



Révision du POS - Sursis à statuer

Par **max29**, le **11/12/2014 à 18:23**

Bonjour,

Mon voisin a obtenu un PC pour un terrain constructible sous le POS, mais qui n'est plus constructible sous le PLU, ceci afin de préserver le caractère naturel de la zone. Le certificat d'urbanisme précisait qu'un sursis à statuer pouvait être opposé. Le permis a été délivré sans sursis à statuer.

Voici les dates clé :

- Déc 09 : lancement du PLU - mars 2013 : PADD adopté - janv 2014 : demande d'un certificat d'urbanisme - fév : CU positif avec sursis à statuer - juin : validation du PLU (Il est mentionné qu'un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes de PC) - 8 juillet : dépôt du permis de construire - 11 juillet : PLU exécutoire - fin juillet : demande de pièces complémentaires - 25 octobre : permis accordé.

J'ai fait un recours gracieux auprès du maire qui refuse de retirer le permis.

Est-ce qu'il y a "erreur manifeste d'appréciation" et est-ce qu'un sursis à statuer aurait dû être obligatoirement opposé ?

Merci par avance pour votre aide.

Par **Titiduloiret**, le **16/12/2014 à 14:21**

Bonjour,

Au vue de vos dires il n'y a peu de chance d'erreur du Maire.

La procédure du sursis à statué adopté pour votre voisin, été une préconisation, en attendant de s'avoir sous quelle forme serait régis votre zone.

Si le projet respecte la réglementation de la nouvelle zone vous ne pouvez plus édicté de sursis à statuer.

Cordialement

Par **max29**, le **16/12/2014 à 14:31**

Merci pour votre réponse. En fait, le projet ne respecte pas la réglementation de la nouvelle zone, puisque dans le PADD adopté 9 mois plus tôt et dans le nouveau zonage du PLU, adopté lui aussi, avant le dépôt du permis de construire, le terrain est désormais inconstructible.

Merci pour votre aide,
Cordialement

Par **Titiduloiret**, le **16/12/2014 à 15:42**

Bonjour,

Cela peut être plus complexe, malheureusement sans dossier difficile à confirmer.

Si on regarde l'article L410-1 du CU celui-ci précise les limitations administratives au droit de propriété telle qu'ils existaient à la date du certificat « janvier 2014 ». Celle-ci ne peut être remise en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le certificat opérationnel obtenu en janvier 2014 protège donc son titulaire contre les changements de règles (POS à PLU, etc.), le certificat fixera donc les droits pendant dix-huit mois. Cela signifie que le permis de construire de votre voisin qui a obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel ne peut pas se voir opposer un changement de réglementation.

Cordialement