



Note ADS

Les certificats d'urbanisme (C.U)

Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution.

La composition du dossier

En préambule, il est nécessaire de rappeler que l'obtention d'un CU revêt un caractère facultatif. Il ne constitue pas un préalable obligatoire aux DP, PC, PA.. La demande doit être présentée dans les conditions prévues aux articles R410-1 et R410-2 du CU. L'annexe jointe précise les éléments que doivent obligatoirement comporter les demandes de CU de simple information et opération déterminée.

Contrairement au permis et à la DP, le code de l'urbanisme n'a pas prévu la possibilité de procéder aux demandes de pièces complémentaires après dépôt du dossier en mairie.

En effet, ces demandes de pièces complémentaires posent problème au plan juridique notamment pour déterminer le point de départ du délai à partir duquel les dispositions d'urbanisme applicables au terrain sont garanties. Par exemple, une demande de CU sans plan de situation ne permet pas de garantir les dispositions d'urbanisme applicables au terrain puisqu'il ne peut être localisé. Admettre le complément poserait donc un problème sur le choix de la date à prendre en compte pour connaître les règles d'urbanisme applicables au terrain.

Il n'est donc pas possible de réclamer des pièces en cours d'instruction. Dans un tel cas, il convient d'adresser un courrier au demandeur pour l'informer que sa demande ne peut être instruite et qu'il doit déposer une nouvelle demande, comportant tous les éléments manquants.

Pour les CUb), ayant pour objet l'implantation de nouvelles constructions, la localisation approximative doit obligatoirement être précisée. Le demandeur doit apporter cette précision soit dans la notice descriptive (milieu du terrain, partie nord, ...) soit en la matérialisant par une croix, une ellipse, ... sur le plan du terrain joint.

Il est à noter, d'une part, que le terme « *s'il y a lieu* », mentionné sur l'imprimé de demande, vise les opérations déterminées sans construction et, d'autre part, que le plan du terrain n'est obligatoire que lorsque des constructions existent sur le terrain.

Enfin, les demandes de certificats d'urbanisme dont l'objet est « terrain à bâtir » ne peuvent être instruites en tant que demande en vue d'une opération déterminée au sens du code de l'urbanisme. Il convient donc d'en informer le demandeur selon la procédure susvisée. En aucun cas il ne pourra y être répondu sous la forme d'un CU de simple information.

[Voir annexe : les éléments et pièces obligatoires](#)

Les délais d'instruction

Le délai d'instruction est d'un mois à compter de la date du dépôt de la demande en mairie pour les demandes de simple information ([article R 410-9 du CU](#)) et de deux mois pour ceux en vue d'une opération déterminée ([article R 410-10 du CU](#)).

La réponse

Elle doit préciser pour tous les CU ([art. A 410-4 du CU](#)) :

- Les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique applicables au terrain,
- Si le terrain est situé ou non à l'intérieur du périmètre d'un des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme,
- La liste des taxes d'urbanisme exigibles,
- La liste des participations d'urbanisme qui peuvent être prescrites,
- Si un sursis à statuer serait opposable à une DP ou à une demande de permis,
- Si le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'État,

Et en complément pour les CU portant sur une opération déterminée ([art. A 410-5 du CU](#)) :

- Si le terrain peut ou non être utilisé pour la réalisation de l'opération précisée dans la demande. Lorsque l'opération ne peut être réalisée, doivent être indiqués les circonstances de droit et de fait qui motivent la décision ainsi que les voies et délais de recours,
- L'état des équipements publics existants ou prévus.

À noter : même si le CU b) est négatif, il doit non seulement indiquer les motifs de droit et de fait pour lesquels l'opération n'est pas réalisable ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus, mais également préciser les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ([CAA de Marseille n° 11MA00886 du 02/02/2013](#)).

La réponse après le délai légal d'instruction

Même après le délai légal d'instruction, il doit être répondu à toutes les demandes complètes de certificat d'urbanisme : *« l'administration reste toujours saisie d'une demande d'information à laquelle elle a l'obligation de répondre. La réponse au certificat d'urbanisme est donc obligatoire, même tardivement. Dans ce cas le certificat d'urbanisme fera mention des règles applicables au jour où le certificat d'urbanisme est devenu tacite. En cas de dépôt d'une demande de CU b, l'autorité compétente reste tenue de répondre sur le caractère réalisable de l'opération même après l'écoulement du délai d'instruction du CU »*.

La réponse fait apparaître qu'elle est établie sur la base des éléments en vigueur à la date limite légale du délai d'instruction. Pour les CU b), elle indique si l'opération est réalisable. En cas de délivrance expresse avant la date limite d'instruction, le CU prend effet à compter de sa notification au demandeur.

Pour les réponses hors délais, il est donc impératif que l'instructeur s'assure que la décision est prise sur la base des dispositions qui étaient en vigueur à l'issue du délai d'instruction : règles d'urbanisme, taxes, droit de préemption urbain, servitudes d'utilité publiques,...

Concernant le CUB, la décision tacite doit être complétée des phrases suivantes :
"Considérant qu'en application de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au(1);
Article 1er : Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée. Ou ... « ne peut pas » ...
Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le... **même date (1)**, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article XX : La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du ... **même date (1)**».

Il importe de veiller, lors de la préparation de la réponse, au respect de cette date limite dans le cadre de la notification de la décision, et d'insérer au besoin dans le projet d'arrêté les phrases sus-mentionnées.

Le délai de validité du CU

Le délai de dix-huit mois prévu court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacite (article [R 410-12](#)), nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès (article [R 410-18](#) du code de l'urbanisme).

