



Terrain constructible devenu non constructible

Par **calou17460**, le **28/11/2016** à **19:31**

Bonjour,

J'ai un terrain sur St dizant du Gua (17240). J'ai acheté ce terrain en 2010. J'avais un CU positif.

Ayant changé de lieu pour la construction de notre futur maison, j'ai mis en vente ce terrain. J'ai donc fait une demande de renouvellement de CU !

A ma grande surprise, mon nouveau CU est revenu négatif me stipulant que suite au changement du Préfet, celui-ci a décidé de mettre en application la loi sur le littoral.

Mon terrain est situé dans un hameau, à 1,5 km du centre ville. Dans ce hameau, il y a déjà des maisons, neuves et plus anciennes, et mon terrain se trouve en plein milieu.

J'ai les documents qui stipulent que l'électricité, l'eau et le téléphone sont bien présent sur le terrain.

Que puis je faire pour que mon CU redevienne positif ?

merci d'avance

Pascal[smile3]

Par **Visiteur**, le **28/11/2016** à **20:32**

Bonjour,

Si votre terrain est une "dent creuse" située dans un hameau au sens de la loi alur, c'est une notion supplémentaire d'inconstructibilité...

"Les constructions nouvelles sur les parcelles dénommées « dents creuses » situées dans les hameaux s'avèrent en effet irréalisables au regard du chevauchement des législations en vigueur.

Apportant des restrictions importantes en matière de constructibilité, la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral permettait toutefois la construction à l'intérieur des périmètres bâtis des hameaux. Sur ce point la définition jurisprudentielle émanant d'une décision du Conseil d'État relative à un dossier de Bonifacio (décision n° 360902 du 3 avril 2014) et plus précisément la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement » avaient quelque peu clarifié la situation.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), quant à elle, annule cette possibilité du fait d'une volonté de densifier les zones urbaines et de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

En recentrant ainsi l'usage du « pastillage », la loi ALUR a de fait rendu impossible toute construction nouvelle dans les « dents creuses » situées dans les hameaux et cette impossibilité de construction peut s'avérer problématique dans certaines situations. "

Par **talcoat**, le **30/11/2016** à **11:49**

Bonjour,
@pragma

Les communes littorales disposent de plusieurs outils pour répondre à la situation décrite et par exemple pour les espaces intermédiaires que la commune entend conforter ou développer le statut de "hameau nouveau intégré à l'environnement" ou HNIE permet d'assouplir l'inconstructibilité des zones situées en discontinuité de l'urbanisation. Cela se traduira dans le PLU par des "secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées" ou STECAL, l'objectif étant de reconfigurer les caractéristiques d'un espace structuré en évitant de "miter" les espaces naturels et agricoles. Il faut donc se rapprocher de la commune pour faire évoluer le document d'urbanisme. Cordialement

Par **calou17460**, le **26/12/2016** à **14:39**

Bonjour,
Je viens de prendre contact avec la mairie et elle me dit que le PLU n'a pas été modifié. Donc d'après celui-ci mon terrain devrait être constructible. Mais on ne veut toujours pas m'accorder un CU positif.
Puis je entamer une procédure administrative via ma protection juridique pour laisser le juge prendre la décision ?
merci

Par **talcoat**, le **26/12/2016** à **19:01**

Bonjour,

Il faudrait connaître le dossier pour répondre précisément, ainsi que la motivation du refus.

Si la commune prépare une modification du PLU répondant aux injonctions du préfet sur la conformité avec la loi littoral, une demande de CU devrait se voir à minima opposer un sursis à statuer si votre projet compromet la mise en place du plan futur.

Un contentieux à ce stade n'aurait nulle chance d'aboutir.

Cordialement

Par **talcoat**, le **27/12/2016** à **16:04**

Pour compléter: la servitude d'inconstructibilité n'ouvre pas droit à indemnisation car elle peut s'appliquée à tout le littoral.

C'est par ailleurs la position constante de la CEDH qui sanctionne l'immobilisme d'un propriétaire d'un terrain constructible, si ce dernier n'a pas mis en œuvre ce potentiel à un moment où juridiquement il était possible de le faire.

Il ne doit s'en prendre qu'à lui-même et ne peut revendiquer une quelconque indemnité du fait de la modification du statut urbanistique de son bien.

Cordialement