

Peut on déposer un nouveau CUO après un CUO revenu NEGATIF

Par **geoandjo**, le 27/11/2020 à 12:00

Bonjour,

Mon terrain en DENT CREUSE, est réputé constructible (selon les lois ELAN et LITTORAL, etc. modifiées en 2018 et applicable en 2019). Voulant construire et loger sur mon terrain, je dépose un premier CUO qui est revenu NEGATIF.

Subissant de ce fait un préjudice majeur : moral et financier :

A / le projet de se loger ici étant impossible !

B / la valeur constructible du terrain, s'étant évaporée,

ayant épuisé les recours : au maire, au préfet (délais 2 mois, sinon devient définitif), le résultat restant uniforme et négatif, pas constructible, j'ai demandé à un professionnel "Architecte local" de déposer un permis de construire. L'Urbanisme lui a répondu "que cela était inutile, le CUO négatif existant, l'interdisant".

Ma question : puis-je déposer un nouveau CUO ? les services, ayant à ce jour eu le temps d'assimiler cette nouvelle réglementation.

Merci de vos commentaires.

Par **amajuris**, le 27/11/2020 à 12:16

bonjour,

dans une commune, c'est le PLU qui détermine la constructibilité d'un terrain, à défaut c'est le RNU qui s'applique.

pour contester un certificat d'urbanisme opérationnel, vous pouvez faire un recours gracieux et si nécessaire un recours contentieux devant le tribunal administratif.

multiplier les demandes de CUO ne sert à rien.

la constructibilité ou son inconstructibilité d'un terrain n'est pas figé dans le temps.

il y a plus de terrains qui deviennent constructibles que l'inverse.

salutations

Par **Bibi_retour**, le 27/11/2020 à 12:22

Bonjour,

Quel est votre projet et quels sont les motifs de refus inscrits dans l'arrêté du CU ?

Par **ESP**, le 27/11/2020 à 12:42

Bonjour

La loi permet le comblement des "dents creuses" au sein des secteurs déjà urbanisés des communes littorales en instaurant une période transitoire, mais pas pour toutes les constructions...et hors la zone de protection.

<https://www.defrenois.fr/actualites/precision-sur-les-procedures-facilitant-le-comblement-des-dents-creuses>

<https://www.gaulmin-avocat.fr/2019/02/04/assouplissent-de-la-loi-littoral-par-la-loi-elan-le-cas-des-dents-creuses/>

Pour un tel dossier, si vous souhaitez utiliser tous les recours possibles, il vous faut rencontrer un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme.

Par **talcoat**, le 27/11/2020 à 19:21

Bonjour,

Il serait important comme le souligne @Bibi de connaître le contexte du projet et les motivations opposant un refus.

Par **geoandjo**, le 03/12/2020 à 19:09

Bonjour,

Je dépose une demande de CUO, pour construire et loger ma famille, sur mon terrain en ou en quittant la Région Parisienne, m'avait'on dit, tu seras bien accueilli.

Oui, mais un conseil, faut tout de même, éviter d'y acheter un terrain, ce qui risquerais de contrarier le voisin qui, lui natif d'ici, estime qu'il lui est réservé et, étant cousin, littéralement avec tous vos interlocuteurs, ceux-ci montreront fort peu d'enthousiasme à vous faciliter les formalités administratives, si vous voulez en plus y construire. Aussi, le mieux pour se faire une place ici, est d'acheter, ou louer un bien à un promoteur, un propriétaire local, je sais ce n'est pas donné, le covid étant passé par là et le citoyen fuyant la ville, cela booste la demande et donc n'améliore pas les choses.

Bref, revenons à mon problème, un autre conseil, un vieux notaire consulté il y a longtemps, me disait : "si tu rencontres un problème sur un terrain, vérifie que dans ton voisinage il n'y ai pas de proximités avec les services décisionnaires",ah bon ?

Oui certains pourraient avoir des vues sur ta propriété.

