Construction en pierre

Par Visiteur

Bonjour,

Nous venons d'acheter un terrain diviser en 4 parcelles en zone naturelle, avec une petite construction à usage non agricole, maison en pierre avec assainissement, cheminé, arrivé d'eau (compteur enlever par la mairie car zone n), prise téléphonique.

La mairie nous stipule par notification au notaire que " cette construction ne peut pas devenir une habitation sans citer la parcelle où elle se trouve"

Nos questions sont les suivantes :

Sont-il dans leurs droit sachant que cette construction date D'avant la loi 15 juin 1943

N'ayant pas de permis de construire, nous n'arrivons pas à voir la destination de ce bâtiment.

Par AGeorges

Bonjour Visiteur,

Je ne vois pas de rapport entre la demande de la Mairie et votre remarque sur la loi de 1943.

D'un côté, cette loi (sur le PC) précise que les constructions précédant sa date seront réputées légales, même si aucun PC ne peut être fourni.
On dit "présomption de légalité".

Par ailleurs, pour pouvoir enregistrer correctement cette maison comme une habitation, il faut qu'elle soit rattachée à une parcelle spécifique, alors que la mairie n'a pas cette information. En principe, les actes du notaire doivent préciser la superficie de chaque parcelle et indiquer sur laquelle se trouve la maison, sinon, il faut se repérer à un bornage des parcelles ou au cadastre.

La mairie ne dit PAS que la maison est illégale. Elle dit seulement que vous devez préciser la parcelle sur laquelle elle se trouve.

L'histoire du compteur d'eau me surprend un peu. Un compteur d'eau n'appartient pas à une mairie. Elle ne peut donc pas l'enlever.

Par Gael26

Mr A.Georges désolé pour le prénom visiteur je n'arrive pas à mettre le prénom..

Nous sommes Julie et Gael

Je vais vous explicitez un peu plus. Peut-être que je me suis mal exprimer sur le sujet.

Afin de reprendre les faits :

Nous avons signés le compromis le 8 mars

Dans le compromis les 4 détails de parcelles y sont explicitez, dont celle du bâtiment mais il n'y a pas marqué de destination seulement la désignation "cabanon aménagé avec terrain attenant"

l'acte final sera courant mai.

entre temps nous avons reçu via notre notaire un mail de la mairie. Je cite :

Objet : certificat urbanisme

« il vous a été délivré le ?. un certificat d'urbanisme numéro .. concernant les parcelles 3 parcelles AM ? ?. ?. nous vous prions de bien vouloir informé vos clients que ces parcelles sont classés en zone naturelle. Et conformément à la réglementation en vigueur du PLU que cette petite construction à usage non agricole ne peut pas devenir une habitation.

(pas de numéro de parcelle cité dans ce mail concernant la construction)

Pour information :

Nous avons achetés

3 parcelles stipulé d'un lieu dit (landes, landes et terres)
la 4 eme (sol) stipulé d'un autre lieu dit avec un numéro et adresse différent des 3 autres

ex :

3 parcelles ZN « bizon et furet »
4 eme avec maison « n 840 miellons et cari »

Concrètement quel est la destination de ce bien « cabanon aménagé » et que pouvons nous en faire légalement sachant que ce cabanon a toutes les dispositions d'une habitation (assainissement, arrivé d'eau, salle d'eau, cheminé, mezzanine) ?

Concernant l'arrivée d'eau l'ancien propriétaire (héritage) a appelé la mairie afin de remettre l'eau pour la vente. La mairie a répondu qu'ils ont coupés l'eau auparavant du a un défaut de paiement (on ne sait pas il y a combien d'années) et qu'il ne la remettrai pas car Zone naturelle. (changement de PLU surement entre temps).

Est-ce qu'il y a des recours possible pour remettre l'eau sachant qu'on a les arrivés.

Bien à vous

Par AGeorges

Bonjour Aglaé et Sidonie,

Remettre l'eau si vous ne pouvez pas habiter ne servira pas à grand chose. MAIS :

1. Voici un texte du net :
Si vous achetez un terrain situé dans une zone classée N, avec sur la parcelle une ancienne habitation, vous pouvez envisager des travaux de restauration. Cette restauration devra se faire à l'identique.

Pas de demande à la mairie dans ce cas. Une "restauration" qui consisterait à remettre un compteur d'eau entre tout à fait dans ces normes.

Par ailleurs, je dirais qu'une construction qui est à usage NON AGRICOLE est alors à quel usage ? Pour ma part, je ne vois que HABITATION (?). Cette construction est légale (on a vu pourquoi), elle n'est pas nouvelle, et si le PLU interdit de construire, il n'oblige pas à démolir une construction légale.

Pour ces raisons, je pense que la mairie a tort. En plus, envoyer un mail à un notaire, cela fait un peu artisanal au sens juridique.

Enfin, je suis loin d'être un expert absolu (à mon sens) sur ce domaine, donc à vérifier.

Par Al Bundy

Bonjour,

entre temps nous avons reçu via notre notaire un mail de la mairie
Le certificat d'urbanisme ne mentionne pas que les terrains sont en zone Naturelle pour que les services de la ville éprouvent la nécessité de le préciser dans un courriel ?

Le cabanon est une annexe d'une autre construction existante sur le terrain ?

Les destinations (R.151-27 à 29 CU) et l'usage (L.631-7 CCH) sont 2 notions distinctes. Ce qui est important ici c'est la destination d'une construction édifiée avant la loi sur le permis de construire.