



Cabanon cadastré en maison d'habitation

Par albert84

Bonjour à tous, sur mon terrain agricole j'ai un cabanon pour lequel je paye une taxe d'habitation car sur le relevé cadastral il est classé en maison. Je sais que je n'ai pas le droit d'en agrandir la surface, mais est-ce que j'ai le droit d'y habiter ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Comme dit par ailleurs, dans un premier temps, il faudrait vous renseigner auprès de l'urbanisme de votre mairie ou EPCI.

Par Nihilscio

Bonjour,

Selon les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, ce cabanon ne peut avoir pour destination que l'exploitation agricole ou l'habitation.

Ce qu'on peut vous imposer, ce sont des contraintes liées à l'environnement, par exemple installer un assainissement individuel.

Si ce cabanon ne répond pas aux critères de décence des logements, il vous est interdit de le donner en location mais cela ne vous interdit pas de l'habiter vous-même. Tant que cela ne crée aucun trouble, vous usez de votre bien comme bon vous semble.

Par albert84

Merci à vous deux pour vos réponses. Il y a beaucoup de cabanons qui sont classés en hangar et qui ne peuvent être habités. À l'urbanisme ils m'ont répondu comme vous : si sur le relevé de propriété c'est classé en maison je peux y habiter, sous réserve de mise en conformité pour l'eau et l'assainissement. Ce qui me gêne, c'est que normalement c'est sur le permis de construire qu'est mentionné la destination de la construction, hors la elle date d'avant l'obligation d'un permis de construire (1957, construit sûrement à l'origine comme remise agricole pour le matériel, jusqu'en 1960 il ne fallait pas de permis pour ce type de construction, et le changement de destination à du avoir lieu avant 1977). Donc pour résumer je ne peux compter que sur le relevé cadastral, mais il me semblait que le cadastre n'avait pas de valeur juridique ? Dans ce cas précis (destination ou usage d'un bâtiment), il aurait donc une valeur juridique ?

Par CLipper

Bonjour,

taxe habitation = bien habitable

Qu'est il indiqué sur taxe habitation ou foncière. Dans votre espace impots.gouv vous avez la désignation (maison , garage, cave, dépendances), la surface et même la catégorie de l'habitation (standing de 1 à 7 ou 8 je crois du plus luxueux au plus vétuste)

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vérifiez quand même si vous n'êtes pas en zone inondable ou à risque d'incendies, etc.
Si c'est le cas prenez vos précautions.

Par albert84

Merci pour vos réponses. J'ai regardé sur mon compte des impôts, il y a marqué nature de local : maison, bâtiment : À, catégorie : 7.
Ça reprend ce qui est dans le relevé cadastral, ce qui n'est pas surprenant. Moi qui croyais que ça n'avait pas de valeur autre que fiscale, vous m'avez appris quelque chose.

J'en profite pour vous poser deux questions :

-il y a une différence de surface entre le relevé cadastral (16 m2), l'acte notarié (16 M2) et le compte impôt (18 m2).
Laquelle est la bonne ?

-a-t-on le droit de démolir un bâtiment et de le reconstruire à l'identique (réutilisation des matériaux, même surface, même hauteur) plus loin sur la même parcelle, ou faut-il un permis de construire?

Par CLipper

Bonsoir

En général je crois que l'acte notarié reprend les données du cadastre mais le cadastre n'est pas extrêmement précis si il n'a pas été fait d'arpentage ou pose de borne bornage.

Pourquoi les impôts 2 m2 de plus ? Bizarre a moins que vous ayez une terrasse, les impôts comptent peut être en surface de terre recouverte ! Je sais que pour le nbre de pièces, ils comptent toutes les pièces même les plus petites (style grand placard)..

Pour démolir, parfois il faut déposer un permis de démolir (se renseigner à l'urbanisme si obligatoire dans votre cas)

Moi, je tenterais pas car pas sûr que le permis de construire vous soit accordé (zone A donc avec peut être des interdiction de construire)

On peut aussi je crois inclure la démolition dans le permis de construire et donc ne démolir que lorsqu'on a l'accord de construire selon le permis

Par CLipper

Il vous faut consulter le PLU, car vous aurez peut être le droit de surelever

Par albert84

Merci pour vos réponses. J'ai été mesurer (il n'y a pas de terrasse), c'est bien une erreur des impôts, je vais leur signaler, ça réduira un petit peu mes taxes.

Je voulais vous demander des précisions supplémentaires :

- si je comprends bien, pour reconstruire un bien à l'identique mais à un autre endroit de la parcelle, il faut un permis de construire (que je n'aurai pas en ZA)?

- je ne pense pas avoir le droit de surélever car dans le PLU il est précisé que les extensions ne sont autorisées qu'à partir d'une surface de plancher de 50 M2, ce qui n'est pas mon cas, et une surélévation est considérée comme une extension, non?

Par CLipper

Bonjour,

Comme cela, sans avoir le texte exact du plu, on peut bien dire car il y a des zones agricoles plus ou moins " protégées" , des zones agricoles également en partie constructible ...

Quoiqu'il en soit, pour construire, il faut un permis de construire validé dans ses moindres détails (des permis sont retoqués parce que 5cm de trop quelque part ou la couleur de la terrasse interdite !)

Pour modification de façade(modification ouverture...), je crois aussi permis obligatoire..

Pour démolir aussi dans certains cas.

Vous pouvez être en ZA à moins de x mètres d'une croix de chemin classée comme en bordure de zone urbanisée et donc vos possibilités sont différentes