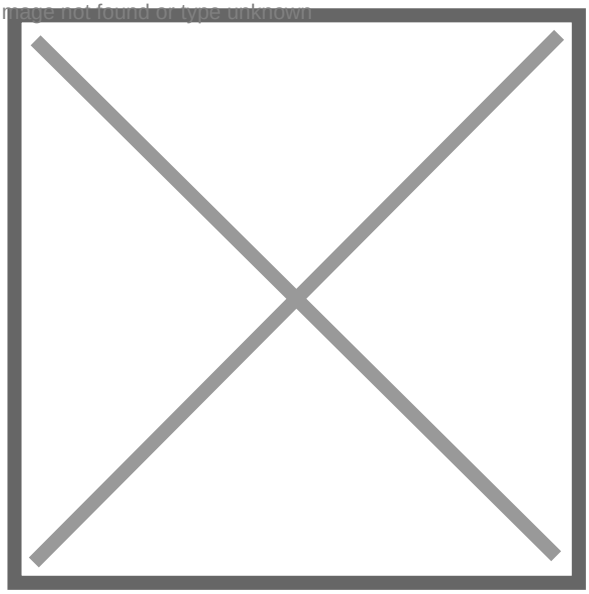
Image not found or type unknown



Terrain constructible passé en agricole

Par **Angy34**, le **09/09/2019** à **16:02**

Bonjour,

Mon père possède un terrain qui était constructible il y a 2 ans. Le terrain est passé en terrain agricole. Quels sont les démarches à faire pour que le terrain devienne à nouveau constructible s’il vous plaît ?

Merci d’avance

Par **morobar**, le **09/09/2019** à **16:40**

Bonjour,

Aller voit le Maire, qui vous répondra que si votre père avait suivi ses affaires, il serait intervenu au cours de l'enquête précédant le PLU.

Peut-etre arriverez vous à le convaincre.

Par **amajuris**, le **09/09/2019** à **16:43**

bonjour,

je suppose que cette modification fait suite à l'adoption par votre commune d'un nouveau plan

d'urbanisme, comme le PLu.

La procédure d'établissement d'un PLU d'une commune fait l'objet d'informations et de réunions par celle-ci, ainsi que d'une enquête d'utilité publique ou les administrés peuvent faire par de leurs observations.

si vous n'avez fait aucune démarche avant l'adoption de ce PLU, il est peut être trop tard pour contester.

voir ce lien:

https://www.legavox.fr/blog/laurent-latapie-avocat/contestations-voie-recours-contre-nouveau-21881.htm

salutations

Par **nihilscio**, le **09/09/2019** à **16:46**

Bonjour,
Il n'existe pas de démarches possibles, administratives ou judiciaires, permettant de rendre un terrain constructible un terrain qui ne l'est pas hors soulever l'illégalité du PLU comme il a été dit. Si le PLU a été adopté dans les règles, il est seulement possible de faire une campagne d'opinion pour inciter l'autorité compétente, communale le plus souvent mais parfois intercommunale, pour une révision du PLU permettant une extension de l'urbanisation. La compagne électorale pour les prochaines élections municipales en fournit une bonne occasion. Mais la tendance de fond au niveau national est tout de même à la concentration de l'habitat et à la préservation des espaces agricoles et naturels.

Par **amajuris**, le **09/09/2019** à **17:40**

le problème n'est pas simple, les jeunes agriculteurs se plaignent de la disparition des terres agricoles mais les agriculteurs proches de la retraite se battent pour que leurs terrains restent ou deviennent constructibles afin de s'assurer une retraite confortable ou permettent à leurs enfants de construire plus facilement.

Par **Angy34**, le **09/09/2019** à **19:52**

Le terrain ne possède rien d’agricole, il y avait des pieds de vignes il y a une vingtaine d’annee Il n’y en a plus, par ailleurs le terrain n’est pas assez grand pour vivre d’une activité agricole. Et mon père n’a pas était convié à cette fameuse réunion de révision du PLU il n’a même pas était tenu au courant que le terrain était passé en terrain agricole avant que l’on fasse une demande de permis de construire pensant que celui ci était encore constructible.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **09/09/2019** à **20:54**

Il ne faut pas considérer le terrain isolément mais la zone où il est située. C'est toute la zone qui est destinée à un usage agricole. Si la parcelle est trop petite pour suffire à une exploitation agricole, cela n'empêche probablement pas de l'inclure dans une surface plus grande qui serait économiquement rentable.

Lors d'une modification ou révision du PLU, les propriétaires ne sont pas informés individuellement. L'information est faite publiquement selon des modalités définies dans le code de l'urbanisme : affichage, annonces dans la presse et, de plus en plus, information sur le site internet de la commune. Cela dit, s'il y a eu une faille dans la procédure, une action devant la juridiction administrative est envisageable. Mais ce n'est pas partie gagnée pour autant : la procédure de révision ou de modification peut très bien être recommencée et aboutir au même résultat.

