



CUO refusé apres donation terrain a bâtir

Par **geoandjo**, le 21/01/2019 à 18:59

bonjour, en bretagne 29 rn(je ne dirais pas la ville !)car ici l'idée est d'inciter les gens des villes, a venir acquérir un bien (Mais le nouveau contexte législatif, ne va pas les encourager a venir, d'autant que les terrains a bâtir vont devenirs rares, et incertains !) rnrnmon experiance : rnj'ai fait **donation devant notaire a un de mes enfants d'un terrain à bâtir, valeur 700 E + frais et taxes cela [après 2 CUO réputes constructibles!rnrnvoulant construire sur ce terrain, un nouveau CUO est demandé, hélas il revient non constructible ??? rnrnle préjudice est majeur valeur donation devenue zéro, projet de logement avorté ! de plus cela crée un problème, car Légalement je suis tenu de lui faire un nouvelle donation pour équilibrer la succession, mon autre enfant ayant lui aussi reçu une donation équivalente ! (Dilemme ou trouver cette somme ?)rnrnla cause du changement de l'urbanisme : les toutes nouvelles règles (lois, Notre, Littoral, Alur, Elan, etc, etc! aussi récentes que non rodées) qui risques de freiner par leur impact le marché de l'immobilier, de paralyser le secteur de la construction les professions périphériques !rnrnQuestion qui est responsable, qui ? (le notaire le maire, le préfet, l'état) qui faut il attaquer ?rnrnlci de nombreuses associations de défenses se créent devant les excès, de prudence des élus (refus de permis de construire, CUO négatifs, etc !)et les graves préjudices qui en découlent ! en particulier la pénurie de logements attendue ! rnrnAssociations, exemples : les PLUmes de bretagne, les PLUmes de st nic, etc, etc ! je ne parlerais pas de l'impacte sur les faillites d'artisan PME, ou le chômage, etc !rnrnRestons positifs, les corps intermédiaires vont remonter le problème ! (jéspère !) cordialement**

Par **amajuris**, le 21/01/2019 à 21:01

bonjour, rnc'est le parlement qui vote les lois, donc vous devez adresser votre contestation à votre député et/ou votre sénateur. rnvous devez attaquer l'autorité qui a refusé votre CUO, en principe votre commune. rnun C.U. est valable 18 mois, il est donc possible qu'entre vos premiers CUO constructibles et le dernier non constructible, les règles d'urbanisme aient changé. rnque les élus soient prudents, cela se comprend quand on connaît les conséquences de la tempête xynthia. rnl'intérêt général prime sur l'intérêt particulier. rnsalutations

Par **morobar**, le **22/01/2019** à **09:55**

Bonjour, rnl s'agit de la seconde exposition du problème,, laquelle a suscité plusieurs réponses et commentaires. rn[citation]valeur 700 E [/citation] rnl manque des zéros. rn[citation]car Légalement je suis tenu de lui faire un nouvelle donation pour équilibrer la succession, [/citation] rnPas du tout. Les donations sont rapportées à la succession et c'est tout (enfin si on peut dire). Vous n'avez donc aucune obligation sauf celle morale de pratiquer l'équilibre. rnDe plus cette situation peut changer compte tenu du carambolage de multiples réglementations concernant le littoral français.

Par **geoandjo**, le **22/01/2019** à **10:45**

bonjour, merci pour les commentaires, rnbien compris, ouf ! Donc l'équilibre pourrai se faire a la succession (bon la il y a pas urgence car perso, je suis pas très pressé !) rnToutefois le préjudice reste, rnpas le fait que mon enfant devra attendre, la succession, pour se loger du fait que le terrain donné a bâtir, n'est plus disponible pour cela ! rnrnRéctif: valeur du terrain à la donation 70.000 Euros

Par **morobar**, le **22/01/2019** à **11:43**

Je crois que le spécialiste en matière d'urbanisme, en l'espèce @talcoat dont c'est manifestement la profession, vous a indiqué les possibilités résultant de la loi ELAN du 24/11/2018 sur les dérogations possibles.

Par **geoandjo**, le **22/01/2019** à **12:18**

Concernant le terrain réputé a bâtir donné a mon enfant et dont le dernier CUO est refuse.....bizarrement ! rnl faut préciser qu'il n'est pas en zone a risques (inondable, etc !) qu'il est en zone UHd (donc constructible) entouré de maisons 50 maison individuelles ici environ (les première ici de 1978) puis construites jus-qu'a 2018 vers le bourg en densité qu'asi continu en le regeoignant ! (la commune est a 5,7km du bourg, comme notre terrain à vol d'oiseau) rnrnle CUO argumente (dans le flou): rnl terrain est trop éloigné, plus 3 km du bourg (ou de la commune ?) mesuré, le terrain est a 1,3 km du bourg ??? rnl CUO argumente : l'article L 121-8 du code de l'urbanisme dit *[s] il est à bâtir[/s] si il est en continu avec la zone urbanisée , si... il y a un nombre de maison ? etsi la densité batie ?...significatif*

?[smile7] sauf si.... trop diffus ?.. trop éloigné ? des agglomérations c'est illisible !
Mais au fait (si c'est le maire qui valide en signant le CUO) mais qui donc le rédige, détermine la conclusion (refus ou accord) les agents de l'urbanisme de la mairie de la com ou es ce un autre service la région, du département ,etc ?

Par talcoat, le 28/01/2019 à 11:47

Bonjour, le Conseil d'État avait déjà précisé qu'un « hameau nouveau intégré à l'environnement » ne peut résulter de la seule initiative privée du constructeur mais doit être prévu par les dispositions du document d'urbanisme local.
C'est sans doute en s'inspirant de cette solution (et sous l'impulsion de nombreux élus bretons, souvent confrontés aux succès des recours contentieux formés par les associations de protection de l'environnement contre leurs projets) que les auteurs de la loi ELAN ont entendu modifier les articles L. 121-3 et L. 121-8 du code de l'urbanisme pour permettre le comblement des fameuses « dents creuses ».
Une urbanisation qui ne sera permise que dans des secteurs localisés par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et délimités dans les plans locaux d'urbanisme (PLU).