Image not found or type unknown

Marge de recul et construction existante

Par **baumann joel**, le **04/11/2017** à **22:39**

Bonjour,
Nous envisageons d'acheter une maison en zone N1 (plu strasbourg eurométropole)
le plu à changé l'année dernière et une bande de recul de 30m est apparu sur le terrain englobant la maison.
la bande de recul est liée à un cours d'eau passant le long de la maison.
le vendeur ne s'en est aperçu que maintenant.

Étant en Zone N1 dans une habitation ayant obtenue son permis de construire en 1971 nous sommes conscient que nous ne pourrons faire d'extensions mais au moins nous avons la certitude que la réfection et l'aménagement est possible (je comprends par là qu'on peu remplacer la toiture et reconstruire à l'identique en cas de sinistre)

Dans le PLU (épluché en long large et en travers), par rapport à cette marge de recul, je ne trouve rien d'autre que l'impossibilité de construire (ce qui est déjà le cas pour ce terrain).
Mais qu'en est il pour l'entretien et la réfection ?
je ne peux pas prendre le risque d'acheter cette maison et de me retrouver avec un terrain inutile en cas de sinistre.
merci d'avance

Image not found or type unknown

joel

Par **Josh Randall**, le **09/11/2017** à **08:19**

Bonjour

Le refus d'entretien de la maison ne peut être fondé sur le fait qu'elle ait été érigée sans permis de construire.
Par contre il va être difficile de pouvoir la reconstruire en cas de sinistre étant donné qu'elle n'a pas d'existence légale

Par **baumann joel**, le **09/11/2017** à **10:50**

Bonjour, je pense que vous avez mal lu cette partie:
ayant obtenue [fluo]son[/fluo] permis de construire en 1971

j'ai depuis interrogé les services d'urbanisme.
ils me disent qu'en l'absence d'interdiction spécifique sur le PLU concernant la marge de recul, il faut se référer au droit national et notamment à l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

hors, je vous cite ce texte:
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Il dit clairement qu'on peu reconstruire SAUF si le PLU en dispose autrement.
Autrement dit le droit national me ramène au droit local...

Le serpent qui se mord la queue...

Par **Josh Randall**, le **09/11/2017** à **11:12**

Désolé pour l'erreur. J'ai dû me mélanger les pinceaux, comme j'interviens dans le même temps sur un autre forum...

Pour ce qui est de l'entretien je maintiens ce que j'ai dit: L'entretien courant d'un logement n'est pas soumis à autorisation sauf dispositions contraires du PLU (ravalement, remplacement des fenêtres, clôtures..) ou si ton bien se trouve dans une zone particulière (monument historique) ou est identifié comme construction exceptionnelle par exemple.

Comme le PLU n'interdit rien, ce qui n'est pas interdit est autorisé. Par conséquent, une reconstruction à l'identique est possible

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés