

VALIDITE DES CERTIFICATS D'URBANISME (CU) ET DES PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Certificat d'urbanisme

Un CU, de simple information (CUa) ou opérationnel (CUb), a une durée de validité de 18 mois.

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Les informations communes aux 2 formes de certificat ont pour effet, de « cristalliser » l'état des dispositions mentionnées, dont l'autorité habilitée à statuer devra tenir compte pendant la durée de validité du certificat, même si les dispositions ont changé entre temps, à l'exception de celles concernant la sécurité ou la salubrité publique au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Les certificats d'urbanisme informatifs ne sont cependant, pas véritablement créateurs de droit dans la mesure où ils sont neutres et se bornent à énumérer les règles applicables au terrain.

AINSI

Lorsqu'un permis ou une déclaration préalable est déposé durant la durée de validité du CU, **il est instruit au regard des règles mentionnées dans le CU quand bien même le PLU serait devenu opposable entre temps.**

Un bémol cependant. Si le projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du PLU, un sursis à statuer peut être opposé au moment du PC.

C'est le permis ou la déclaration qui peut faire l'objet d'un sursis à statuer (SAS).

Il est conseillé au **stade du certificat d'urbanisme d'y faire mention.**

« Si un sursis à statuer est susceptible d'être opposé à l'occasion d'une demande d'autorisation, le certificat doit le mentionner ».

Permis de construire

Sa durée de validité est de 3 ans.

Si les travaux ne débutent pas dans ce délai, l'autorisation est périmée.

La durée de validité initiale peut être prorogée 2 fois pour une durée d'un an.

Au moment du dépôt du PC :

- **Si le projet ne compromet pas le PLU**, il est instruit au regard des mentions figurant dans le CU.

- **Si le projet compromet le PLU, deux cas de figure possibles :**

. Si le PLU en cours d'élaboration n'est pas encore exécutoire, un sursis à statuer peut être opposé. **Le fait de déterminer si oui ou non le projet compromet le PLU doit être parfaitement motivé. Le fait que le terrain passe en zone inconstructible n'est pas une motivation suffisante.**

. Si le nouveau PLU est opposable entre temps, **que le projet compromet ce PLU, ce sera un refus au regard des nouvelles dispositions.**