



Durée de validité d'un certificat d'urbanisme opérationnel

Par **clall**, le **13/12/2020** à **11:07**

Bonjour,

Un certificat d'urbanisme opérationnel (sans sursis à statuer), pour un terrain été accepté le 16/01/2020. Sa fin de validité tombera donc le 16/07/2021. Un promoteur m'a fait un planning prévisionnel pour la construction de quelques maisons et le dépôt de permis est prévu le 15/05/2021, et son obtention (sans les recours) le 31/10/2021.

Mes questions:

- 1)- la fin de validité du CUO intervenant avant la date d'obtention du permis, ce CUO peut-il être "opérationnel" durant l'instruction du permis ?
- 2)- Je peux bien sûr demander une prolongation d'un an de la validité du CUO, mais si une possible modification du PLU intervenait, sa validité initiale serait-elle toujours garantie ?
- 3)- le CUO a été accepté pour un lotissement de N maisons, serait-il toujours valide pour un permis portant sur (N-1) maisons ?

Merci par avance.

Par **morobar**, le **13/12/2020** à **11:20**

Bonjour,

On dit que le CUB fige dans le marbre la situation.

C'est faux si par exemple il est question de sécurité.

Les communes du littoral en savent quelque chose.

==

'exception de celles ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique (C. urb. art. L 410-1, al. 4).

==

Par **clall**, le **13/12/2020** à **13:55**

Bonjour,

je ne vois pas ce qu'est le CUB ? (je ne suis pas à Bordeaux). Mon terrain n'est pas sur le littoral et est à 15 m d'altitude.

Par **Bibi_retour**, le **14/12/2020** à **10:31**

Bonjour,

CUb = CUO = Certificat d'urbanisme opérationnel dont les dispositions sont exposées aux articles L.410-1 et R.410-1 à 21 du code de l'urbanisme.

1- La légalité d'une décision s'apprécie du jour où elle est prise (CE 07/03/2014 n° 351611).
Donc si le CU n'est plus valide au jour de la délivrance du PC, ce dernier prend en compte les nouvelles règles du PLU.

2- Le CU peut être prorogé si "*les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé*" (art. R.410-17).

3-Voir l'article R.410-13 --> "(...) *cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et leur sous-destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus*".

Par **clall**, le **14/12/2020** à **11:06**

Bonjour,

Merci pour toutes ces précisions, j'en prends bonne note.³

cordialement

Par **morobar**, le **15/12/2020** à **11:54**

Bonjour,

[quote]

je ne vois pas ce qu'est le CUB ? (je ne suis pas à Bordeaux).

[/quote]

Mais non.

Il existe 2 types de CU:

* le CUa

* le CUb qu'on dénomme aussi en opérationnel par opposition au simple C.U.

Par **clall**, le **15/12/2020** à **14:19**

Bonjour,

je reviens sur la réponse de BIBI-RETOUR avec une réponse du Conseil d'Etat ci après:

"considérant que les dispositions de l'art L410-1 du code de l'urbanisme ont pour effet de garantir à la personne à laquelle a été délivrée un CU, quelque soit son contenu, un droit à voir sa demande de permis de construire déposée durant les 18, mois qui suivent, au regard des dispositions d'urbanisme applicables à la date de ce certificat, à la seule exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique "

Donc il est clair que le CU protège le demandeur de toute modification du PLU durant 18 mois (sauf les exceptions ci dessus).

Mais c'est le terme "le demandeur" qui m'interpelle, est ce que ça veut dire que sur un terrain donné :

1)- c'est le terrain en question qui bénéficie de cette protection quelque soit les personnes qui déposent un permis de construire sur ce terrain ?

2)- parmi les personnes autres que le demandeur du CU positif qui sont susceptibles de demander un permis de construire, c'est seulement le demandeur du CU qui peut bénéficier de la protection offerte par son CU positif?

Par **Bibi_retour**, le **15/12/2020** à **15:17**

[quote]

Donc il est clair que le CU protège le demandeur de toute modification du PLU durant 18 mois (sauf les exceptions ci dessus).[/quote]

Je n'ai pas affirmé le contraire.

La cristallisation est faite au bénéfice du projet du demandeur de l'autorisation de construire et pas uniquement au bénéficiaire du CU (CE 15/12/2015 n°374026), et ce peu importe que le projet présenté dans la demande de CUb soit réalisable ou non.

Par **clall**, le **15/12/2020** à **16:24**

D'après ce CE 15/12/2015 n° 374026 , je lis qu'un CU positif délivré à une personne portant sur un terrain, peut aussi profiter à d'autres personnes demandant un permis sur le même terrain et ce dans le délai des 18 mois suivant la date de délivrance du CU.

Merci pour l'information