



Terrain avec maison non cadastrée détruite (zone N non constructible)

Par Machvlt, le 26/09/2023 à 11:16

Bonjour à tous,

Nous possédons actuellement un terrain classifié en zone N (naturelle), ce qui implique son inaptitude à la construction. Néanmoins, lors de notre acquisition de cette propriété, une petite maison était déjà érigée sur le terrain. Cette maison avait été édiflée par les anciens propriétaires, qui vendaient le bien tel quel, c'est-à-dire, le terrain avec la maison en l'état. Il semble que cette configuration soit considérée comme un "terrain avec une maison cadastrée", signifiant que la présence de la maison est déjà enregistrée dans le cadastre de la ville.

Cependant, un problème majeur s'est manifesté ultérieurement, après notre acquisition, lorsque des individus malveillants ont incendié la maison, la laissant irrémédiablement endommagée. Les fondations sont désormais compromises, avec à peine 20 centimètres de murs subsistants. J'ai récemment appris que dans la plupart des cas, en présence d'un sinistre sur un terrain avec une maison cadastrée, il est impossible de reconstruire si les murs porteurs ont été affectés. Dans ce contexte, j'aimerais obtenir des éclaircissements sur deux points :

1. Est-il effectivement vrai que la reconstruction est impossible dans cette situation ?
2. Si tel est le cas, est-ce que les circonstances particulières entourant l'incendie délibéré pourraient éventuellement ouvrir la voie à des exceptions permettant la reconstruction, compte tenu de la nature criminelle de l'acte ?

De plus, j'ai consulté le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre localité, comme le montre la pièce jointe. Les règles applicables à la Zone N indiquent que les reconstructions après démolition sont envisageables. Cependant, je m'interroge sur la pertinence de cette disposition dans le cas d'un terrain avec une maison cadastrée, ainsi que sur son applicabilité après une démolition due à un incendie.

Extrait du PLU pour les règles applicables à la zone N :

"Article N 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article N 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont seuls admis dans la zone N :

1. Les constructions travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole.
2. Les changements de destination et les reconstructions après démolition, en vue de l'habitation, de l'hébergement hôtelier et touristique, de la restauration, de centre de congrès et d'exposition, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs ou événementiels s'il s'agit du moulin de Bourray et sous réserve de respecter les principes figurant à l'orientation d'aménagement et de programmation.
3. Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils sont ouverts au public, s'il s'agit du projet du moulin de Bourray, et sous réserve de respecter les principes figurant à l'orientation d'aménagement et de programmation.
4. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Sous réserve de respecter les dispositions générales concernant les zones humides, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont liés ou nécessaires à la restauration de la continuité écologique, aux constructions ou installations autorisées dans la zone de même qu'aux projets routiers d'intérêt collectif, aux ouvrages hydrauliques...
6. Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes (suivant les dispositions de l'article L151-12), à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 30 m²."

En vous remerciant,

Margot

Par **Zénas Nomikos**, le **26/09/2023** à **20:00**

Bonjour,

essayez de voir avec un **avocat spécialiste en droit immobilier** :

<https://www.legavox.fr/blog/jerome-chambron/mentions-specialisation-avocats-30915.htm>

Par **beatles**, le **26/09/2023** à **20:47**

Bonsoir,

Dans votre cas il ne s'agit pas d'une démolition mais de la reconstruction d'une ruine ce qui correspondrait à une nouvelle construction ; ce qui serait impossible au vu de cet arrêt, à lire

entièrement avec la plus grande attention, de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 6 septembre 2011 ([10BX02824](#)).

Cdt.