



Rénovation maison cadastrée sur parcelle non constructible

Par Touco

Bonjour,

Nous avons une maison cadastrée (+-1900) située sur un terrain déclaré non constructible (secteur A) avec plusieurs dépendances. La maison est en bon état et parfaitement salubre. Relié élec/eau et a son propre numéro de rue. Nous sommes un peu perdu sur nos droit en matière de travaux, par rapport à ce terrain non constructible, et nous n'avons pas trouvé beaucoup d'informations.

Savez-vous s'il est autorisé :

- De vivre dedans ? De louer ?
- De rénover l'intérieur, ou l'extérieure (facade, déco) ?
- De faire des petites extensions (véranda)
- Si elle est sujet au PLU et au DPML de la même façon qu'une maison sur terrain constructible ?

Et il semble que les impôts ne pratique pas le foncier sur cette maison (mais bien sur notre habitation principale située à 25m, sur la parcelle voisine), mais tous les bâtiments sont bien sur le cadastre. Est-ce normal ?

Est-ce possible, et avantageux, de passer en terrain constructible ? J'imagine que cela permettra quelques travaux mais engendrera un impot foncier ?

Merci à ceux qui pourront éclaircir ces quelques points.

Gaël

Par Al Bundy

Bonjour,

1- Oui dès lors qu'il s'agit initialement d'une maison. Le seul changement de zonage il y a N années ne vous empêche pas d'utiliser le bien pour ce qu'il est.

2/3- Que dit le PLU ? pour l'intérieur vous pouvez rénover ce que vous voulez tant que vous ne créez pas de volume.

4- Bien entendu. Pourquoi y échapperait-elle ?

Et il semble que les impôts ne pratique pas le foncier sur cette maison

Qu'entendez-vous ?

Est-ce possible, et avantageux, de passer en terrain constructible ?

un changement de zonage ne se fait pas comme ça. Si le terrain a été classé en zone agricole c'est qu'il y a une raison, sauf erreur matérielle.

Par Touco

Il s'agit là de l'information la plus importante, que j'ai oublié :

Qu'entendez-vous ?

Que sur le relevé de propriété, cette parcelle est noté en "propriété non batie". Et pas d'impôt foncier. Cela veut-il dire qu'il n'y ait pas sensé avoir de bâtiment dessus ? Donc sans habitation ? Et sans dépendances ?

Je pense que cela vient du fait que le notaire de l'époque avait déclaré la maison récente comme maison de maitre et la

vielle maison (alors non habitée) et ses dépendances comme dépendances de la maison principale.

Je pense que le mieux est d'aller voir un notaire ...

Par yapasdequoi

Bonjour,

Combien y a-t-il de maisons sur votre terrain ?

Pourquoi n'y a-t-il pas d'impôts fonciers ? Si vous avez un terrain, il est imposable, qu'il soit construit ou pas, et même s'il est constitué de plusieurs parcelles.

Vous devriez vérifier auprès du centre des impôts.