



## Terrains agricoles et construction

Par **suzel**, le **28/03/2011** à **12:06**

Bonjour,

Une personne qui possède des terrains dit agricoles qu'elle loue à un agriculteur peut-elle en récupérer une partie pour éventuellement y construire une maison ?

D'autre part, admettons que la ville souhaite s'agrandir un jour (sachant que ces terrains sont à l'entrée de la ville) et faire construire, étant donné que ces terrains sont dit agricoles seront-ils vendus comme agricoles ou constructibles? Peut-on exiger qu'ils soient vendus comme constructibles si justement il y sera bâti des logements ?

Je sais bien qu'ils peuvent faire en sorte d'ignorer le projet de construction et attendre 1 an ou 2 pour finalement finir par construire en prétendant qu' à l'époque les terrains n'étaient pas constructibles...mais bon...

merci

Par **fra**, le **28/03/2011** à **13:59**

Bonjour,

C'est la Commune qui décide, à travers la réforme de son Plan local d'urbanisme, dit P.L.U (anciennement Plan d'Occupation des Sols P.O.S), de l'extension des zones constructibles sur son territoire.

Il faut consulter le Plan de Zones communal qui rapporte la couverture des parcelles ayant acquis cette nature.

Si des parcelles agricoles, louées à un fermier, deviennent constructibles, la libération de celles-ci est facilitée.

Par **suzel**, le **28/03/2011** à **14:43**

ok merci pour votre réponse je vais déjà dans un premier temps demander ce fameux plan à la Mairie.

Mais,il n'y a t il pas une loi qui dit qu'une personne possédant des terrains agricoles peut

recupérer qq m2 (c 'est limité il me semble) pour justement y construire un logement, après peut être doit il être la résidence principale...ça je ne sais pas...

Nous savons q les communes essayeront toujours d'éviter le terrain dit "constructible" dans le cas où ils auraient besoin de le récupérer...

Il y a par ex plusieurs années des personnes ayant pas mal de terrains sur la commune ont fini par les vendre une poignée de cerise car la Mairie a prétendu que ces terrains n'étaient pas constructibles donc vendus comme agricoles, mais depuis, bien sûr, la commune a fini par les rendre constructibles et des maisons y ont été bâties, peut on alors avoir recours ?

Parce qu'alors il est très facile pour une commune d'escroquer les gens à exiger leur terrain sous un prétexte quelconque, leur dire que c terrains sont de ttes façons agricoles, leur acheter en conséquence et 1 ou 2 ans plus tard décider de les rendre constructibles et construire...je trouve pas cela normal car les anciens proprio se sont alors fait avoir!

Par **fra**, le **28/03/2011** à **16:02**

Il est vrai qu'il y a eu des abus de ce genre, par le passé, mais il y a eu, aussi, des recours intentés par les particuliers, défendus pas des Avocats, qui ont obtenu gain de cause et le paiement de sommes non négligeables en sus.

Qui plus est, aujourd'hui, outre le fait que les particuliers sont mieux informés et conseillés qu'avant, il existe des Avocats spécialisés en cette matière.

J'ai eu, moi-même, à traiter deux dossiers de ce genre et mes clients avaient pu gagné, [fluo]à l'amiable[/fluo], au terme d'une négociation serrée, des augmentations de prix substantielles.

Par **suzel**, le **28/03/2011** à **16:11**

Très bien...mais il y a-t-il un délai maximum pour avoir recours? Si ces personnes voulaient porter plainte sachant que cela est arrivé il y a plusieurs années (bien + de 5 ans peut être 15) et que le Maire n'est plus le même...

merci

Par **fra**, le **28/03/2011** à **16:39**

Que le Maire ait été remplacé n'influe pas puisque c'est la Commune qui est acheteur. Donc, c'est elle qui est susceptible d'être attaquée.

La prescription demeure trentenaire.

Par **suzel**, le **29/03/2011** à **00:59**

Bonjour,

Alors j'ai un peu plus d'info concernant ces personnes qui vendent leurs terrains agricoles il y a plusieurs années...

Alors en gros, la commune a prétendu devoir récupérer ces terrains pour un projet "d'intérêt public". Elle ne leur a donc pas laissé le choix et ils ont été dans l'obligation de vendre leurs terrains qui d'après la commune n'étaient qu'agricoles donc achetés une poignée de cerise comme je vous le disais...D'autres personnes qui vivaient sur certains terrains accolés, eux, ont carrément été expropriés sans avoir le choix.

Le projet en question était le suivant : construire une zone d'activité qui accueille aujourd'hui quelques sociétés. Notez que ce n'est pas la commune même qui a acheté les terrains en question mais l'entreprise qui a été mandatée pour la construction de cette zone d'activité (apparemment une sorte d'arrangement avec la commune...).

Question :

Pourquoi la commune a-t-elle prétendu que ces terrains seraient vendus comme agricoles s'il s'agissait déjà d'y construire des bâtiments pour bâtir cette zone d'activité?

la zone d'activité a donc été construite, mais un autre détail semble étrange. En effet, en plus de cette zone, sur une partie qui justement appartenait en plus à ces personnes dont je vous parle, 3 maisons individuelles qui n'étaient pas du tout prévues dans le projet, ont été construites...

Je précise que les personnes dont je vous parle ne sont pas les seuls habitants de la commune à avoir été concernées par cette affaire...

Que pensez-vous de tout cela???????

Merci!

Par fra, le 29/03/2011 à 11:50

Bonjour,

Je pense que, même dans le cadre d'une [fluo]"expropriation pour cause d'utilité publique"[fluo], ont due être organisées, pendant le déroulement du dossier, avant la signature des ventes proprement dites, des réunions d'information sur les projets et qu'il est, toujours, possible de défendre ses intérêts dans ce type d'opération, même pour des parcelles de nature agricole.

Je ne sais pas à quelle époque se rattachent les faits que vous décrivez, mais, aujourd'hui, cela se passe comme cela.

Une fois acquises, le nouveau propriétaire, personne publique ou privé, fait de ses parcelles ce que bon lui semble. Ici, les demandes en zones artisanales et industrielles devaient être insuffisantes pour occuper tout l'espace, alors, qu'en revanche, d'autres professionnels demandaient des terrains pour édifier des pavillons, d'où l'apparition de ces derniers dans le paysage.

Par **suzel**, le **29/03/2011** à **12:24**

okok, mais alors je me pose une question...pour devenir constructible ne faut-il pas qu'un terrain est eau et électricité? Si ce n'était pas le cas peut être est-ce pour cela que ces terrains ont été vendus comme simples terrains "agricoles" et c'est le promoteur ou entreprise mandatée pour la construction qui s'est chargé d'y ramener l'eau et l'électricité ce qui a rendu par la suite le terrain "constructible"...Donc peut être est-ce normal que ces terrains n'est été considérés que agricoles au moment de la vente...non?

Par **fra**, le **29/03/2011** à **14:01**

Les amenées en électricité et eau (qui font partie intégrante de la viabilisation d'une "escalope", en jargon de promoteur), même réalisées par un professionnel, démontrent que cet ensemble d'opérations était possible.

La nature du terrain, comme je l'ai dit précédemment, provient de son implantation au sein d'une zone déterminée, lesdites zones étant "dessinées" et décidées par le Conseil municipal en fonction du potentiel de développement de la Commune.

Après, en vue de la vente des terrains, c'est une négociation entre vendeurs et acquéreurs.

Par **suzel**, le **29/03/2011** à **14:21**

Etes-vous en train de me dire que la nature d'un terrain ne dépend pas du tout de l'eau et l'électricité mais bien uniquement du plan d'urbanisme décidé par le Conseil municipal? Donc que le projet de la ZAC ayant été planifié bien avant (réunions etc) les terrains ont donc dus être forcément transformés en "constructibles" sinon le projet n'aurait pas été possible ???

Autrement dit, ou les terrains avaient déjà été votés comme constructibles et la commune n'en a rien dit...ou ils ont fait en sorte de les faire passer constructibles après la vente ce qui n'est aussi pas normal puisqu'il connaissait le projet de la ZAC etc...

C'est bien cela?

(je vous remercie d'avoir la gentillesse de me donner toutes ces explications c'est très intéressant!)

