



CONSTRUCTION EN ZONE AC

Par Mart1

Bonjour à vous,

Je ne savais pas trop comment étiqueter ce topic.

Je suis propriétaire d'un terrain, parcelle en zone AC avec une construction cadastrée.

C'est un petit bâtiment d'environ 23 m² à refaire complètement...

Je viens de me rapprocher du département afin d'obtenir les anciens permis de construire, puisqu'il y avait une habitation sous la construction, fondations et murs encore visibles.

Mon objectif est d'y reconstruire une habitation, l'électricité passe même sur la parcelle, moins de dix mètres de la construction et elle est desservie par une route goudronnée communale.

Je précise que les deux maisons du dessus sont en zone Ah, seulement le tour de maison, occupées à l'année et très éloignées des réseaux, la fibre vient d'arriver, mais pas d'eau courante, sources d'eau potable.

Nous sommes à deux minutes du centre et à une parcelle de des habitations en zone UA

J'ai vu plusieurs dispositions concernant la reconstruction d'une ruine cadastrée, la possibilité de construire en zone AC lorsque l'on est agriculteur...

C'est mon prochain projet, idée de toujours que je tiens à concrétiser.

Toute vos idées sont les bienvenues.

Merci d'avance,

Belle journée.

Par isernon

bonjour,

vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie (service d'urbanisme) pour savoir si votre projet est réalisable et dans quelles conditions.

salutations

Par Mart1

Bonjour, avant toute chose je souhaite y aller préparé..

Par Al Bundy

Bonjour,

Avez-vous le règlement de la zone AC du PLU ?

>C'est lui qui vous indiquera ce que vous pouvez faire ou non.

Par Mart1

Je vous met le texte à la fin de mon propos.

Mon objectif est ici de trouver des solutions car je ne suis pas agriculteur.

J'ai vu beaucoup d'exemples après 2018 de changement de destination, réhabilitation ruine, création d'une activité agricole etc...

Je viens consulter vos amis et retours d'expériences car je sais que c'est possible, pour apporter des précisions la commune est pourvue d'un PLU et de la loi montagne.

Cependant le caractère du terrain est remis en cause puisqu'il y a une ruine à cet endroit, qui n'est donc pas exploitable aussi bien pour la culture, que pour l'élevage.

Le but serait seulement d'avoir une partie constructible et de ne pas toucher au reste du terrain, seulement de l'exploiter, et de redonner vie à ce bâtiment, qui est en mauvais état et gâche le paysage..

J'espère vous avoir apporté plus d'informations.

Les constructions, les extensions, les transformations et les annexes des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances dans les conditions prévues aux articles 9 et 10, et à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100m des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation;

- Le camping à la ferme en extension des constructions existantes ou dans l'emprise des constructions existantes ;

- La création de point de vente en extension des constructions existantes ou dans l'emprise des constructions existantes;

- Les affouillements et exhaussements du sol seront limités au strict minimum, sauf impératif technique et à condition d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone ;

- les constructions et installations 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, 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.

Par Al Bundy

Votre PLU ne semble pas autoriser le logement seul en zone Agricole.

De plus, si l'article L.111-23 du code de l'urbanisme autorise la restauration de bâtiments, c'est sous des conditions précises : "bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment".

Pas évident que votre projet entre bien dans ce cadre.

Par Mart1

Merci Al,

En effet, mais sur cette ruine qui est encore d'actualité il y a un bâtiment qui a été cadastré, petit bâtiment de 23 m2 qui commence à être bien vieillissant aussi.

À défaut des ruines je pensais à ça, car il n'y a plus d'activité agricole depuis longtemps.

S'il n'y a personne ne voit de solution je vais devoir changer de profession afin de rentrer dans les clous.

Par Al Bundy

C'est une ruine ou un bâtiment ? Des photos permettraient d'y voir plus clair.

Par ailleurs, que la construction apparaisse sur le plan cadastral ou non ne change rien quant à l'appréciation de sa régularité. Ce qui importe c'est qu'il ait été édifié conformément à une autorisation d'urbanisme qui n'a été ni retirée ni annulée, ou alors édifié avant la loi sur le permis de construire (juin 1943).

Par Mart1

Il y avait une maison dessus avant Guerre, une partie des murs est toujours présente, je cherche à récupérer les anciens cadastres, en attente du retour du département.

Et dessus, cadastre actuel, il y a un bâtiment qui doit dater de la fin du siècle dernier d'une superficie de 23 m2.

Mon objectif c'est de récupérer l'ancien cadastre voir s'il est possible de faire un recours puisqu'il y avait bel et bien une bâtisse.

À défaut essayer de rénover/reconstruire l'ancien local.

Et encore si c'est impossible, trouver une autre solution.