



Agrandir une maison pour vendre l'extension par la suite ??

Par **anarium**, le **04/01/2017** à **17:50**

Bonjour,

Ma grand mere habite une villa d environ 80m2 sur 3 hectares non-constructible(zone inondable)a un peu moin de 10m derriere la maison il y a une grande grange.
J aimerais savoir quel moyens me permetrais de transformer la grange en habitation ?
Est il possible de realiser une extension de la villa vers la grange pour ensuite separer les deux habitation et vendre la partie neuve?

Merci pour votre genereuse aide..

Par **amajuris**, le **04/01/2017** à **18:12**

bonjour,
en fait votre question, c'est comment construire sur un terrain inconstructible ?
salutations

Par **talcoat**, le **04/01/2017** à **21:22**

Bonjour,
Un terrain classé en zone inondable n'est pas forcément inconstructible...

Par **talcoat**, le **05/01/2017** à **19:23**

Bonjour,

@tuisuisse vous semblez ignorer le code de l'urbanisme, voir PPRI, qui permettent des zonages avec des prescriptions spéciales pour construire sans pour autant systématiquement interdire totalement les aménagements.

Il faut rappeler que la France compte 7500 communes menacée par des inondations dont 800 situées sous le niveau de la mer...

Par **morobar**, le **06/01/2017** à **07:47**

Non je rejoins pour le vivre l'avis de @Talcoat.

Les communes littorales de Vendée comme de Bretagne sont toutes inondables à un titre ou l'autre.

Par exemple ici nous avons l'aléa "mer" comme Xynthia, mais aussi un aléa "eau douce" sur un étier.

Selon la gravité de l'aléa, les terrains sont inconstructibles ou constructibles avec des contraintes:

- * plancher bas minimum cote NGF
- * refuge en hauteur (combles) avec issue d'évacuation sur le toit
- * alimentations électriques via les plafonds (un peu farfelu, bof...)

...

Par **goofyto8**, le **06/01/2017** à **12:01**

Dans le cas d'anarium le permis sera refusé pas spécialement parce que c'est en zone inondable, mais parce que c'est un terrain situé dans une zone non constructible d'après le PLU local.

Par **talcoat**, le **06/01/2017** à **14:05**

Bonjour,

Les analyses de @tuisuisse méconnaissent totalement le code de l'urbanisme.

Si le caractère inondable de la zone n'est pas l'unique critère à prendre en compte, il faudrait pour se prononcer connaître la nature du document d'urbanisme de la commune et de la zone où le terrain est classé car contrairement aux propos de @goofyto : il n'existe pas de zone non constructibles, mais des secteurs où les constructions sont réglementées.

Cordialement

Par **goofyto8**, le **06/01/2017** à **16:12**

[citation] car contrairement aux propos de @goofyto : il n'existe pas de zone non constructibles, [/citation]

Faux. La grange est, selon toute vraisemblance située en zone agricole donc le terrain est inconstructible pour l'usage d'habitation.

[citation]J aimerais savoir quel moyens me permetrais de transformer la grange en habitation ? [/citation]

Aucun, sauf si dans un futur plus ou moins proche, la mairie décidait de réviser le PLU et d'étendre la zone à usage d'habitation à des parcelles situées en zone agricole.

Par **talcoat**, le **06/01/2017** à **19:21**

@goofyto, rien ne dit qu'il s'agit d'une zone agricole qui par ailleurs n'est pas une zone totalement inconstructible...

De plus, vous ne connaissez pas le règlement de zone actuel et les conditions de changement de destination possible.

Par **goofyto8**, le **07/01/2017** à **15:43**

[citation]Il faut donc consulter le PLU et interroger les services de l'urbanisme. [/citation]

Mais anarium connaît le PLU, puisque la zone où se trouve la partie à construire est une zone inconstructible.

Par **talcoat**, le **07/01/2017** à **16:27**

Rien ne dit que la commune soit dotée d'un document d'urbanisme (PLU)...
Il faut arrêter les hypothèses fantaisistes.

Par **morobar**, le **08/01/2017** à **08:56**

C'est le cas, je ne pense pas que ce soit lié à Xinthia.
Mais bien des PLU font l'objet de recours, sont en tout ou partie annulés, en cours de réforme, voire comme chez moi dans une impasse.

Par **talcoat**, le **08/01/2017** à **12:08**

Bonjour,

Effectivement, le malheureux évènement de xynthia n'est pas un marqueur de la réglementation de l'urbanisme.

Sur les 36000 communes, seules 18000 environ disposent d'un document d'urbanisme: 10500 PLU et 7500 POS (encore en vigueur dont la moitié en révision), le reste des communes étant administrées sous RNU...et sans compter l'incidence des régimes transitoires imposés par la loi ALUR!

Cordialement