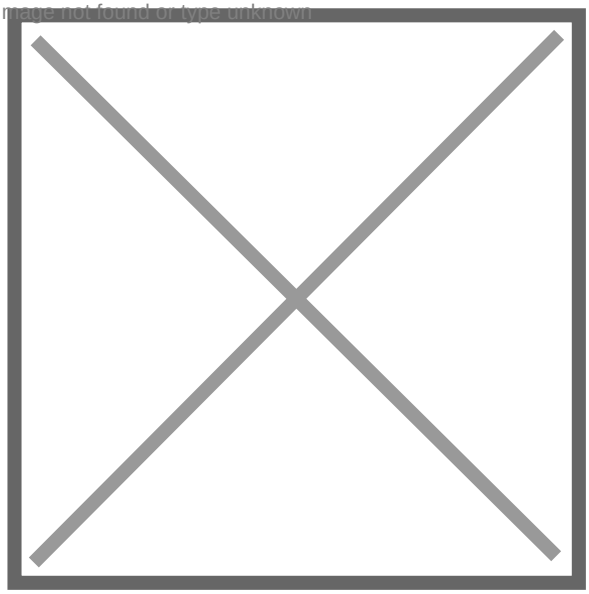
Image not found or type unknown



Extension mesurée et perte de droits acquis ?

Par **cocoon89**, le **19/11/2013** à **14:52**

Bonjour,

Je suis actuellement confrontée à un problème en matière d'extension mesurée réalisée en zone agricole.

D'après la jurisprudence, ces extensions sont en principe limitée à 30 % par rapport à la construction existante, la zone agricole étant soumise à des règles de constructibilité limitée. Autrement dit, si je possède un terrain de 100m2, je pourrais effectuer une extension limitée dans la limite de 30m2, soit 30 % de 100m2.

Voici le problème,
Concrètement :

Nous avons une habitation de 100m2, nous démolisons 40m2 et reconstruisons 50m2 d'habitation à la place. Notre extension semble donc être de 10m2, ce qui serait donc légal.

En revanche, il est de coutume d'appliquer la théorie de la perte des droits aquis. Selon cette théorie, **la démolition des 40m2 entraine une "perte des droits acquis, et l'extension de 10m2, deviendrait donc une extension de 50m2** (40 démolis + 10 nouveaux), ne répondant donc pas au critère JP des "30 %" d'extension "mesurée".

Pour l’essentiel, l’affaire peut se résumer à : s’agit’ il d’une extension ou d’une construction nouvelle soumise aux règles du code de l'urbanisme compte tenu de l’importance de la partie démolie à l’occasion du projet ?

merci d'avance de vos réponses.

Par **Titiduloiret**, le **19/11/2013** à **17:16**

Bonjour,
Effectivement en cas de destruction il y a perte de l'acquis. Dans cette zone il est préférable de modifier l'existant plutôt que de le détruire, car en plus de la rénovation vous pouvez rajouter vos 30%.
Pour votre question, si votre projet et la continuité du bâtiment c'est une extension si elle n'est plus contigüe cela devient une nouvelle construction.

Par **cocoon89**, le **20/11/2013** à **08:40**

Merci de votre réponse, cependant, où cette règle de la "perte de l'acquis" trouve sa source ? Je recherche partout mais je ne parviens pas à la trouver ?

Par **Titiduloiret**, le **20/11/2013** à **09:39**

Par opposition de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme qui ne donne ce droit (acquis) qu'au bâtiment sinistré à condition d'avoir été régulièrement édifié ou de l'article L 421-5 qui dispense au titre du Code de l'Urbanisme certain cas particulière.

Par **cocoon89**, le **20/11/2013** à **09:57**

Merci de votre aide, je pense effectivement que le raisonnement par opposition semble le plus adapté.

Si toutefois quelqu'un trouvait une source juridique explicite concernant cette règle de la perte des droits acquis après démolition, sachez que cela m'intéresse !

Par **ChercheurDA**, le **25/07/2014** à **17:44**

Je comprends que rien ne circonscrit concrètement la perte des droits acquis? Avez-vous des cas de jurisprudence qu'on peut consulter quelque part ?
Le droit acquis s'adresse à la propriété. Dans le cadre de l'émission d'un permis de construction (nouvelle construction après démolition d'un petit chalet sur un terrain de 1000 m.c.sur un terrain au bord du fleuve), est-ce que la ville peut émettre le permis en prétextant que c'est le terrain qui était dérogatoire et non le petit chalet qui a été détruit ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés