



## Régularisation maison sans permis de construire.

Par **Emilie Tourtelou**, le **16/11/2018** à **20:02**

Bonjour,

Une maison construite il y a bientôt 40 ans sans pc sur un terrain de 5.000 m<sup>2</sup> (il fallait avoir 1 ha de terrain pour l'obtention du PC) peut-elle être régularisée aujourd'hui si le voisin accepte de vendre sa parcelle afin d'obtenir le 1 ha nécessaire d'il y a 40 ans ?

Depuis, le dernier PLU, la zone a changé dans le plu, elle se trouve maintenant en zone naturelle urbaine.

Merci de vos réponses.

Par **Tisuisse**, le **17/11/2018** à **09:08**

Bonjour,

Avez-vous interrogé les services de l'urbanisme ?

Par **Emilie Tourtelou**, le **17/11/2018** à **11:30**

Oui mais la personne n'a pas pu me répondre. Elle m'a uniquement dit que si il y a un sinistre et que la maison doit être reconstruite, ce ne sera pas possible. L'obtention d'un pc serait rassurant.

Surtout qu'elle est plutôt petite et située dans une zone résidentielle, entourée de très grosses villas mitoyennes. Toutes les propriétés avaient 1 ha lors de leur construction, mais ce sont donc 2 habitations parfois 3 ou 4 (ce qui fait des maisons avec que 2.000 m<sup>2</sup> parfois).

Depuis le PLU a changé. Aujourd'hui toute la zone est devenue naturelle donc inconstructible. Par contre toute les villas existantes ont le droit d'agrandir. On se retrouve donc avec de très grosses maisons sur de parfois petits terrains.

Par **Tisuisse**, le 17/11/2018 à 12:24

Et oui, mais, en cas de sinistre (incendie, explosion, inondation, ...) aucune maison, peu importe son âge ou sa surface, ne pourra être reconstruite. Les assurances ne paieront que les frais de délais des ruines, c'est tout.

Par **Emilie Tourtelou**, le 17/11/2018 à 12:35

Merci pour votre réponse mais là n'est pas ma question:)

Je veux surtout savoir si une loi ou jurisprudence existe pour l'obtention d'un permis de régularisation si la maison est a posteriori conforme aux demandes exigées lors de la construction du bâtiment.

Si le terrain du voisin (de plusieurs ha) vient s'ajouter au 5000m2 de la propriété, la maison serait 40 ans plus tard "en règle".

Par **Tisuisse**, le 17/11/2018 à 13:53

Pour les recherches des lois et des jurisprudences, voir ici : [www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr)

Autre possibilité : un avocat spécialisé, voir le greffe de votre tribunal.

Bonnes recherches.

Par **Emilie Tourtelou**, le 17/11/2018 à 13:54

Merci :)

Par **Josh Randall**, le 04/12/2018 à 15:13

Bonjour

Le permis de construire en "régularisation" serait automatiquement instruit selon les règles d'urbanisme actuellement en vigueur et pas selon celles qui existaient il y a 40 ans. Depuis l'adoption de la loi Alur, il y a suppression des surfaces minimal constructible donc le minimum de 1 ha ne tient plus.

Et compte tenu que la maison n'a pas d'existence légale, il ne sera pas possible de la reconstruire conformément à l'article L111-15 du Code de l'urbanisme. Alors que les autres

situées dans le même secteur peuvent l'être si notamment le PLU l'a prévu dans son règlement et qu'elles ont fait l'objet d'un permis de construire.