Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Construction de 1837

Par hilalu

Bonjour,

J'ai un problème avec l'agglomération qui me refuse mon permis de construire pour rénové un cabanon alors que j'ai fourni le cadastre napoléonien, la matrice cadastrale qui montre qu'il était bien cadastré de 1837 à 1934 en bastidon.
Mais ils veulent rien savoir, ce qui m'empêche d'avancer dans mon projet professionnel.
Faire un logement a l'étage et mon local au rdc.
Comment faire pour régler mon problème car sur le net je trouve un peu tout.

Merci de vos réponses

Par Al Bundy

Bonjour,

Quels sont exactement les motifs de l'arrêté de refus ?

Par hilalu

Elle dit que la construction n'est pas légale car je peux pas donner le permis de construire. Donc elle me fit de prouver la légalité pour que je puisse le rénover. Mais à part ka matrice cadastrale j'ai rien.

Par Al Bundy

Si la construction a été édifiée avant 1943 il est tout à fait normal de ne pas retrouver le permis de construire puisque les autorisations d'urbanisme n'existaient pas. Ce motif seul ne permet pas de refuser une demande (voir par exemple CAA Marseille 23/11/2006 n° 04MA01369).

Par contre il faut justifier que la construction est antérieure à 1943 et qu'elle n'a pas fait l'objet de modifications qui étaient soumises à permis de construire depuis. Les informations cadastrales sont un début d'indice, mais cela ne démontre pas que la construction n'a pas été modifiée. Sur le site de l'IGN "Remonter le temps" vous pourriez peut être trouver des informations intéressantes. Même chose en regardant sur votre titre de propriété.
Si elle a fait l'objet de modifications soumises à déclaration préalable (anciennement déclaration de travaux), il est possible de faire jouer la prescription décennale prévue à l'article L.421-9 du code de l'urbanisme.

Une fois ces zones d'ombre levées, la commune ne peut pas refuser votre demande au seul motif que la construction ne serait pas régulière.

Ensuite, il faut vérifier que la construction est conforme au PLU aujourd'hui. Dans le cas contraire votre demande doit prévoir une régularisation. Si elle n'est pas possible c'est un refus assuré.

Par hilalu

Oui je suis aller sur le site remonter le temps et j'ai fait la comparaison avec photo entre 1950 et aujourd'hui, ca montre bien qu'il est identique, la SAFER qui me suis m'a dit de le faire.
Pour le PLU c'est bon car ils me l'ont donné pour mon permis car zone agricole, j'ai une activité de volaille c'est pour ca que je demande la rénovation du cabanon pour le stockage au rdc et mon logement a l'étage.