



## Changement destination bâti

-----  
Par Dryades07

Bonjour à toutes et tous  
Tout d'abord, bonne année !!  
Maintenant sujet fâcheux

Nous avons acheté une grange cadastrée en octobre 2024, nous savions qu'elle était en zone N, par contre surprise chez le notaire, la belle datant de 1800 est cadastrée en tant que vignes ! C'est une grange qui était exploitée à l'époque, tout comme le terrain autour (archives napoléoniennes)

Nous avons fait des recherches aux archives départementales, elle a toujours été considérée comme bâtiment (cadastre napoléonien, remembré...)

dernière trace ? 1983, lorsque les anciens proprios ont acheté, c'était bien cadastré en SOL donc bâtiment

Et nous, nous avons des vignes

A savoir que cette grange était à des anglais qui venaient en vacances. Ils ont aménagé l'intérieur, il y a le téléphone fixe mais le fil est coupé, une fosse sceptique individuelle et le terrain est accessible en voiture. Eau de source, panneaux solaires.

Sachant que nous souhaitons nous installer en agriculture, quelles possibilités/ démarches sont faisables pour pouvoir ne serait-ce que la faire reconnaître comme bâti ?

Nous ne pouvons pas l'assurer et compliqué de laisser tout le matériel de l'exploitation sans sécurité !!

Ps : Nous avons fait une demande en mairie pour faire passer toutes nos parcelles en zone A... toujours pas de retour..

Merci milles fois pour vos réponses !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Si vous avez un projet agricole, consultez la SAFER.

-----  
Par Dryades07

En quoi la Safer pourrait nous aider à faire reconnaître ce bâti ? Ils ont déjà du mal à assurer leur rôle premier alors le reste malheureusement..

-----  
Par yapasdequoi

Si c'est une zone N, il n'est pas possible d'y installer d'exploitation agricole.  
Et vous pensez pouvoir faire modifier le PLU ?

-----  
Par isernon

bonjour,

vous avez acheté un terrain en sachant qu'il était en zone naturelle et non en zone agricole  
le changement de zone est du ressort de la commune en procédant à la modification de son PLU, ce qu'elle n'est pas obligé de faire.

vous aviez ces informations avant d'acquérir ce bien immobilier.

salutations

-----

Par Dryades07

Si, possible d'installer une exploitation en zone N, il faut seulement que l'activité choisie soit respectueuse de l'environnement et/ou patrimoine..

Il n'y a rien du moins qui empêche une installation dans ces zones ou alors, même la fameuse safer et les chambres de l'agriculture ne le savent pas.. après c'est mieux pour toutes les démarches de passer en zone A car moins de restrictions pour les bâtiments/activités...

Quant au PLU, il est en révision actuellement, datant de 2007 il n'était plus vraiment d'actualité donc oui nous avons des chances pour que ça passe, surtout que nous serons pas les seuls agris du coin à qui ça pourrait bénéficier

-----  
Par Dryades07

Isernon

Bonjour,

Nous n'avons aucun problème avec le fait que ce soit en N, nous faisons la demande de changement de zonage en A pour faciliter la paperasse.

La question ne porte pas sur le zonage en A, N ou U, mais bien sur la grange cadastrée comme vignes.. nous aimerions savoir comment a t-elle pu se transformer en vignes entre 1983 et 2024

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

la grange cadastrée comme vignes

Qu'est ce que ça signifie ?

Le bâtiment apparait sur le plan cadastral, c'est ce que vous appelez "cadastré" ?

Cela signifie seulement qu'il a une existence sur le plan fiscal. C'est le reste du terrain (non bâti) qui doit être imposé comme une vigne je pense.

-----  
Par yapasdequoi

Il serait intéressant de connaître le libellé de la taxe foncière : propriété bâtie ? non bâtie ?  
et vous pouvez en demander la fiche d'évaluation.

-----  
Par Dryades07

Al Bundy : bonjour, oui, elle a sa propre parcelle, elle est donc cadastrée ? La contenance de sa parcelle est de 49m2, et effectivement le terrain (la parcelle) sur lequel elle est construite est sous dénomination VIGNES. Pensez vous que c'est pour ça que le bâtiment est en VIGNES ? Sur les matrices cadastrales que j'ai pu voir, les bâtiments avaient la dénomination SOL..

Pour le côté bâti/ non bâti, pour le moment cette grange est donc considérée comme non bâtie alors ? Comment la faire reconnaître ? Merci beaucoup !

Yapasdequoi : merci pour l'info, à demander aux impôts vous pensez ?

-----  
Par yapasdequoi

Commencez par lire votre avis de taxe foncière : vous verrez s'il y a du bâti et/ou du non bâti (les taux sont différents)

Ensuite vous demandez le détail de l'évaluation via la messagerie du site des impôts.

Il y a fort à parier que l'aménagement de cette grange en habitation n'a jamais été déclarée...

-----  
Par Al Bundy

... et si le bâtiment apparait sur le plan cadastral c'est qu'il existe fiscalement. Il n'y a pas à "le faire reconnaître".

Si vous payez un bâti au prix du non bâti c'est le problème du cadastre, pas le vôtre ;)

-----  
Par Dryades07

Yapasdequoi: pas de taxe foncière pour le moment car nous avons acheté en octobre

J'ai demandé aux impôts une copie et la fiche d'évaluation, à voir..

Pour l'aménagement de la grange, je pense qu'elle n'a jamais été déclarée comme habitation, du moins pas principale vu que c'était des touristes anglais qui avaient acheté..

Dans le cas où rien n'aurait été déclaré, il nous faudrait faire un changement de destination ?

Al Bundy : d'accord, alors pensez-vous qu'il serait à mon avantage d'en faire part aux impôts afin qu'il considère fiscalement cette grange comme BÂTIMENT et non comme VIGNES ? Car notre gros problème c'est que pour le moment notre assureur ne veut pas nous assurer car c'est considéré comme du non bâti sur les papiers et impossible d'assurer du non bâti, encore moins contre les incendies et malheureusement ici chaque été ça brûle...

-----  
Par yapasdequoi

Vu que vous êtes en zone N, le changement en habitation sera sans doute refusé, sauf si c'est lié à une exploitation agricole : est-ce le cas ?

Avez-vous interrogé l'urbanisme ?

(parce que les impôts ne vont pas vous aider à régulariser.. Même les constructions illégales peuvent être taxées.)

-----  
Par Dryades07

Yapasdequoi : oui nous nous installons en agriculture, cet achat est justement notre projet pro/perso. Nous espérons pouvoir nous y installer à terme pour éviter de louer un appartement et faire les 30km aller retour chaque jour !

Nous avons déjà le numéro siret, les bêtes arriveront d'ici 3/4 mois et les cultures sont en préparation

L'urbanisme du village nous a clairement rassuré par rapport au passage en zone A et nous a dit d'attaquer l'installation.

En ce qui concernait la grange nous n'avons pas eu de réponse très claire, il nous a juste relu le PLU que nous avons déjà examiné.. en gros faire une demande et voir si ça passe j'imagine..

Mais vu que le statut de cette grange n'est pas clair nous n'avons encore rien fait pour ne pas faire n'importe quoi

-----  
Par Dryades07

Voici les dernières informations que j'ai eu de la part des impôts

Impossible de me donner la taxe foncière des anciens proprios..

La grange est considérée comme bâtiment agricole, le reste est bien en non bâti

A partir de là, quelles sont les demandes à faire pour que les impôts me fournissent la preuve du bâtiment pour l'assurance ? Car la ça ne nous avance pas ...