



Urbanisme : question sur une acquisition en particulier

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai fait l'acquisition en décembre 1999 d'une propriété foncière sur laquelle sont bâtis un immeuble principal construit en 1900 et un abri de jardin construit "en dur" à la fin des années 1970.

Ce dernier ne figure pas sur le plan cadastral et n'a pas d'existence légale en termes urbanistiques. Cet abri a été construit il y a plus de trente ans (je dispose d'éléments photographiques datant de 1981 et, si nécessaire, d'une attestation du propriétaire précédent).

Sur quels textes puis-je m'appuyer pour faire valoir une prescription trentenaire (s'il s'agit de la bonne procédure) et faire "exister" cet abri de jardin et quelles sont les pièces à fournir au Service Urbanisme de ma commune?

D'avance merci
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai fait l'acquisition en décembre 1999 d'une propriété foncière sur laquelle sont bâtis un immeuble principal construit en 1900 et un abri de jardin construit "en dur" à la fin des années 1970.

Ce dernier ne figure pas sur le plan cadastral et n'a pas d'existence légale en termes urbanistiques. Cet abri a été construit il y a plus de trente ans (je dispose d'éléments photographiques datant de 1981 et, si nécessaire, d'une attestation du propriétaire précédent).

Sur quels textes puis-je m'appuyer pour faire valoir une prescription trentenaire (s'il s'agit de la bonne procédure) et faire "exister" cet abri de jardin et quelles sont les pièces à fournir au Service Urbanisme de ma commune?

Le droit légal de prescription vous permet de vous opposer à toute forme de démolition qui pourrait être exigée de la part de la municipalité ou encore d'un voisin.

Mais ce droit de prescription ne permet pas pour autant de rendre la construction légale. Le maire peut tout à fait refuser de délivrer un permis de régularisation et malgré la prescription, vous n'êtes pas titulaire du droit de reconstruction à l'identique en cas d'incident (incendie, ou autre événements naturels).

Très cordialement.

Par Visiteur

Le fond du problème réside dans le fait que la toiture est constituée de tôles ondulées amiante ciment en mauvais état de conservation que je souhaite rénover. Pour une rénovation "à l'identique", les textes m'imposent au moins une AT (Autorisation de Travaux), voire une DP (Déclaration Préalable au titre de l'urbanisme). Comment être conforme aux textes si le bâtiment n'existe pas?

A la lecture de votre réponse, il me semble qu'il est préférable de ne rien déclarer et de s'opposer à une démolition dans le cas d'un recours d'un tiers en arguant du fait que la construction a plus de trente ans. N'est-ce pas?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Le fond du problème réside dans le fait que la toiture est constituée de tôles ondulées amiante ciment en mauvais état de conservation que je souhaite rénover. Pour une rénovation "à l'identique", les textes m'imposent au moins une AT (Autorisation de Travaux), voire une DP (Déclaration Préalable au titre de l'urbanisme). Comment être conforme aux textes si le bâtiment n'existe pas?

Vous ne pouvez malheureusement pas, et c'était le sens de mon message. Le droit de reconstruction à l'identique est subordonnée à l'existence d'une construction régulière.

Or votre construction n'est pas régulière. La prescription n'a en effet pas pour conséquence de la rendre légale. Simplement, elle empêche au maire la possibilité de demander la démolition de votre bâtiment.

A la lecture de votre réponse, il me semble qu'il est préférable de ne rien déclarer et de s'opposer à une démolition dans le cas d'un recours d'un tiers en arguant du fait que la construction a plus de trente ans. N'est-ce pas?

Vous n'avez guère le choix.. C'est soit le risque léger de démolition, soit plus de toiture..

Très cordialement.