



Validité d'un cu dans le cadre d'un nouveau plu

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis l'heureux acquéreur d'un terrain à construire à Dourdan 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 Visiteur

Cher monsieur,

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.

J'ai bien peur que le responsable de l'urbanisme ait raison.

Conformément à l'article L410-1 du Code de l'urbanisme:

Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération

ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Autrement dit, le CU garantit que les règles d'urbanisme qu'il présente seront applicables pendant un délai de 18 mois. Il ne met en place aucun principe de faveur au profit du propriétaire qui lui permettrait de ne prendre que les dispositions les plus favorables du CU et celles du nouveau PLU.

En conséquence, soit vous excipez la validité de votre CU, et entendez vous prévaloir des règles qui y sont mentionnées. Soit vous refusez de le faire valoir, et vous vous soumettez alors volontairement aux dispositions du nouveau PLU.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette réponse claire