Mais dans l'immédiat, là n'est pas le sujet. Donc après 2 CUO antérieurs positif sur mon terrain, **les PLU de la commune, se succèdent, certains retoqués !!!** par le tribunal administratif (c'est dire) Voulant construire pour se loger, ici, un nouveau CUO est déposé en mairie, il revient NEGATIF fin 2018, **argumenté suivant le PLU en place, comme le recours gracieux de la mairie qui, lui, aussi, revient NEGATIF** début 2019 (or, ce PLU ci, n'a pas intégré la nouvelle loi ELAN LITTORAL modifiée, qui AUTORISE la CONSTRUCTION en procédure simplifiée, dérogatoire pour **les terrains dit DENTS CREUSES** (cela indépendamment des SCOTS et PLU en place) et ce avant fin 2021. apres cette legislation **devrait etre integree dans le SCOT et nouveau PLU modifies !**

La question :

- le retour gracieux du CUO négatif étant daté au cours de 2019, **la loi ELAN LITTORAL modifiée étant applicable debut 2019** ? Ce document est il valide ?

Merci et cordialement.

Par **talcoat**, le **03/12/2020 à 19:27**

Bonjour

Il n'est prouvé que les bretons soient de plus mauvais voisins que les autres et cela ne donne toujours pas les motivations exactes du refus du CU négatif.

Par **geoandjo**, le **03/12/2020 à 22:19**

Bonjour,

Tout a fait d'accord, en fait c'est la taille du lieu de vie qui est en cause!,

Dans les village, bourg, ville, de faible population fait que se sont créés des habitudes de vie en familles, en communauté resserre, a contrario des agglomération, ou les familles sont dispersées, ou se mélange les origines, les plus divers et ou la au contraire on ne connaît

meme pas souvent son voisin de palier !

Aussi,, la les proximites avec les decideurs sont bien plus dispersees, moins visibles ! kenavo

Par **geoandjo**, le **03/12/2020** à **22:54**

bonsoir,

On remarque que le CUO ou CUB negatif de la commune, qui fait l'objet de notre recours au tribunal, est **daté de 2018**

Soit avant que ne soit applicable la loi ELAN LITTORAL modifiée autorisant la construction deogatoire des dents creuse en procediure simplifiée (sans attendre la modification des SCOT et PLU) loi applicabledebut 2019

Mais, la reponse de la commune a notre **recour gracieux** pres du maire, est **revenue encore negative** datée de 2019, **alors que a cette date...était applicable la nouvelle loi ELAN LITTORAL autorisant la construction sur les terrain dent creuse des DEBUT 2019**

Question: **Es ce la une faute de la commune ?** (pui-se-que nul ne doit ignorer la loi, ni a forciori les professionnelles de l'urbanisme !)

La Mairie, Ne devait il pas alors, corriger la reponse du recours gracieux **de negatif en positif ? Car selon la nouvelle reglementation le terrain est constructible au regard de la nouvelle reglementation des terrains dits DENT CREUSE !**

Merci et Cordialement

Par **morobar**, le **04/12/2020** à **10:36**

Bonjour,

Dente creuse ou plombée n'est pas essentiel;
Ce qui, importe est le zonage dans les communes littérales.

Ainsi dans mon lotissement:

* 2 terrains "dents creuse" devenus inconstructibles cause niveau NGF insuffisant aléa 2100

* 1 terrain avec contraintes de surélévation du bâti toujours cause aléa 2100 (pour 3 cm de plus en cote NGF)

Vous aurez comlpris qu'il s'agit des risques de submersion marine à la suite de la tem^pête XINTHIA

Le lotissement est agée de 12 ans seulement, en pleincoeur de la bourgade, dont la plus

grandce partie est hélas située en zone rouge.

Par **talcoat**, le **04/12/2020 à 19:04**

On est sans doute dans une petite commune qui est mal informé des évolutions du Code de l'urbanisme et n'a toujours pas de détails sur les motivations du rejet....

Aujourd'hui, puisque vous êtes propriétaire du terrain pourquoi ne pas déposer directement un permis de construire?

Par **ESP**, le **05/12/2020 à 12:57**

Bonjour

En complément des liens déjà indiqués, voici...