Par **fra**, le **29/03/2011** à **17:42**

Au sein d'un P.L.U, vous pouvez avoir des parcelles situées en [fluo]zones NC et ND[/fluo], lesdites zones étant protégées comme étant réservées à l'agriculture, et non constructibles, à l'exception des bâtiments édifiés par les agriculteurs pour les besoins de leur exploitation. Pour pouvoir construire des immeubles à caractère industriel, artisanal, commercial ou à usage d'habitation, il faut évoluer en [fluo]zones U ou NA[/fluo], la zone NB servant

essentiellement à faire tampon entre les quatre autres.

Ainsi, le Conseil municipal a le droit, [fluo]à travers un projet de développement économique de la Commune[/fluo], de modifier la consistance de ces zones en étendant, par exemple, celles qui sont constructibles sur une partie de celles protégées.

Cela résulte d'une décision du Conseil municipal et si, d'une part, le caractère primordial de ce développement est démontré et que, d'autre part, il existe des réticences au projet, il est possible, en dernier ressort, d'utiliser la procédure de [fluo]l'Expropriation pour cause d'utilité publique. [/fluo]Mais cette dernière, longue, doit respecter un cahier des charges scrupuleux comprenant une information poussée vers les habitants ainsi que vers les personnes concernées par le rachat des parcelles.

Face aux abus constatés par le passé, les conditions se sont durcies et une véritable négociation est envisageable pour permettre aux vendeurs d'obtenir un prix décent.

Par **suzel**, le **29/03/2011** à **19:32**

D'accord très bien, mais alors qu'en pensez-vous ? d'après les éléments que je vous ai fourni pensez-vous comme moi que ces gens se sont alors fait avoir en vendant leurs terrains une poignée de cerise??????

Peuvent-ils alors réellement attaquer la commune?????ou l'entreprise mandatée?

J'imagine qu'il faut auparavant commencer par demander quelques documents mais par où commencer ? réunir déjà dans un premier temps peut être les documents concernant la vente en elle-même et tous les documents qui leur ont été fourni...

Sachez que dans le cas où ils seraient sûr qu'ils puissent les attaquer et obtenir des sommes substantielles ils le feront ! Il faudrait dans un premier savoir si c'est réalisable et justifié mais comment faire??? Pensez-vous qu'il faille se rendre chez un avocat spécialisé avec les documents en question afin de savoir si la procédure est possible et surtout s'ils sont susceptibles obtenir gain de cause?

ci-joint le lien vers le site de la mairie de la commune : 1er compte rendu du 20/12/10 je l'ai trouvé par hasard! il parle de cette fameuse ZAC qui a été construite...

[http://www.mairie-noiseau.fr/comptes\\_rendus.asp](http://www.mairie-noiseau.fr/comptes_rendus.asp)

Par **fra**, le **30/03/2011** à **09:56**

Bonjour,

En conclusion de ce qui a été dit précédemment, il est, toujours, possible d'aller consulter un Avocat sur cette question, mais il faudra choisir un professionnel véritablement spécialisé dans ce domaine. Aujourd'hui, il est facile de localiser ce type de Cabinet puisque les mentions de spécialisation apparaissent sur le site internet des Barreaux.

Néanmoins, j'ai peur qu'il soit bien tard car les délibérations préliminaires remontent à plus de vingt années et, dans le contenu même du texte, il est possible de lire que "les ventes seront

réalisées à l'amiable ou, en cas de difficulté, par voie d'expropriation".  
De plus, la Préfecture a pris un arrêté en 1988 [fluo]faisant ressortir l'utilité publique de l'opération.[/fluo]

Par **suzel**, le **30/03/2011** à **10:06**

Très bien... je vous remercie vraiment beaucoup pour toutes vos lumières!!!! Je vais en parler à mes amis...

Par **Tisia**, le **18/09/2015** à **22:50**

Bonjour J'ai acheté un terrain agricole et j'aimerais avoir l'eau et l'électricité pour mes deux chevaux comment je dois faire!!

Par **bern29**, le **19/09/2015** à **14:01**

"(Bonjour J'ai acheté un terrain agricole et j'aimerais avoir l'eau et l'électricité pour mes deux chevaux comment je dois faire!!)"

Faites directement la demande auprès des concessionnaires concernés.