.
3. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils sont ouverts au public, s'il s'agit du projet du moulin de Bourray, et sous réserve de respecter les principes figurant à l'orientation d'aménagement et de programmation.
4. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Sous réserve de respecter les dispositions générales concernant les zones humides, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés ou nécessaires à la restauration de la continuité écologique, aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
6. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m²."

En vous remerciant,

Margot

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article N2 du PLU pourrait vous permettre une reconstruction après démolition. Cependant la démolition ne doit pas être confondue avec une destruction accidentelle.

Mais surtout vous vous heurtez au fait que la construction avait été édifée sans autorisation. Or il résulte de l'article L 421-9 du code de l'urbanisme pris a contrario que le permis de construire, nécessaire pour une reconstruction, peut vous être refusé au motif que la construction initiale avait été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis.

La circonstance criminelle de la destruction ne vous donne pas de droit en matière d'urbanisme. Elle ne peut que vous donner des droits à indemnisation par une assurance ou par l'auteur de l'incendie.

Le dessin sur le plan du cadastre ne fait que décrire l'existant. Il n'a pas pour effet de régulariser une absence de permis de construire.

Par Al Bundy

Bonjour,

Oubliez le caractère cadastré ou non de la maison. Ce qui importe est de savoir si elle a été édifée conformément à une autorisation d'urbanisme, ou antérieurement à la législation du permis de construire en juin 1943. Si c'est le cas vous pourriez bénéficier de la reconstruction à l'identique prévue à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

Qu'en est-il ?

Par Nihilscio

Cette maison avait été édifée par les anciens propriétaires, qui vendaient le bien tel quel, c'est-à-dire, le terrain avec la maison en l'état.

Je comprends : construite sans permis par les précédents propriétaires, bien après 1943.

Si c'est le cas vous pourriez bénéficier de la reconstruction à l'identique prévue à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

Article L111-15 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifé vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Il faut donc rechercher si le PLU n'en dispose pas autrement.

L'article N2 du PLU admet seulement les reconstructions après démolition, non les reconstructions après destruction accidentelle.

Par Al Bundy

Je comprends : construite sans permis par les précédents propriétaires, bien après 1943.

C'est pourquoi il est important que Machvlt précise ce qu'il en est exactement.

Pour s'opposer à la reconstruction à l'identique le PLU doit explicitement l'interdire : « seules des dispositions expresses de la réglementation locale d'urbanisme prévoyant l'interdiction de la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ou démolis peuvent légalement faire obstacle à sa reconstruction? » (CE 08/11/2017 no?403599).

Donc si le PLU, ou un plan de prévention des risques, n'interdit pas explicitement l'utilisation du L.111-15 il serait possible de reconstruire à l'identique... sous conditions.

Par Machvlt

Merci à tous les deux pour votre réponse.

Après relecture du contrat de vente datant de 1999, je vous précise qu'il est indiqué que le bungalow a été construit sans permis de construire. L'acte de vente dispose plus précisément : "Une parcelle de terrain en partie boisée sur laquelle se trouve édifié un bungalow en bois avec une pièce, une terrasse et un débarras le tout d'un seule ensemble figurant au cadastre de ladite commune section XX numéro XX lieudit XX pour une contenance de XX m2. Observation ici faite que le bungalow a été construit sans permis de construire et que le terrain sur lequel il est édifié est situé dans une zone non constructible (NC) du plan d'occupation des sols. L'acquéreur fera son affaire personnelle de cette situation sans aucun recours contre le vendeur".

A l'heure actuelle nous ne savons pas si le bungalow a été construit avant 1943. L'acte de vente précise uniquement que l'immeuble était déjà présent en 1984 lors de la précédente acquisition par les vendeurs. Je contacterai le service urbanisme de la mairie afin d'en savoir plus sur cette immeuble et sa date de construction.

Si nous mettons cette hypothèse de coté pour le moment, pensez vous que l'absence de permis de construire rend complètement impossible une potentielle reconstruction sur les fondements que vous avez précédemment invoqués ?

Je vous précise également que l'incendie ayant entraîné la destruction de l'immeuble date d'il y a plusieurs années.

En vous remerciant,

Margot