

LE MARIAGE DE L'AGRICULTURE ET DE L'URBANISME

DATE

15 OCT

LIEU

INFN - site de Poitiers
Téléport 4 - avenue Thomas Edison 86960
FUTUROSCOPE-CHASSENEUIL

HORAIRES

09h00 – 17h00

INTERVENANT

Stéphanie DE LOS ANGELES, Consultante en droit rural pour le Cridon Nord-Est

PUBLIC CONCERNE

Notaires, collaborateurs

OBJECTIFS DE LA FORMATION

Mêler les problématiques rurales et urbanistiques pour une application croisée des matières

PRE-REQUIS

Pratique de la vente immobilière – Connaissances des fondamentaux en matière de documents d'urbanisme et de SAFER

PEDAGOGIE

Etude autour de la jurisprudence et de cas pratiques

PROGRAMME DE LA FORMATION

I- Urbanisme et agriculture : le dépassement des frontières

A. Constructibilité en Zone N ou A

- Construire en zone agricole : Le principe de constructibilité limitée réservée aux bâtiments agricoles / Problématique liée à la cession de ce bâti (déclaration de changement de destination possible ou non)
- La construction des tiers à proximité de bâtiments agricoles – la réciprocité
- La vente d'une maison d'habitation en zone A : Points de vigilance

B. L'activité agricole en zone U

- Construire des bâtiments agricoles en zone U ?
- L'intervention possible de la SAFER ? (Retour sur le champ d'application)
- Quand et comment s'apprécie l'usage agricole ?
- Quelle valeur retenir dans les actes (agricole ou constructible) ?
- Point sur les Espaces Boisés Classés

C. Le changement de destination

- PLU / carte communale / RNU
- Procédure
- Le rôle des CDPENAF
- Quid des projets éoliens ou photovoltaïques ?

D. Construction et accession

- Qui est propriétaire des constructions ?
- Régime de l'indemnisation
- Cas de la construction financée par le fermier ou une société agricole
- Renonciation définitive à accession

II- Urbanisme et agriculture : L'effacement des frontières

A. Les traverses : chemins ruraux

- Typologie des chemins ruraux (chemin d'exploitation ou chemin rural ? Chemin rural ou servitude de passage ?)
- Domaine privé ou domaine public ? Supprimer ou échanger un chemin ?
- Le droit de préemption des riverains d'un chemin rural

B. La résiliation du bail pour cause d'urbanisme (C. rur. pêche. maritim., art. L 411-32)

- Particularités (résiliation en cours de bail et régime d'indemnisation), procédure (de plein droit ou soumise à autorisation préfectorale)

C. Le droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinée à la consommation humaine

- Champ d'application et mise en œuvre
- Principales difficultés de ce nouveau dispositif