



Rénovation à l'identique bati cadastré

Par valenteing

Bonjour,

je souhaite acquérir une parcelle en zone naturelle comprenant un bâti cadastré, construit sans permis.
Si je comprends bien la loi, j'ai le droit de rénover sans changement visuel du bâtiment.

A savoir : le bâtiment a été construit il y a + de 30 ans, sans autorisation. Le propriétaire est mort en 88 et ce sont les domaines qui vendent.

D'un côté le notaire vendeur (qui sera mandaté par l'état au moment de la vente) m'indique que je suis dans mon bon droit si je rénove à l'identique puisque +10 ans que le bâtiment est là, donc prescription sur le permis de construire inexistant à l'époque.

De l'autre côté, la communauté de commune qui me dit non non et non en invoquant l'article L421-9 du code de l'urbanisme, me disant qu'il n'y a pas eu de permis donc interdiction de faire quoi que ce soit car zone naturelle protégée.

On parle d'un chalet de 26m2, en état médiocre mais pas éfondré.

Qui croire ?

Merci!

Par Al Bundy

Bonjour,

une parcelle en zone naturelle comprenant un bâti cadastré

Qu'il soit cadastré ou non ne change rien au droit de l'urbanisme : la construction est irrégulière car édiée sans autorisation (PC en l'occurrence).

La construction conserve ses façades et toit ? Quel est l'état du bâtiment (photo) ? Que voulez-vous faire de cette construction ?

La nécessité d'obtenir un PC pour cette construction vous interdit bien de bénéficier de la prescription décennale L.421-9.

Par valenteing

Le chalet en bois conservera son apparence à savoir sa taille, ses façades en bois de la même couleur et son toit en taule. Il n'y a en théorie pas besoin de demande de travaux auprès de la mairie pour les travaux dont j'ai besoin.

Voici une photo, il est pris dans les arbres on ne voit pas les autres faces.

[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=24/41/jygo.jpg][img]https://zupimages.net/up/24/41/jygo.jpg[/img][/url]

Par Al Bundy

S'il s'agit de conserver la construction, sans démolition même partielle ni modification d'aspect/extension, pourquoi pas. Sachez tout de même qu'en cas de démolition, même par un sinistre, vous ne pourrez pas reconstruire à l'identique ni même reconstruire tout court. Il y a aussi fort à parier que votre assurance ne va pas s'engager pour vous.

Par valenteing

Je vous remercie pour la réponse. Lors d'une rénovation, il va de soit qu'il va falloir enlever des parties pour les remplacer. Exemple : les taules sur le toit vont devoir être enlever. A ce moment là, on parle donc de rénovation ou de démolition partielle?

Par Al Bundy

Pas de démolition ni modification de l'aspect extérieur. Vous ne pouvez qu'entretenir ce qui existe.

Par valenteing

Ok je vous remercie mais où est la frontière ? Exemple le toit est en taule avec de l'amiante. Je peux changer par de la taule normale ? Autre exemple, il y a un trou dans le toit, je peux le réparer ?

Dernier exemple : il y a un morceau de mur qui se casse la figure, je peux remonter avec le même bois ?

Enfin : est ce que je peux mettre une réserve d'eau de pluie ? Ou ça modifie l'apparence ?

J'ai du mal à saisir la frontière entre rénovation et reconstruction.

Par Al Bundy

Dans l'hypothèse d'une construction ancienne, et si aucune action pénale ou civile n'est plus possible, l'autorité peut autoriser des travaux qui sont nécessaires à sa préservation et au respect des normes, alors même que son édification ne pourrait plus être régularisée au regard des règles d'urbanisme applicables (CE 03/05/2011 n°320545).