Par **Angy34**, le **09/09/2019** à **21:11**

Le terrain est entouré de maison il y en a une sur la gauche, la droite et en dessous. Au dessus du terrain un petit bout de forêt. Et le terrain est situé à 30 mètre d’une habitation..

Par **nihilscio**, le **09/09/2019** à **23:55**

Si vous êtes persuadé que le classement de votre terrain en zone agricole est complètement insensé, il y a peut-être une tout petite chance de pouvoir contester le PLU au motif d'une erreur manifeste d'appréciation. Il vous faudrait consulter un avocat. Je n'y crois pas, mais sait-on jamais.

Par **goofyto8**, le **10/09/2019** à **13:12**

bonjour,

[quote]
Le terrain est entouré de maison il y en a une sur la gauche, la droite et en dessous. Au dessus du terrain un petit bout de forêt. Et le terrain est situé à 30 mètre d’une habitation..

[/quote]
Il faudrait connaitre les origines des maisons entourant le terrain.
Si ce sont des anciennes batisses agricoles qui ont été simplement restaurées, vous aurez des difficultés à faire passer votre terrain en zone constructible.
Par contre , si ces maisons résultent de permis de construire récemment délivrées, il vous faudra demander si les parcelles sur lesquelles elles se trouvent sont bien constructibles ou ne le sont plus et sont redevenus agricoles depuis la révision du PLU.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **10/09/2019** à **13:40**

[quote]
il vous faudra demander si les parcelles sur lesquelles elles se trouvent sont bien constructibles ou ne le sont plus et sont redevenus agricoles depuis la révision du PLU.

[/quote]
Quelles seraient les conséquences juridiques de l'une ou l'autre de ces deux hypothèses sur le terrain qui nous intéresse ?

Par **goofyto8**, le **10/09/2019** à **17:53**

re-bjr,

[quote]
Quelles seraient les conséquences juridiques de l'une ou l'autre de ces deux hypothèses sur le terrain qui nous intéresse ?

[/quote]
Si les maisons ont été construites récemment avec un permis de construire et qu'aujourd'hui les parcelles sur lesquelles elle se trouvent restent constructibles, dans le nouveau PLU.

Cela veut dire qu'il y a eu abus de pouvoir et erreur manifeste d'appréciation concernant la parcelle de ANGY34, car elle serait la seule sur la zone a avoir été été remise en agricole sans motif valable.

Au contraire, si toute la zone (y compris les parcelles où il y a des maisons a été remise en zone agricole, c'est une décision globale d'orientation concernant ce secteur de la commune, donc difficile à contester.

Par **nihilscio**, le **10/09/2019** à **21:53**

[quote]
Si les maisons ont été construites récemment avec un permis de construire et qu'aujourd'hui les parcelles sur lesquelles elle se trouvent restent constructibles, dans le nouveau PLU.[/quote]
Cela veut dire qu'il y a eu abus de pouvoir et erreur manifeste d'appréciation concernant la parcelle de ANGY34, car elle serait la seule sur la zone a avoir été été remise en agricole sans motif valable.

Cela veut dire qu'on prend en compte l'état actuel, que la surface urbanisée le reste, mais que celle qui ne l'est pas encore doit rester agricole parce qu'on a décidé d'arrêter l'extension des

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

surfaces urbanisées ce qui est un motif parfaitement valable. L'habitation la plus proche est à trente mètres, la densité est faible. La parcelle était une vigne il y a vingt ans. Elle peut le redevenir ou servir à une autre culture. On peut encore y prolonger la forêt.

Erreur peut-être, mais manifeste, non. D'ailleurs "erreur manifeste" est la façon juridiquement polie de dire : "complètement idiot". Un plan d'urbanisme est pensé et répond à une politique qui peut déplaire à certains, mais c'est rarement complètement idiot.

Affirmer qu'il y a erreur manisfeste d'appréciation est conseiller de saisir le tribunal administratif et que l'affaire est gagnée d'avance. Elle est très loin d'être gagnée et les conseilleurs ne sont pas les payeurs.

Par **morobar**, le **11/09/2019** à **09:11**

Il faudrait tout de même être sur que c'est l'effet du PLU qui serait en cause et non pas un PPRL ou toute sorte d'invention technocratique.

Car mon terrain en lotissement est encadré par 2 constructions de moins de 10 ans, fait face à une autre maison elle aussi de cet age (l'age du lotissement).

Mais un coup de XINTHIA, un coup de PPRL et mon terrain est devenu inconstructible

Terrain à 800 m du bord de l'océan, à un prix du m2 en conséquence à l'époque.

Comme des centaines en bordure littorale, la règlementation se projettant sur l'horizon 2100 et la modification des cotes NGF du au fait de l'avancée des mers et océans.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés