



Terrain non constructible

Par **Fanfan1958**, le 10/06/2017 à 14:42

Bonjour,
Mon terrain, constructible au moment de l'achat, a été passé en non constructible (certificat d'urbanisme refusé le 19 juillet 2016).
L'explication a été la suivante : Vu le code de l'urbanisme notamment L410-1 R410-1 et suivants, vu l'avis défavorable du maire, l'avis défavorable du directeur départemental des territoires,
Considérant qu'aux termes de l'article L 111-3 et L111-4...
Description du bien : Il y a deux bâtiments existants sur ce terrain et quelques maisons éparses à proximité, situé dans un espace agricole.
Je ne comprends pas cette décision, quelqu'un pourrait-il m'aider à comprendre et/ou me conseiller pour contester cette décision ?
Merci.

Par **amajuris**, le 10/06/2017 à 16:24

bonjour,
seule la commune peut vous expliquer pourquoi votre terrain constructible est passé inconstructible.
votre commune est-elle dotée d'un PLU ?
Salutations

Par **Fanfan1958**, le 10/06/2017 à 19:26

Bonsoir,
Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.
Les articles suivants sont notamment applicables : L 111-3 à L 111-5, L 111-6 à L 111-10, R 111-2 à R 111-19 ET R 111-25 à R 111-30
ZONE = zone hors PAU.
La commune certainement m'expliquera mais je souhaitais savoir si quelqu'un peut m'aider à décoder tout cela et surtout me conseiller.
En tout cas merci à vous.
Cdt

Par **Visiteur**, le **10/06/2017** à **21:56**

Bonsoir,
Les PLU sont actuellement révisés selon les critères de la loi ALUR. Entre autres, priorité aux "dents creuses", densifier l'habitat en agglomération et non extension des hameaux.

Par **BrunoDeprais**, le **11/06/2017** à **09:47**

Bonjour
Il me semble que lorsqu'il y a révision du PLU, vous avez 2 mois pour le contester.
J'ai bien peur que vous allez devoir attendre la prochaine révision, mais allez en parler dès maintenant.
Vous n'êtes pas un cas isolé, il suffit qu'il y ait un propriétaire foncier de taille dans un conseil municipale et ça magouille pas mal.

Par **talcoat**, le **11/06/2017** à **21:20**

Bonjour,
@pragma et @bruno devrait réviser...on ne parle pas de PLU puisque nous sommes dans une commune sans document d'urbanisme et que c'est le RNU qui s'applique!
Il n'y a pas de changement sur la constructibilité lors de la délivrance du CU, le terrain étant situé en dehors de la partie urbanisée de la commune (PAU) on ne peut prétendre à des constructions nouvelles.
Cependant une adaptation ou un changement de destination des bâtiments existants reste possible ainsi que certaines exceptions prévues au L 111-4.
Cordialement

Par **Fanfan1958**, le **12/06/2017** à **21:08**

Bonsoir @Talcoat,
Merci pour votre retour, qui me redonne un tout petit peu d'espoir !!
Je n'y connais rien, pensez-vous qu'il vaut mieux prendre un professionnel pour discuter d'une adaptation ou d'un changement de destination des bâtiments. Je précise que la mairie a refusé de délivrer un CU sur le projet de l'acheteur que nous avons trouvé pour la vente de ce terrain.
Bien cordialement.

Par **morobar**, le **13/06/2017** à **08:05**

Bjr,
C'est toujours pareil, on achète au prix du terrain agricole et on vend au prix du terrain à bâtir, et on s'offusque au passage des obstacles dressés par la collectivité.
Ou on achète une ferme qu'on veut transformer en abandonnant toute idée d'exploitation agricole.
Cela ne fonctionne pas ainsi.

Par **Fanfan1958**, le **13/06/2017 à 19:14**

bonsoir
Nous avons acheté au prix du terrain constructible, des constructions étaient déjà sur le terrain.
Je pense qu'à ma place vous auriez peut-être la même réaction mais
vous n'êtes pas à ma place !!
Merci pour votre message très réconfortant

Par **talcoat**, le **13/06/2017 à 19:24**

Bonjour,
Il peut s'agir d'un achat parfaitement clair d'un bâtiment agricole désaffecté et pour lequel un changement de destination est réglementé par le RNU.
Pour le projet, l'assistance d'un architecte pour le dépôt de la demande est un gage de meilleure chance de réussite.
Cordialement

Par **Fanfan1958**, le **13/06/2017 à 21:08**

Bonsoir @Talcoat,
Je vous remercie pour votre conseil, bien plus encourageant...
Cordialement.

Par **morobar**, le **14/06/2017 à 08:20**

Bjr,
[citation]Nous avons acheté au prix du terrain constructible, [/citation]
Non
Vous avez acheté une exploitation agricole dans un secteur déjà non constructible.
Hors bâtiments d'exploitation agricole.

Par **talcoat**, le **14/06/2017 à 08:29**

Bonjour,
@morobar, ce commentaire est inutile...Il n'apporte rien à la question et vous semblez ignorer les dispositions du RNU.
Cordialement

Par **morobar**, le **14/06/2017 à 09:40**

Pas du tout.
Je ne pense pas qu'on puisse acheter du terrain à bâtir, qui deviendrait mystérieusement non constructible sous le régime inchangé du RNU.
C'est tromper son monde sur la réalité de la situation juridique.
Qu'on le connaisse pas aussi bien que vous, c'est possible, chacun son domaine d'expertise.

Par **Fanfan1958**, le **14/06/2017** à **21:40**

Bonsoir @morobar,@morobar,rnCe terrain était constructible avec certificat d'urbanisme à l'appui, en bonne et due forme, avec passage chez le notaire donc aucune ambiguïté sur cette question.rnIl a même été renouvelé une fois....rnLes lois ont changé récemment je crois et ma question n'était pas une question de morale mais un questionnement sur ce qu'il serait possible de faire pour récupérer un terrain constructible !!! Mon message s'adresse effectivement à des personnes qui s'y connaissent un peu plus que moi en droit et susceptible de m'aider.rnMerci @talcoat.