Les effets du CU

Le certificat cristallise le droit (dispositions d'urbanisme, régime des taxes et participations) pendant dix-huit mois, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité et de la salubrité publiques. Ainsi, le demandeur d'un permis de construire qui a obtenu un certificat ne peut pas se voir opposer un changement de réglementation s'il dépose une demande (ou une DP) dans ce délai. Ex : si une servitude liée au classement d'un MH intervient après l'établissement du CU, ses effets ne s'appliquent pas à la demande de permis déposée dans le délai de validité du CU.

Concernant les dispositions d'urbanisme : elles n'ont ni pour effet ni pour objet de conférer au titulaire du CU un droit acquis au bénéfice des dispositions mentionnées, dans le cas où celles-ci n'étaient pas légalement applicables à la date de la délivrance du CU ([CE n° 212855 du 11/02/2004](#)). Ainsi, des dispositions illégales mentionnées dans le CU ne peuvent être appliquées lors de l'instruction des DP et permis. ([CE n° 102929](#) et [103109 du 04/11/194](#)).

Concernant la mention de sursis à statuer : cette mention doit figurer dans les CU (a et b), conformément aux art. [L 410-1](#) et [A 410-4-e](#) du CU. Si elle est omise, cela est de nature à constituer un motif d'illégalité du certificat, mais ne fait pas obstacle à ce qu'il soit sursis à statuer à une DP ou un permis concernant le terrain objet du CU ([CE n° 362735 du 03/04/2014](#)). Parallèlement, si un CU mentionne la possibilité d'un sursis au motif qu'un PLU (ou une révision de PLU) est en cours, et que sont déposés une DP ou un permis portant sur un projet contraire aux dispositions du plan approuvé, la demande doit être refusée dès lors que le PLU (ou la révision) a été approuvé au moment de la décision, même si la DP ou le permis ont été déposés

dans le délai de validité du CU ([CAA Lyon n° 10LY01679 du 10/05/2011](#)).

Concernant la TA : Si l'autorisation de construire est déposée pendant la période de validité d'un CU, sa liquidation s'effectue en fonction **du taux le plus favorable** ([article L 331-20](#) du code de l'urbanisme). Par ailleurs, si le CU ne mentionne pas une participation ou une taxe applicable à la date de sa délivrance, ce n'est pas de nature à exonérer du bénéficiaire de la DP ou du permis les sommes dues à ce titre ([CE n° 312425 du 22/01/2010](#)).

La prorogation du CU

- Les délais :

Le CU peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée (en deux exemplaires) deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes publiques et le régime des taxes et participations d'urbanisme n'ont pas changé ([R.410-17](#) du code de l'urbanisme). Le travail d'instruction est donc le même que pour les permis et DP avec en supplément la vérification des contributions d'urbanisme (taux de taxe d'aménagement,...).

La prorogation expresse prend effet à la fin du délai de validité du CU initialement délivré, ou le cas échéant au terme du délai de validité d'une précédente prorogation, et non à la date de la décision de prorogation.

À défaut de réponse dans les 2 mois à dater du dépôt de la demande de prorogation, celle-ci est tacitement acquise et prend effet au terme de la validité de la décision initiale ([R 410-17-1](#) du CU créé par décret n° [2012-274 du 28 février 2012](#)).

Selon la jurisprudence, la décision de prorogation d'un certificat d'urbanisme constitue une décision distincte du certificat ([CAA Nancy n° 05NC01053 du 22/03/2007](#)) et est susceptible de recours.

Si la demande de prorogation est déposée moins de deux mois avant l'expiration du délai de validité, elle peut être délivrée à condition que la décision intervienne avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation ([CE n°16372 du 16/06/1982](#)). En l'absence de décision avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation, le demandeur ne peut se prévaloir d'une autorisation tacite. Il convient alors d'établir une décision de refus de prorogation motivée sur le fait que la décision initiale ne pouvait être prorogée puisque périmée.

- l'identité du demandeur :

Le certificat d'urbanisme est attaché au terrain objet de la demande et au projet identifié dans le Cub et non au propriétaire. Il peut donc être créateur de droits pour des personnes autres que celle à qui il a été délivré. (CAA. Lyon, 15 octobre 2013, Cne de Saint-Cergues, req. n°13LY01052)

Par conséquent, la prorogation du certificat d'urbanisme peut se faire par le nouveau propriétaire du terrain.

Ce caractère réel justifie également le fait qu'il n'ait pas été prévu de mécanisme de « transfert » du certificat.

Le retrait du CU

Un CUB exprès peut faire l'objet d'un retrait dans la mesure où il est illégal. Les conditions de retrait sont soumises au régime du délai de quatre mois posé par la jurisprudence Ternon ([CE 26 octobre 2001](#)). L'uniformisation des délais de retrait de trois mois introduite par la loi ENL ([article L.424-5 du CU](#) modifié par la loi ALUR [n°2014-366 du 24/03/ 2014](#)) ne concerne pas les CU.

Le retrait n'est possible qu'après le respect de la procédure contradictoire, c'est-à-dire après que la personne intéressée ait eu la possibilité de présenter ses observations écrites (article 24 de la [loi du 12 avril 2000 n° 2000-321](#) relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations). Le retrait doit intervenir à l'intérieur de ce délai.

La décision de retrait doit être motivée ([article 1 de la loi du 11 juillet 1979](#)). Le défaut de motivation de la décision de retrait constitue un vice de forme substantiel sanctionné par le juge.

Les CUb) **défavorables, non créateurs de droit**, ne doivent pas nécessairement être illégaux pour pouvoir être retirés. Leur retrait peut de fait s'opérer à tout moment. Il est tout de même nécessaire de respecter les conditions de forme : procédure contradictoire et motivation.