[Articles/assouplissement-loi-littoral-comblement-des-dents-creuses,30568.](#)

Par **talcoat**, le **05/12/2020 à 14:12**

Bonjour

Malheureusement la loi Elan n'a apporté que peu de changement à l'application de la loi littoral qui reste soumise à appréciation.

C'est pour cela qu'il n'est pas possible de répondre à la question sans connaître le contexte général du projet de @Geoandjo.

Par **geoandjo**, le **13/12/2020 à 17:01**

Bonjour, pour **visualiser la pertinence des arguments de l'urbanisme, motivants sa reponse negative, de ma nouvelle demande de CUO du 19 05 2017** (demandé pour construire sur mon terrain pourtant **repute a batir par 2 cuo positifs anterieurs** du 04 07 2011 et du 06 03 2014 **et aussi, une donation notariee en valeur constructible !** il faut donc consulter les plans cadastraux et d'urbanisme en profondeur (Oui les nouvelle generation informatisee ! faut etre ingenieur informaticien specialise legislation urbanisme ! pour y retrouver ses petits, vu les complexites et les multiples renvois, cela ajoute aux nouvelles législations elles aussi, devenues abondantes a multiples entrees !)

NB Notre Terrain et Situe suffisamment eloignes du littora! I

Quel ques Arguments retenus pour justifier inconstructibiité :

A / "Terrain situé dans une zone d'urbanisation diffuse" !

B / " Terrain sépare du bourg par une discontinuite d'urbanisation" !

Affirmations pourtant non conforme a la réalite des lieux ! :

Car notre terrain est inclus dans une zone construite sur tout le coteau au NORD de la vallée (de.... l'A...) et cela d'OUEST en EST vers le bourg (de T.. A. G...) un concentré d'Urbanisation mixte de terrain privés vers l'Ouest et multiples programmes vers l'Est ! certe il y a un peu moins de construction au milieu, mais il ne s'agit pas d'une rupture d'urbanisation, mais **d'une continuité des installations du commerce bistrot, camping privé** (evidement en hiver vide et bondé de caravanes tentes et cc en été(Bien sur, si l'argumentation est **illustré par une photo satellite prise l'hiver.....**il restera des espaces vides nus, dans les multiples parcelles du camping (pas plus que dans une gare quand les trains sont tous partis la journée !) (le plan cadastral lui est plus réaliste, mais ici, pas utilisé par l'urbanisme pour appuyer sa these ! Et n'est pas pris en compte non plus (comme **élément constitutif** d'un village ville etc) le **noeud le croisement de routes** en bout du camping ???

Remarque, Notre terrain est enclavé en la partie Ouest ! (ici pour construire il fallait alors 1000 m2 minimum, d'où une certaine aération !) **de la la critique d'URBANISATION DIFFUSE**, il y a une cinquantaine de maisons tout de même !

C / "Terrain situe trop loin de la ville, plus de 3 km"

(Sagissant de la commune de C.....? ou se trouve la mairie et l'urbanisme, notre bourg de village en est distant de 3 km, séparé par de grands espaces naturels et agricole !)

Ah! bon ? comme le reste des constructions ici ! ou... **les nouveaux permis délivrés** et en cours de construction ! (en ce cas que dit le préfet !) etc !!!

Pas très sérieux tout ça non ? ! (Vous dites tous cousins !)

SOLUTION ? **La loi ELAN LITTORAL** modifiée, étant applicable début 2019, aux TERRAINS dits **DENTS CREUSES**? l'on pourra donc y construire, en procédure dérogatoire et sans attendre la mise à jour des SCOT et PLU PLUI, etc !

Alors on pose un nouveau CUO en précisant selon loi : !

Se souvenir: "que notre président a déclaré faut combler les dents creuses, pour y faire des logements, ville mais aussi campagnes ! "

Par **ESP**, le **13/12/2020** à **17:36**

Bonjour

Je relisais vos intervention datant de 2 ans.

Comme je vous le disais au début de votre fil, pour un tel dossier, si vous souhaitez utiliser tous les recours possibles, il vous faut rencontrer un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme

pour envisager un nouveau recours auprès du tribunal administratif...