



Validité d'un cu en cas de modification du plu

Par **maison91**, le **23/04/2010** à **17:03**

Bonjour,

Je suis l'heureux acquéreur d'un terrain à construire dans l'Essonne.

Ma question est la suivante:

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la mairie en septembre 2009 qui précisait que l'on pouvait construire en limite séparative. Depuis, un nouveau PLU a été mis en vigueur qui est moins contraignant en terme de d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises public (on est passé de 10 mètres par rapport à l'alignement à 5 mètres). En revanche le PLU (l'ancien et le nouveau) précise que l'on ne peut pas construire en limite séparative (4 mètres minimum).

J'ai donc posé la question au service d'urbanisme de la mairie de savoir si je pouvais construire en limite séparative comme l'indique le CU, qui est valable jusqu'en avril 2011, et bénéficier des dispositions du nouveau PLU.

La réponse de la mairie a été la suivante: soit je construit en limite séparative et je doit appliquer l'ancien PLU, soit j'applique le nouveau PLU et je ne peux pas construire en limite séparative.

Cette réponse me semble un peu limite sachant que la validité du CU est de 18 mois quelque soit le PLU. De plus l'ancien PLU ne devrait plus être applicable en toute bonne logique.

En fait le responsable de l'urbanisme à la mairie m'a avoué à demi mot qu'il n'aurait jamais du accepter la demande de construction en limite séparative.

Pourriez vous me donner votre avis sur la question

Cordialement

Par **amajuris**, le **23/04/2010** à **18:24**

bonjour,

le certificat d'urbanisme positif est créateur de droits, en particulier il gèle les dispositions d'urbanisme contenues dans le certificat. il faut regarder l'état du droit à la date de la délivrance du certificat.

il existe une ordonnance relative à ce sujet en date du 8 décembre 2005.

Mais le conseil d'état indique que le certificat d'urbanisme positif garantit la constructibilité du sol mais ne préjuge pas forcément des règles de construction appliquées au moment du permis de construire.

voir l'article R 410-13 du code de l'urbanisme. le certificat d'urbanisme n'est une garantie face aux changements de faits (CE 13 Décembre 1996, Luccisano).

conclusion: la mairie prendra sa décision au moment du permis de construire sans être forcément engagée par le certificat d'urbanisme.

cordialement

Par **maison91**, le **02/05/2010** à **12:08**

Merci pour votre réponse