



CUb Opération réalisable – Tacite - Sursis à statuer - PC

Par **Mich62**, le **10/01/2016** à **16:21**

Bonjour,

J'ai hérité d'un terrain il y a quelques années. Je souhaiterais construire sur ce terrain. j'ai donc déposé une demande de certificat d'urbanisme opérationnel. Le certificat est revu avec quelques semaines de retard. C'est explicitement écrit dessus qu'il est tacite mais il y a d'autres informations qui me semblent contradictoires.

En entête, on trouve CU délivré au nom de la commune / opération est réalisable

En Considérant, Les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à la date d'expiration du délai d'instruction du CU

En Considérant, Le CU est Tacite, il a exclusivement les effets de 4^{ème} alinéa de L410-1

En Considérant, L'administration est tenue de répondre sur la faisabilité de l'opération

En Article 1, Le terrain peut être utilisé pour l'opération envisagée en respectant strictement le règlement de la zone NB si le PC est déposé dans les 18 mois à compter de la date du CU tacite.

Toute demande de permis de construire devra comporter une attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif.

Article 2, La commune est dotée d'un PLU (application des – art. L. 111-1-4, art. R111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21)

Article 3, Équipement public Eau, Électricité et Voirie desservi et capacité suffisante.

Article 6, Lors du dépôt d'un PC, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de : Document en cours d'élaboration. Un Plan local d'urbanisme intercommunal est en cours d'élaboration.

Article 7, Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires : demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

En encadré à la fin du document, on trouve : Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Les

informations du CU disent que la construction est possible, que j'acquière les droits de l'ancien PLU et en même temps qu'un sursis à statuer pourra être opposé.

A ce jour, le PLUI est en vigueur. Avec ce nouveau plan, mon terrain a été reclassé en zone NC (Il y a des constructions de chaque côté, mais la volonté intercommunale est plutôt de recentrer les nouvelles constructions au centre du village).

Je souhaiterais connaître mes droits et les possibles raisons qui permettraient de refuser le permis de construire que j'ai déjà déposé. Le maire ne se prononce pas officiellement sur le résultat du PC mais il annonce oralement qu'il sera refusé à cause du nouveau PLUI.

Posez moi les questions s'il vous manque des précisions.

Merci à ceux qui pourront m'éclairer sur les droits de l'administration et les liens avec ce CU et ce PC.

Cordialement,

Michel.

Par **talcoat**, le **11/01/2016 à 18:55**

Bonjour,

Tout d'abord, le CU opérationnel obtenu tacitement n'a de valeur que celle d'un simple certificat.

La mention de sursis à statuer permet d'écarter les opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Cependant, il faudrait s'assurer qu'au moment de la délivrance du CU le projet de PLUI était suffisamment avancé: cad PLUI au minimum prescrit, ce qui permet au maire de prendre des mesures conservatoires.

Dans le cas contraire on pourrait reprocher à la commune d'avoir porté un jugement de valeur, alors que pèse encore une incertitude sur ce que sera le futur PLUI.

Il faut savoir que la mention "sursis à statuer" dans le CU complète l'information du pétitionnaire tout en pouvant lui faire grief dès lors qu'en cas des modifications des documents d'urbanisme, le pétitionnaire est susceptible de perdre le bénéfice des règles applicables qu'est censé assurer le certificat d'urbanisme.

La mention sursis à statuer est divisible du reste du certificat et susceptible d'être discutée au contentieux.

Cordialement