Image not found or type unknown

CU opérationnel caduc pendant l'instruction du PC

Par **fil18**, le **07/04/2016** à **00:40**

Bonjour à tous,
Mon architecte a déposé un CU opérationnel courant janvier 2015, celui-ci a bien été validé par le Maire.
Entre temps, le plu a évolué défavorablement au projet.
Nous sommes un peu en retard sur le dépôt du PC et le service de l'urbanisme m'indique que si le cu devient caduc pendant l'instruction (3 mois car pc valant division, donc plusieurs pavillon) quand bien même le pc aurait été déposé dans les 18 mois, ce sera le plu révisé qui s'appliquera (le permis ne sera donc pas accordé).
L'article L.410-1 alinéa 4 du cch précise bien qu'une demande d'autorisation peut être déposée dans les 18 mois de la délivrance du cu. Il y a donc une subtilité, je suppose...
Mon architecte n'est pas non plus au courant de cette règle.
Quelqu'un aurait-il la gentillesse de me renseigner sur ce sujet, en vous remerciant par avance...

Par **morobar**, le **07/04/2016** à **06:49**

Bonjour,
Le délai d'instruction est de 2 mois et non 3.
C'est bien à la date de la délivrance que sont appréciées les règles applicables.
Si à cette date le CUB est périmé, les règles d'urbanisme et fiscales cessent d'être figées.

Par **fil18**, le **08/04/2016** à **00:20**

Bonjour Morobar,
C'est bien 3 mois car plusieurs maisons + petit collectif (pc valant division).
Effectivement le délai s'apprécie par rapport à la date de délivrance. Mais que se passe t'il par exemple si je dépose le PC 1 mois avant la caducité du cub étant donné que le cub deviendra caduc pendant l'instruction du pc ?
Est ce que dans ce cadre ce seront les règles du nouveau plu qui s'appliqueront ?
Merci d'avance si vous êtes en mesure de m'aider sur ces points.

Par **morobar**, le **08/04/2016** à **06:32**

Je pensai avoir répondu clairement.
C'est à la date de délivrance et non à la date du dépôt que sont appréciées les règles.
Si le CUB est caduc avant la délivrance de l'autorisation, l'instruction sera menée selon les règles en cours à ce moment.
Il faut donc y penser dans le planning des opérations.

Par **talcoat**, le **08/04/2016** à **11:24**

Bonjour,
La réponse n'est pas aussi tranchée...
Les énonciations d'un CU ne confèrent pas un droit acquis à l'obtention de l'autorisation.

Il est vraisemblable que le projet n'est pas compatible avec le nouveau document d'urbanisme.

En effet, un PC qui porte atteinte à l'économie générale du nouveau PLU doit être refusé, même si le terrain où il sera mis en œuvre bénéficie d'un CU positif-tacite ou non- dès lors qu'en raison de l'avancement suffisant du PLU au moment où le CU a été accordé, le maire devait compléter son arrêté par l'annonce d'un sursis à statuer voir un CU négatif.
On ne cristallise qu'une situation de droit régulière, accessoirement la responsabilité de la commune sera engagée si elle a omis à tort d'annoncer le sursis.
Cordialement

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés