

Commune de Sadroc Elaboration du PLU

**Validité des autorisations d'urbanisme durant
l'élaboration d'un PLU**

- *Les durées de validité « classique »*
- *Le sursis à statuer*
- *Quid des autorisations d'urbanisme délivrées avant l'opposabilité du PLU*



Les durée de validité « classique »

Le certificat d'urbanisme (CUa et CUb)

Cristallisation des droits à construire **pendant 18 mois** à compter de la délivrance du CU.

Cristallisation = le bénéficiaire ne peut pas se voir opposer un changement des règles applicables (règles d'urbanisme, servitudes, régime de taxes.)

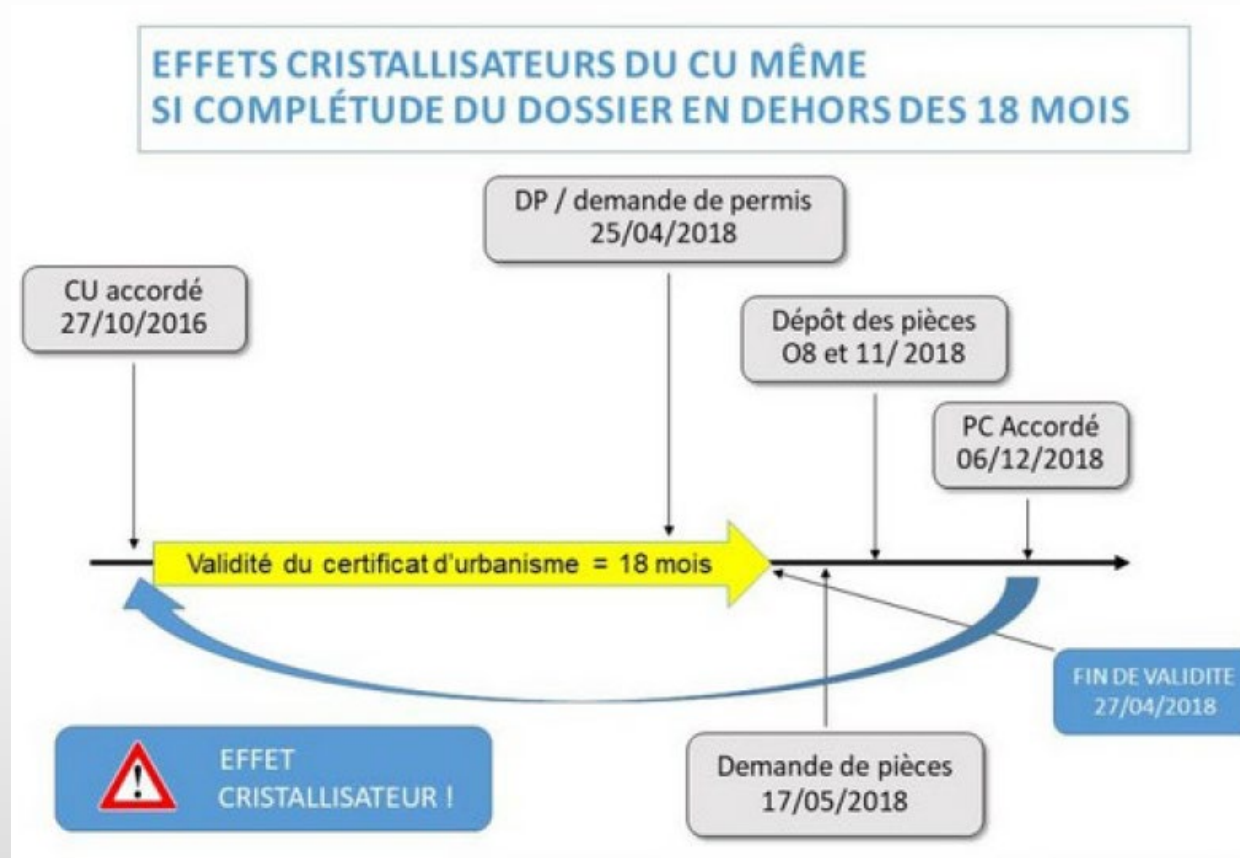
Pas de cristallisation si :

- *CU illégal ou mentions erronées*
- *Changement de règles concernant la sécurité et la salubrité publique*
- ***Si le CU est suivi d'une DP ou d'un PC et que les conditions permettant d'opposer un sursis à statuer sont réunies à la date de délivrance du CU (même si sa mention a été omise dans le certificat d'urbanisme).***



Prolongation qui peut être accordée pour une période **d'un an** si les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé.

Le certificat d'urbanisme (CUa et CUb)



Les durées de validité « classique »

La déclaration préalable – Le permis de construire

Validité de 3 ans à l'issue de la délivrance de l'autorisation, prorogeable 2 fois 1 an (si règles d'urbanisme inchangées).

L'autorisation **n'est plus valable** si les travaux ne sont pas commencés dans les 3 ans ou si passé ce délai vous les interrompez pendant plus d'1 an consécutif.

Cas de la déclaration préalable de division (lotissement)

Elle permet la cristallisation des règles d'urbanisme pendant cinq ans à condition qu'il y ait division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Cristallisation qui court à compter de la réalisation de la division (DAACT).



Le sursis à statuer

Qu'est-ce que c'est ?

Le sursis à statuer est une procédure permettant à la mairie de suspendre temporairement l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Cette suspension doit être justifiée par des raisons d'opportunité ou de conformité avec le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision.

Le sursis à statuer ne constitue ni une décision négative, ni une décision positive, il permet à l'administration de ne pas appliquer la règle en vigueur au moment où elle est saisie pour pouvoir appliquer plus tard la règle future, qui, le cas échéant, pourra interdire l'opération pourtant permise par les textes lorsqu'elle est envisagée.



Quand l'appliquer ?

Article L.153-11 du Code de l'Urbanisme

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

- Durée maximale : Un sursis à statuer peut durer deux ans maximum. Passé ce délai, l'autorité devra statuer sur la demande (soit l'accepter, soit la refuser).
- Portée : Pendant la période de sursis, aucune décision définitive (ni d'autorisation, ni de refus) n'est prise sur la demande.



Avantage et inconvénient

- Adaptation aux nouvelles règles d'urbanisme: Permet de garantir que les projets à venir seront conformes aux évolutions prévues dans les documents d'urbanisme. Évite des situations où des constructions seraient autorisées alors qu'elles seraient rapidement rendues non conformes
- Incertitude juridique : Les demandeurs peuvent considérer la décision de sursis comme arbitraire ou abusive, ce qui peut entraîner des recours ou des tensions avec les autorités.



**Quid des autorisations d'urbanisme
délivrées avant l'opposabilité du PLU**

Quid des autorisations d'urbanisme délivrées avant l'opposabilité du PLU

Le certificat d'urbanisme

Cristallisation des droits à construire **pendant 18 mois** à compter de la délivrance du CU.

Si non application du sursis à statuer, DP ou PC pouvant être délivrés sur la base des règles d'urbanisme valides au moment de la délivrance du CU même si le PLU est entre temps opposable.

Par contre, aucune prolongation possible du CU une fois le PLU opposable.



Quid des autorisations d'urbanisme délivrées avant l'opposabilité du PLU

La déclaration préalable – Le permis de construire

Validité de 3 ans à l'issue de la délivrance de l'autorisation, prorogeable 2 fois 1 an (si règles d'urbanisme inchangées).

Si le terrain d'assiette du projet est situé dans une zone du PLU interdisant le projet, pas de prorogation possible.

Cas de la déclaration préalable de division (lotissement)

Il faut que la division soit réalisée pour que la cristallisation des règles d'urbanisme opèrent.

Ainsi, même en cas de changement de règles d'urbanisme (approbation du PLU), les permis de construire et DP délivrés sur ces terrains le seront sur la base de la carte communale.

